PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

LILLE BISLETT 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lille Bislett 8, 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 509, snr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26195 **Eiendomsverdi ref nr:** TP9167

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk, utvendig pusset og malt. Flattak tekket med papp/folie. Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 6 etasjer med kjelleretasjer i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Skiftet servant og servantskap. 2026. Utført av Pensjonert rørlegger.
Bytte dimmebryter i 2022. Assemblin A/S
Byttet bryter varmekabel bad i 2026. Assemblin A/S
Innvendig malt 2025, Art Oppussing A/S.
Slip og overflate behandlet gulv 2025, Magnussen Gulvsliping A/S.
Byttet benkeplate, platetopp, komfyr, kum og blandebatteri 2025, IKEA og Montera.
Montert plizegardiner 2025, Scandic Markiser A/S.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående parkettgulv.
Malte slette vegg- og takflater.
Synlige v-fuger i tak.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,55 m.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikert våtrom fra byggeår med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i børstet stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Grundig, stekeovn og platetopp fra Ikea, micro i overskap fra Siemens samt avtrekksvifte fra Villavent.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner og vannmåler er plassert i taket på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Fordelerskap er plassert i garderobeskapet på soverommet.
Sikringsskap plassert i garderobeskap på soverommet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Husslange montert under kjøkkenvask.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

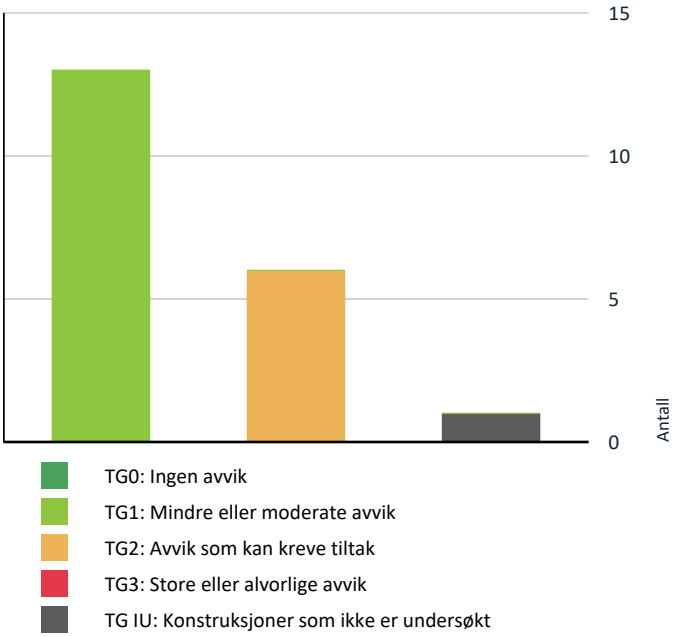
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Vinduene er generelt innadslående.
Innvendige plisségardiner på alle vinduene.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Laminert inngangsdør i tre med brann B-30 og 40dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Døren er utadslående.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong og rekkverk i lakkert stål.
Beisede terrassebord på gulvet.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,02 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående parkettgulv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflater.
Synlige v-fuger i tak.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,55 m.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpte betongelementer.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm på soverommet og ca 18 mm i stue/kjøkken.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede slette innerdører til leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Skyvedør til soverom har skrapemerker på innsiden samt at den er ute av lodd slik at den tetter skjevt mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Skyvedøren bør justeres og eventuelt utbedres for å sikre korrekt funksjon og tetting mot karmen. Skrapemerker kan utbedres ved overflatebehandling om ønskelig. Dersom tiltak ikke utføres, kan døren få redusert levetid og funksjon, samt gi dårligere lyd- og lufttetting.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré og på soverommet.

–

Skader på innside av den ene skyvedøren på soverommet.
Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikert våtrom fra byggeår med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderomskonstruksjonen er utført som en prefabrikert våtromsmodul.

Vurdering av avvik:
• Baderomskonstruksjonen er utført som en prefabrikert våtromsmodul og bygget ble overlevert før Uavhengig kontroll på våtrom ble lovpålagt. Det foreligger derfor kun ferdigattest og FDV som dokumentasjon på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 10x10cm fliser på vegger.
Hvitlakkert stålplatetak med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Mørke 10x10cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er bruksslitasje på fliser og fuger. Noe slitasje på fuge rundt slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Slitasje på fuger kan oppstå som følge av normalt bruk over tid. Dersom slitasjen øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. Fugene kan utbedres eller re-fuges ved behov. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fuger og fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Dels synlig tettesjikt i sluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmotert servantinnredning med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne og vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets og veggenes oppbygning.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i børstet stål. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra Grundig, stekeovn og platetopp fra Ikea, micro i overskap fra Siemens samt avtrekksvifte fra Villavent.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

–

Det mangler en skyveknapp som holder stålristen på plass. Det bør monteres ny knapp slik at man unngår mulighet for at fliteret faller ned og evt skader platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner og vannmåler er plassert i taket på badet.

Vurdering av avvik:
• Rørkurser på rør i rør system er ikke merket i skapet.
Brankett for fordelerstokk er brukket.

• Det må monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin mm.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes i fordelerskapet for å sikre oversikt og forenkle vedlikehold og eventuelle reparasjoner. Manglende merking kan føre til feil ved stenging eller reparasjon, og øker risikoen for vannskader.

Brakett for fordelerstokk bør utbedres eller byttes for å sikre stabil og trygg montering. En brukket brakett kan føre til belastning på rørene og økt fare for lekkasjer.

• Det bør monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk og oppvaskmaskin for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende vannskader i boligen. Manglende vannstopper kan føre til omfattende skader ved lekkasje, da vannet ikke automatisk stenges.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Fordelerskap er plassert i garderobeskapet på soverommet.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.



⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

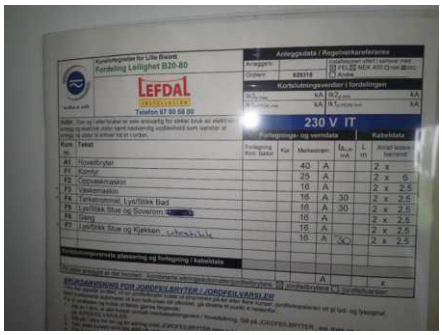
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

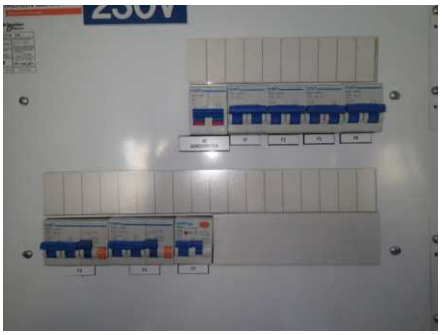
Beskrivelse

Sikringsskap plassert i garderobeskap på soverommet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert el-kontroll de siste 5 årene.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Husslange montert under kjøkkenvask.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke foreligger en dokumentert el-kontroll de siste 5 årene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

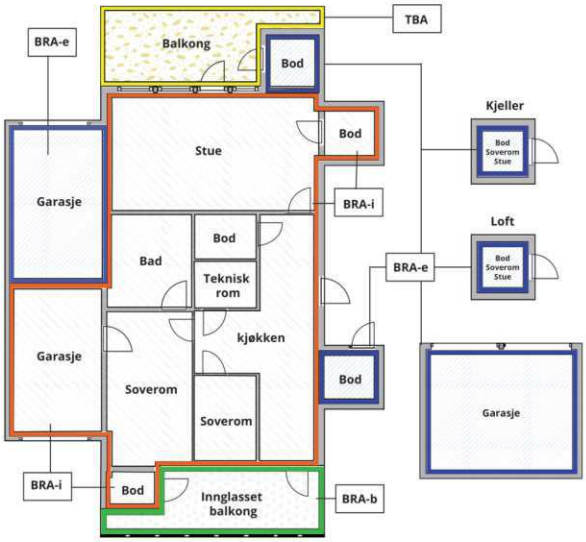
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	49			49	5
Kjellerbod		6		6	
SUM	**49**	**6**			**5**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong på ca 5,4 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 6 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Gunnvor Roverud og Narve Narum	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	509		80	5011 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Lille Bislett 8

Hjemmelshaver
Roverud Gunnvor, Narum Narve

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Lille Bislett	55 / 14456	OBOS Eiendomsforvaltning AS	992709537

Felles formue
Kr. 5 119 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 20 022 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Eierseksjonssameiet Lille Bislett i Bydel St. Hanshaugen.
To-roms hjørneleilighet med åpen stue/kjøkken løsning og balkong beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på Bislett med det meste av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet. Gangavstand til blant annet Vulkan, Youngstorget, Bislett og flere parkområder.Oslo Met og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 5 011 m2. Gårdsommet er parkmessig opparbeidet med gangveier, gressplener med sittegrupper samt diverse busker og beplantinger

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3260,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, fjernvarme/varmtvann, kabel-TV mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

–

For nyttig informasjon om sameiet finnes dette på: www.lillebislett.no

Parkeringsforhold

Det er parkeringskjeller i bygget.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6589785.			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.08.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	31.08.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.08.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.08.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260453
Addresse	Lille Bislett 8		
Postnr.	0170	Sted	OSLO
Selgers navn	Narve Narum		
Selgers navn	Gunnvor Roverud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

6589785

Våtrom

Initialer selger:
N N
G R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet servant og skap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra kjøp.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
N N
G R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing felles areal, en ekstra inn betaling felleskostnad kr3.410,- 2026

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært opp på årsmøte 2024. Det er skjeggkre i noen leiligheter, men ikke i vår.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.08.2026

Signert av *Narve Narum*

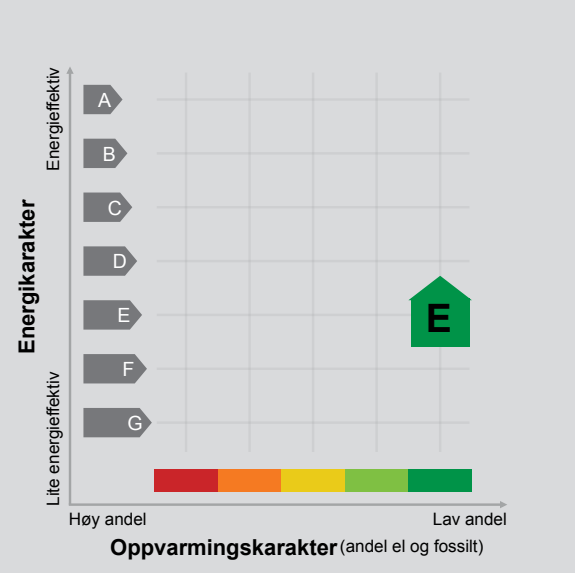
Signert av *Gunnvor Roverud*

Initialer selger:
N N
G R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	509
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81804435
Merkenummer	Energiattest-2025-231457
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Philip Andreas Bakke
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: philip.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260453 . Vår ref.: 5919-1-080 Dato: 18.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Lille Bislett
Organisasjonsnr:	992709537
Seksjonseier:	Narum, Narve
Medeier:	Roverud, Gunnvor
Leilighetsnummer:	080
Adresse:	Lille Bislett 8, 0170 OSLO
Seksjonsnummer:	80
Gnr.	217
Bnr.	509

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6589785.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret foretrekker henvendelser pr. e-post: lillebislett@styrerommet.no Styret har også en postkasse i bygg A, Lille Bislett 2. Enkelte seksjonseiere har bruksrett til garasje, som følger boligseksjonen ved salg. Dersom garasjen skal selges separat må dette spesifiseres i eierskiftemeldingen. Ved separat salg påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser. Separat salg av garasje kan KUN skje internt i sameiet, ref. sameiets vedtekter. Bestilling av nøkkelbrikker: ta kontakt med swidding@hotmail.com Sameiets nettside: https://vibbo.no/lille-bislett-eiersek - her finner en svar på stort sett alt en lurer på i sameiet. Styret ber om at listen i nedenstående link gjennomgås av megler/selger/kjøper: http://lillebislett.blogspot.no/2015/10/hva-flger-leilighetengarasjeplass-ved.html Styret ber om at kjøpers e-post adresse og telefonnummer oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet har avtale med Grønn Kontakt for etablering av ladeinfrastruktur.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208070401
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	5 121 090,00
Innfrielsesdato:	30.11.2032
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 260,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnad 1 - Bolig	293,00	
Felleskostnader	2 266,00	
Fjernvarme	701,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	116,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 214,-
Annen formue:	5 119,-
Gjeld:	20 022,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208070401
Restsaldo:	18 617,62
Kapitalkostnader:	292,65
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 617,62,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@obos.no eller telefon: 22 86 58 62.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjetil Edgar Johanson, e-post: lillebislett@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5919
EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 18:00, Uranienborg skole, Briskebyveien 7.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
8. Utredning og utbedring av støy fra avtrekksvifter på tak
9. Rens og service på ventilasjonsanlegget
10. Postkasser
11. Informasjon fra Styret med epost "no-reply"
12. Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale.
13. informasjon og bevisstgjøring rundt skjeggkre i sameiet. Fra: Majorathy
14. Dobbel dørlås inn til bodene eller bedre dører for å hindre innbrudd. Fra: Ida Cathrine Dahlin
15. Internett/dekning i -2 for kamera i sin bod. Fra: Ida Cathrine Dahlin
16. Belysning: Bedre belysning på gangsti. Fra: Ida Cathrine Dahlin
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Det foreslås at sameiets rådgiver; John Mankarios velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen foreslås; John Mankarios. Som protokollvitne foreslås
---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets positive resultat på **kr 879 471** til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5919 Avdelingsrapport 2025.pdf
3. Revisjonsberetning 2025 Eierseksjonssameiet Lille Bislett.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 7

Vedtektsendring: §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre ordlyden i vedtektene, fra :

"3-1 Rett til bruk

(5) 6.avsnitt

Hekker skal ikke være høyere enn 1,0 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet."

Endres til:

"Hekker skal ikke være høyere enn 1,1 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet."

Og

"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(2) 2. punktum

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen."

Endres til:

"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vindusrammer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f. eks. punkterte) og håndtak, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet/dør.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(2) 2. punktum

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vindusrammer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vindusrammer, veranda- og ytterdører til boligen."

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme for endringene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de foreslåtte vedttektsendringene.

Sak 8

Utredning og utbedring av støy fra avtrekksvifter på tak

Forslag fremmet av:
Hans Jakob Sagbakken Ness

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har bodd i leilighet i 7. etasje i 8–9 år. I hele denne perioden har det vært vedvarende og sjenerende støy og vibrasjoner fra byggets avtrekksvifter på taket. Forholdene har blitt merkbart forverret de siste 1–2 årene, og støyen oppleves å forplante seg nedover i byggets konstruksjon.

Det er gjennomført flere befaringer på taket sammen med styreleder(?). I forbindelse med disse ble samtlige vifter midlertidig slått av, hvorpå støyen opphørte umiddelbart og fullstendig. Videre er støynivået målt til mellom 34–40 dB, noe som overstiger anbefalte grenseverdier for innendørs støy i bolig.

Støynivået er av en slik karakter at det fremstår som lite sannsynlig at anlegget er korrekt montert eller tilstrekkelig vibrasjonsisolert. Med tanke på byggets alder (2007) og en gjennomgående kostnadsoptimalisert utførelse, er det rimelig å anta at tekniske installasjoner er innfestet på en måte som medfører direkte overføring av vibrasjoner til bygningskroppen. Dette indikerer et teknisk avvik som bør undersøkes og utbedres av fagkyndige.

Situasjonen er uholdbar over tid, og det kan ikke forventes at beboere skal leve med et støynivå som reelt sett tilsvarer permanent eksponering for et kontinuerlig bråkende teknisk anlegg.

Jeg ber om at saken tas opp til behandling på årsmøtet, og at styret gis mandat til å følge opp dette på en faglig, strukturert og forsvarlig måte, til beste for bomiljøet i sameiet.

Styrets innstilling

Styret har allerede igangsatt utredning av forholdene med ønske om anbefalte tiltak.

Dette følges opp fortløpende.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak / videre oppfølging:

Styret bes om å bestille snarlig teknisk befaring av kvalifisert ventilasjonsfirma med kompetanse innen støy- og vibrasjonsproblematikk.

Befaringen skal omfatte vurdering av vifteoppheng, vibrasjonsdemping, innfesting mot tak/dekke, viftebalanse samt drift/turtall.

Nødvendige utbedringstiltak gjennomføres for å redusere eller eliminere støy og vibrasjoner, slik at støynivået bringes innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Tiltakene evalueres etter gjennomføring, og eventuelle ytterligere utbedringer vurderes dersom ønsket effekt ikke oppnås.

Sak 9

Rens og service på ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:
Jesper Lenander Nielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere opplever støv og støy fra ventilasjonsanlegget.

Styrets innstilling

Styret innhenter tilbud på dette fra forskjellige tjenesteleverandører slik at vi får det beste resultat til den beste pris.

Forslag til vedtak

Full service og gjennomgang/rens av anlegget.

Sak 10

Postkasser

Forslag fremmet av:
Peter Mohn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikehold av postkassene er mangelfullt. Særlig i nr. 16 er det masse «vrak». Er det ikke opp til boligeier å sørge for navneskilt og reparasjon?

Styrets innstilling

Styret har bestilt deler, vaktmester er introdusert for ordningen.

Styret har vurdert oppfølgning av oppmerking iht. en standard. Dette vil være en kontinuerlig, formidabel jobb som vi ikke ser som gjennomførbar. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

Eier av boenheten bør sørge for dette.

Sak 11

Informasjon fra Styret med epost "no-reply"

Forslag fremmet av:
Kaare Mathiesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg synes det er provoserende og høyst uforskammet å sende informasjoner som alltid kommer fra en "no-reply" adresse. Jeg mener at styret må ha såpass respekt for oss boligeiere at vi skal slippe å trykke "hit og dit" for å respondere på utsendelsen. For min del gjør slike utsendelser at jeg helt bevisst unngår å engasjere meg - jeg orker rett og slett ikke følelsen av å bli ignorert. Dette er spesielt for Lille Bislet: Rett over gaten i Sofies Plass 1 styrer også Vibbo: Men der får vi alltid direkte epost fra Styret; slik at vi kan svare.

Det er for meg ren høflighet og resultat av god oppdragelse....

Styrets innstilling

Det sendes ut nyheter og informasjon via vibbo.no

Vibbo brukes for all kommunikasjon i sameiet, dette brukes også for å arkivere dialog for senere oppfølgning. Det er ikke ønskelig med flere kanaler da dette skaper uoversiktlighet og lite kontinuitet. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

All korrespondanse fra Styret skal også foregå på epost, og den all utsendelse fra Styret skal være mulig å besvare direkte fra den utsendte epost, uten at man må logge inn noen steder. Styret skal aldri benytte "No-reply"-epostadresser.

Sak 12

Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale.

Forslag fremmet av:
Kaare Mathiesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle årsmøter, de ordinære og ekstraordinære, skal arrngeres fysisk. Dette fordi fysiske samlinger gjør det mulig for beboer å engasjere seg og møte andre beboere slik at de kan knytte kontakter

Styrets innstilling

Årsmøter prioriteres å holdes fysisk av samme årsak som beskrevet i saken.

Digitale møter har en større oppslutning, er rimeligere og når flere. Andre møter enn årsmøte vil derfor fortsette som digitalt. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale. Hvis styret kan klare det, kan man på møtet ha tilstedeværelse av de som ikke møter, via digitale flater

---

Sak 13

informasjon og bevisstgjøring rundt skjeggkre i sameiet. Fra: Majorathy

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Oktober 2025 ble jeg kjent med at det forekommer skjeggkre i sameiet, etter innmelding av funn i egen leilighet.

I den forbindelse ble det opplyst at styret over tid har vært kjent med forekomsten og har mottatt flere henvendelser knyttet til dette.

Styret har tidligere besluttet at håndtering av skjeggkre er opp til den enkelte seksjonseier, og at felles tiltak ikke er etablert.

Samtidig er det grunn til å anta at ikke alle beboere er kjent med forekomsten i sameiet. Manglende og uensartet informasjon kan bidra til usikkerhet rundt hvordan problematikken bør følges opp.

Skjeggkre er et utbredt problem i mange sameier og regnes som håndterbart, særlig når tiltak settes inn tidlig. Det er viktig å være klar over at limfeller primært benyttes til kartlegging, og ikke alene er tilstrekkelig for å håndtere utfordringen ved funn. Ved påvist forekomst vil målrettet behandling normalt være nødvendig for å redusere og kontrollere bestanden.

Jeg har selv gjennomført privat behandling i egen leilighet, gjennom Pelias, med god effekt så langt. Kostnaden for behandlingen var kr 3 125,-, inkludert mulighet for oppfølgende behandling etter ca. 6 måneder ved behov.

Dette viser at tiltak kan gjennomføres til relativt begrensede og forutsigbare kostnader. For å sikre best mulig håndtering foreslås det at styret i første omgang sørger for tydelig informasjon til alle seksjonseiere, slik at hver enkelt kan starte kartlegging og eventuelt iverksette hensiktsmessige tiltak i egen boenhet. Videre kan styret vurdere å tilrettelegge for behandling ved å inngå en leverandøravtale på vegne av sameiet, slik at seksjonseiere som ønsker det kan benytte seg av rabatterte priser.

Hilsen

Majorathy Shrikantharajah (lille Bislett 26)

Styrets innstilling

Som nevnt er styret informert, styret gjør kontinuerlige vurderinger. Etter ønske vil dette bli en fast del av årsberetningen fremover med status. Det innhentes også en pris fra rentokil som vil være tilgjengelig for beboere. En samlet pris vil ikke bli innhentet da dette vil medføre en stor koordinerings jobb.

Forslag til vedtak

Status om skjeggkre vil bli en fast del av årsberetningen. Det innhentes en pris fra rentokil som vil være tilgjengelig for beboere.

Sak 14

Dobbel dørlås inn til bodene eller bedre dører for å hindre innbrudd. Fra: Ida Cathrine Dahlin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sikkerhet: Dobbel dørlås inn til bodene eller bedre dører eller noe for å hindre innbrudd.

Styrets innstilling

Det er allerede gjort tiltak for sikring av dører som er mellom innside og utside av sameiet er forsterket med beslag for å gjøre tilgang for uvedkommende vanskeligere. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

Montere dobbel dørlås inn til bodene.

Sak 15

Internett/dekning i -2 for kamera i sin bod. Fra: Ida Cathrine Dahlin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Internett/dekning i -2 slik at ma. selv kan ha kamera i sin bod.

Styrets innstilling

Styret vil sjekke muligheten for å få lagt inn dekning av mobil i U2.

Forslag til vedtak

Styret sjekker muligheten for å få lagt inn dekning av mobil i U2.

Sak 16

Belysning: Bedre belysning på gangsti. Fra: Ida Cathrine Dahlin

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Belysning: Bedre belysning på gangsti.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken tidligere, dette vil medføre mer vedlikehold, høyere kostnader og mulig ulemper for leilighetene som vender ut mot gangstien. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Forslag til vedtak

Installere bedre belysning på gangsti.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Lill Høgtun
- Kjetil Holløkken

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Bjørge
- Monica Skogen
- Morten Kielland Rygh

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning 2025

Året 2025 har bestått av mye politisk uro. Året har vært nok ett år med økte kostnader, men også ett år med lite overraskende kostnader.

Norgespris på strøm og fjernvarme ble innført i 2025, vi var tidlig på og har i løpet av året skapt en større forutsigbarhet på kostnadene og samtid

Styret har gjennomført 11 styremøter og ett årsmøte. Styret er velfungerende og styremedlemmene er aktive og engasjerte. Det er mange gode diskusjoner og god takhøyde i møtene.

Sameiet har kommet til en alder som gjør at noe begynner å bli modent for utskifting. Styret jobber proaktivt og gjør hele tiden vurderinger av hva som trengs å prioriteres.

I 2025 vurderte vi at ganger mellom leiligheter trenger en modernisering og ett lite løft. Styret har gått for ett lyst, men tidløst gulvbelegg. Dette vil vare i mange år.

Det er tenkt videre oppfriskninger i ganger og utskifting av utstyr etter behov.

Det er også oppdaget en svakhet i radiatorsystemet med en pakning som trengs å byttes ut. Alle eiere vil bli kontaktet for å få tilgang til å bytte denne ut i alle seksjoner.

Hagen får tilført midler årlig og vi har ett fokus på hagen, for å opprettholde en god standard på den.

Det er mye ut og innflytting i sameiet, det er dessverre også mange som tar seg til rette på søppelrom og i bodområder ved å sette igjen gjenstander, store møbler og sekker med avfall. Dette skaper merarbeid for vaktmester og gjør at sameie blir påført store ekstrakostnader med å bli kvitt dette i ettertid. Det er skiltet, men det er også viktig at alle eiere og beboere bidrar til å unngå dette. Dette med tanke på informasjon til de som flytter inn og ut av nye eiere og leietagere.

I 2025 ble vaktmesteravtalen med Bygårdsservice sagt opp, da styret følte at det ikke var en god nok tjeneste som ble levert. Vi har valgt å lage en ny avtale med ny vaktmester, som så langt har gjort ett godt inntrykk og som også arbeider proaktivt.

Av sameierne er det mange som er flinke til å komme med tilbakemeldinger og innspill. Vi som sitter i styret har ingen mulighet til å være til stede alle steder og setter derfor pris på alle innspill og tar dette med oss i videre arbeid. Det er ikke alltid vi har mulighet til å følge de opp eller å prioritere innspillene, men eiere kan være trygge på at det blir tatt med i videre vurderinger.

Styret har ett fokus på HMS i sameiet og har laget en oppfølgningsrutine i denne sammenheng.

Det er kommet inn meldinger om forekomster av skjeggkre i enkelte leiligheter. Det har vært meldt inn enkelte sporadiske observasjoner av dette over flere år. Styret har valgt å ha fokus på kartlegging i fellesområder ved bruk av feller, men har kun gjort enkelte funn der. Av de som har meldt inn har noen selv valgt å behandle sin leilighet, andre har gjort egne andre tiltak. Styret har gjort vurderinger vedrørende forskjellige behandlingsmuligheter. Det er vurdert kostnadsbilde, gjennomføringsmuligheter, garantier, skadeomfang og ansvar. Og kommet frem til at styret fortsetter oppfølgning i fellesareal og beboere selv står fritt til å eventuelt gjøre egne tiltak.Styret innhenter pris fra Pelias og fra rentokil for behandling av egen leiligher, men har ikke kapasitet til å arrangere fellesbehandlinger.

Styret takker for tilliten som er gitt og ønsker å jobbe videre med å opprettholde en god opplevelse av Lille Bislett Eierseksjonssameie.

Mvh Styret

EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT
ORG.NR. 992709537, KLIENTNR. 5919

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 661 503	9 478 748	9 667 000	9 667 000
Ladeinntekter elbil		5 118	96 600	75 000	75 000
Andre inntekter	3	35 800	84 360	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 702 421**	**9 659 708**	**9 772 000**	**9 772 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-20 250	-19 125	-23 000	-23 690
Forretningsførerhonorar		-323 045	-308 285	-331 000	-345 895
Konsulenthonorar		-28 743	-26 995	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 330 281	-959 415	-918 000	-932 040
Forsikringer		-670 272	-539 885	-618 000	-692 160
Kommunale avgifter	8	-2 146 347	-1 971 196	-2 400 000	-2 523 000
Ladekostnader EL-bil		0	-58 588	0	0
Energi/fyring	9	-2 067 206	-2 276 085	-2 400 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-456 300	-456 300	-499 000	-513 970
Andre driftskostnader	10	-1 134 802	-998 182	-1 312 000	-1 340 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 519 547**	**-7 956 358**	**-8 863 000**	**-9 182 835**
DRIFTSRESULTAT		**1 182 874**	**1 703 350**	**909 000**	**589 165**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 539	12 991	0	0
Finanskostnader	12	-333 942	-368 987	-334 000	-334 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-303 403**	**-355 996**	**-334 000**	**-334 000**
ÅRSRESULTAT		**879 471**	**1 347 354**	**575 000**	**255 165**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		879 471	1 347 354		

EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT
ORG.NR. 992709537, KLIENTNR. 5919

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 553	47 153
Forskuddsbetalte kostnader		4 785	9 126
Andre kortsiktige fordringer	13	3 203	7 743
Driftskonto OBOS-banken		1 047 280	1 677 792
Sparekonto OBOS-banken		776 003	2 860
SUM OMLØPSMIDLER		**1 837 824**	**1 744 674**
SUM EIENDELER		**1 837 824**	**1 744 674**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 160 406	-5 039 877
SUM EGENKAPITAL		**-4 160 406**	**-5 039 877**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 507 361	6 139 214
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 507 361**	**6 139 214**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		180 482	159 730
Leverandørgjeld		95 211	113 596
Påløpte renter		1 719	1 912
Annen kortsiktig gjeld	16	213 457	370 099
SUM KORTSIKTIG GJELD		**490 869**	**645 337**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 837 824**	**1 744 674**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Lille Bislett

Kjetil Edgar Johanson /s/ Siver Zangana /s/ Tor Martin Hansen /s/

Ingrid Lill Høgtun /s/

Kjetil Holløkken /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme boliger	1 621 848
Fjernvarme næring	575 112
Felleskostnader boliger	5 234 808
Felleskostnader næring 225 227	960 936
Garasje	160 200
Garasje næring	145 800
Lånekostnad seksjon 225 227	281 328
Lånekostnad Bolig	676 068
Lånekostnad seksjon 226	8 472
Felleskostnader seksjon 226	2 004
Leie/felleskostnader tidl.år - korreksjon	-5 073
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 661 503**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	35 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-481

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 572
Drift/vedlikehold VVS	-472 212
Drift/vedlikehold elektro	-67 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-262 141
Drift/vedlikehold brannsikring	-141 176
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 903
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-203 927
Annet vedlikehold	49 093
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 330 281**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 382 791
Renovasjonsgebyr	-763 556
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 146 347**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-422 892
Fjernvarme	-1 644 315
SUM ENERGI / FYRING	**-2 067 206**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 720
Container	-7 811
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 278
Diverse utstyr	-365
Lyspærer og sikringer	-9 836
Vaktmestertjenester	-616 554
Vakthold	-113 745
Renhold ved firmaer	-326 153
Andre driftskostnader	-6 078
Andre kostnader tillitsvalgte	-481
Andre kontorkostnader	-169
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-5 841
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 134 802**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 285
SUM FINANSINNTEKTER	**30 539**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-333 942
SUM FINANSKOSTNADER	**-333 942**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	3 203
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 203**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-7 300 000	
Nedbetalt i år	631 853	
		-5 507 361
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 507 361**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-213 457
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-213 457**

5919 - Eierseksjonssameiet Lille Bislett

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	BO5919	N15919	N25919	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	7 687 851	10 476	1 963 176	9 661 503
ANDRE INNTEKTER	35 800	0	0	35 800
SUM DRIFTSINNTEKTER	**7 723 651**	**10 476**	**1 963 176**	**9 697 303**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-19 670	-660	-21 971	-42 300
STYREHONORAR	-139 500	-4 680	-155 820	-300 000
REVISJONSHONORAR	-19 983	-89	-178	-20 250
FORR.FØRERHONORAR	-318 781	-1 421	-2 843	-323 045
KONSULENTHONORAR	-27 237	-142	-1 364	-28 743
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-952 534	-5 959	-371 788	-1 330 281
FORSIKRINGER	-490 974	-5 228	-174 070	-670 272
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 720 843	0	-425 504	-2 146 347
LADEPUNKT	5 118	0	0	5 118
ENERGI / FYRING	-1 519 246	-3 426	-544 535	-2 067 206
KABEL- / TV-ANLEGG	-456 300	0	0	-456 300
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-929 361	-6 076	-199 365	-1 134 802
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-6 589 311**	**-27 681**	**-1 897 437**	**-8 514 429**
DRIFTSRESULTAT:	**1 134 340**	**-17 205**	**65 739**	**1 182 874**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	23 516	205	6 818	30 539
FINANSKOSTNADER	-244 613	-2 605	-86 725	-333 942
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-221 097**	**-2 400**	**-79 907**	**-303 403**
RESULTAT	**913 243**	**-19 605**	**-14 168**	**879 471**

Moore AS
Tullins gate 2
N-0166 Oslo
T +47 22 98 15 40
E info@moore-norway.no
Org.nr. NO 823 389 272 MVA
www.moore-norway.no

Til årsmøtet i

Eierseksjonssameiet Lille Bislett

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Lille Bislett som viser et overskudd på kr 879 471. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Registrert i Foretaksregisteret.
An independent member firm of Moore Global Network Limited.
Member firms in principal cities throughout the world.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, hverken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 13. februar 2026
MOORE AS

Jens Petter Hilsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 3 21 av 24Revisjonsberetning 2025 Eierseksjonssameiet Lille Bislett.pdf

Elektronisk signatur

Signert av

Hilsen, Jens Petter

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

16.02.2026 12:14:45

Signaturmetode

BankID (NO)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 5919 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET LILLE BISLETT

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Lille Bislett Eierseksjon Sameie

---

Møtedato: 18.03.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Uranienborg skole, Briskebyveien 7.

Til stede: 20 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt **20** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av *Kjetil Johanson*.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne.
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble foreslått; *Monica Skogen og Thor Arne Olsen*

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. **Fastsettelse av honorarer**
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 350 000**.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. **Vedtektsendring: §3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.**
Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.
Styret foreslår å endre ordlyden i vedtektene, fra:
"3-1 Rett til bruk
(5) 6. avsnitt
Hekker skal ikke være høyere enn 1,0 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet."

Endres til:
"Hekker skal ikke være høyere enn 1,1 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet."

Og

"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(2) 2. punktum
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen."

Endres til:
"5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vindusrammer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f. eks. punkterte) og håndtak, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet/dør.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(2) 2. punktum
Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vindusrammer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vindusrammer, veranda- og ytterdører til boligen."

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme for endringene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Utredning og utbedring av støy fra avtrekksvifter på tak
Forslag fremmet av: Hans Jakob Sagbakken Ness
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak / videre oppfølging:
Styret bes om å bestille snarlig teknisk befaring av kvalifisert ventilasjonsfirma med kompetanse innen støy og vibrasjonsproblematikk.
Befaringen skal omfatte vurdering av vifteoppheng, vibrasjonsdemping, innfesting mot tak/dekke, viftebalanse samt drift/turtall.
Nødvendige utbedringstiltak gjennomføres for å redusere eller eliminere støy og vibrasjoner, slik at støynivået bringes innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.
Tiltakene evalueres etter gjennomføring, og eventuelle ytterligere utbedringer vurderes dersom ønsket effekt ikke oppnås.

Styrets innstilling
Styret har allerede igangsatt utredning av forholdene med ønske om anbefalte tiltak. Dette følges opp fortløpende.

Vedtak: Vedtatt iht. styrets innstilling

9. Rens og service på ventilasjonsanlegget
Forslag fremmet av: Jesper Lenander Nielsen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
Full service og gjennomgang/rens av anlegget.

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud på dette fra forskjellige tjenesteleverandører slik at vi får det beste resultat til den beste pris.

Vedtak: Vedtatt iht. styrets innstilling

10. Postkasser

Forslag fremmet av: Peter Mohn
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedlikehold av postkassene er mangelfullt. Særlig i nr. 16 er det masse «vrak». Er det ikke opp til boligeier å sørge for navneskilt og reparasjon?

Forslag til vedtak
Eier av boenheten bør sørge for dette.

Styrets innstilling
Styret har bestilt deler, vaktmester er introdusert for ordningen.
Styret har vurdert oppfølgning av oppmerking iht. en standard. Dette vil være en kontinuerlig, formidabel jobb som vi ikke ser som gjennomførbar. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Vedtak: Styret legger ut en rutine for bestilling av navneskilt på Vibbo. Sameiet er ansvarlig for reparasjon av postkassene.

11. Informasjon fra Styret med epost "no-reply"

Forslag fremmet av: Kaare Mathiesen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
All korrespondanse fra Styret skal også foregå på epost, og den all utsendelse fra Styret skal være mulig å besvare direkte fra den utsendte epost, uten at man må logge inn noen steder. Styret skal aldri benytte "No-reply"-epostadresser.

Styrets innstilling
Det sendes ut nyheter og informasjon via vibbo.no
Vibbo brukes for all kommunikasjon i sameiet, dette brukes også for å arkivere dialog for senere oppfølgning.
Det er ikke ønskelig med flere kanaler da dette skaper uoversiktlighet og lite kontinuitet.
Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

12. Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale.

Forslag fremmet av: Kaare Mathiesen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
Ingen Årsmøter i boligsameiet skal kun være digitale. Hvis styret kan klare det, kan man på møtet ha tilstedeværelse av de som ikke møter, via digitale flater.

Styrets innstilling
Årsmøter prioriteres å holdes fysisk av samme årsak som beskrevet i saken.
Digitale møter har en større oppslutning, er rimeligere og når flere. Andre møter enn årsmøte vil derfor fortsette som digitalt. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

13. informasjon og bevisstgjøring rundt skjeggkre i sameiet.
Fra: Majorathy Shrikantharajah
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
Status om skjeggkre vil bli en fast del av årsberetningen. Det innhentes en pris fra rentokil som vil være tilgjengelig for beboere.

Styrets innstilling
Som nevnt er styret informert, styret gjør kontinuerlige vurderinger. Etter ønske vil dette bli en fast del av årsberetningen fremover med status. Det innhentes også en pris fra rentokil som vil være tilgjengelig for beboere. En samlet pris vil ikke bli innhentet da dette vil medføre en stor koordinerings jobb.

Vedtak: Vedtatt iht. styrets innstilling

14. Dobbel dørlås inn til bodene eller bedre dører for å hindre innbrudd.
Fra: Ida Cathrine Dahlin
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.
Forslag til vedtak

Montere dobbel dørlås inn til bodene.

Styrets innstilling

Det er allerede gjort tiltak for sikring av dører som er mellom innside og utside av sameiet er forsterket med beslag for å gjøre tilgang for uvedkommende vanskeligere.
Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

15. Internett/dekning i -2 for kamera i sin bod.
Fra: Ida Cathrine Dahlin
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak

Styret sjekker muligheten for å få lagt inn dekning av mobil i U2.

Styrets innstilling

Styret vil sjekke muligheten for å få lagt inn dekning av mobil i U2.

Vedtak: Innsendt forslag ble vedtatt

16. Belysning: Bedre belysning på gangsti.
Fra: Ida Cathrine Dahlin
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak

Installere bedre belysning på gangsti.

Styrets innstilling

Styret har vurdert saken tidligere, dette vil medføre mer vedlikehold, høyere kostnader og mulig ulemper for leilighetene som vender ut mot gangstien. **Styret anbefaler årsmøtet å stemme imot innsendt forslag.**

Vedtak: Innsendt forslag ble ikke vedtatt

17. Valg av tillitsvalgte

A Som **2** styremedlemmer for **2** år, ble foreslått:
- Ingrid Lill Høgtun
- Kjetil Holløkken

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 3 varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:
- Mari Bjørge
- Monica Skogen
- Morten Kielland Rygh

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/ — Møteleder & protokollfører

Monica Skogen /s/
Thor Arne Olsen /s/ — Protokollvitner

Etter valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Kjetil Johanson	Vårveien 3 1809 Askim	2025-2027
Styremedlem:	Siver Zangana	Lille Bislett 8	2025-2027
Styremedlem:	Tor Martin Hansen	Lille Bislett 2	2025-2027
Styremedlem:	Ingrid Lill Høgtun	Lille Bislett 8	2026-2028
Styremedlem:	Kjetil Holløkken	Lille Bislett 26	2026-2028

HUSORDENSREGLER FOR LILLE BISLETT EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiermøte 2. april 2008.

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Lille Bislett Eierseksjonssameie utarbeidet følgende ordensregler.

1.1. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere.

1.2. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. FELLESAREAL

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører, porter til garasjeanlegget, porter til gårdstun og søppelrom).

2.2. Det er forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på gårdstunet og foran hovedinngangene.

2.3. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

2.4. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet, men legges i søppelbøtten ved postkassene eller kastes i papircontainer i søppelrommet.

2.5. Møbler eller andre former for private gjenstander skal ikke hensettes i ganger, trapper o.l. Det er ikke tillatt å sette fra seg poser med søppel eller annet avfall. Fellesganger skal heller ikke benyttes som "garderobe" for klær, skotøy, barnevogner eller leketøy.

2.6. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende.

2.7. Styret kan avgjøre mindre tilleggsarbeider til felles nytte og glede, samt bruksnyttefordeler.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

3. BALKONGER OG MARKTERRASSER

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser o.l. må festes forsvarlig.

3.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger og terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes nede på gårdstunet.

3.3. Det er tillatt å grille på terrasser og balkonger med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter.

3.4. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende herunder brystvern og balkonggjerder.

3.5. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

4. RO OG ORDEN

4.1. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne.

4.2. I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.

4.3. Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid.

4.4. Av hensyn til trappevask og generell ankomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene (jf. punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler plasseres på anvist plass og sportsutstyr o.l. i bodene.

4.5. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

4.6. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09.00 – 16.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

5. SKILT OG OPPSLAG

5.1. Navneskilt på inngangsdør og ringetablå skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Vaktmesteren er behjelpelig med bestilling av skilter og montering av disse. Navn på postkasser skal festes på tiltenkt sted.

5.2. Private oppslag utvendig eller innvendig tillates ikke utenfor oppsatt oppslagstavle ved hovedinngangsdørene.

6. ANTENNE

6.1. Samtlige leiligheter er knyttet til sameiets felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget annet enn med godkjent utstyr.

6.2. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene.

7. SØPPEL

7.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i containere merket med "Restavfall" i søppelrommet. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene.

7.2. Papiravfall: Papp/papiravfall skal kastes i containere merket med "Papir/papp" i søppelrommet.

7.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

8. BOD

8.1. Hver seksjon har fått anvist en bod. Leietakerne må selv besørge renhold og holde boden låst.

8.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller forøvrig i eiendommens kjeller/garasjeanlegg.

8.3. Det er ikke lov til å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9. SYKLER

9.1. Sykler skal plasseres i sykkelboden i U2. Det er ikke tillatt å plassere sykler i oppgangen (jf. Punkt 2.5 om Fellesarealer). Sykler som festes til lyktestolper o.l. på sameiets fellesarealer, vil bli fjernet.

10. GARASJE OG PARKERING

10.1. Det er kun tillatt med parkering i garasjeanlegget for de med anvist plass.

10.2. Det er kun lov å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel.

11. TRYGGHET

11.1. For beboernes egen sikkerhet skal inngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling.

11.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeportene, portene til gårdstunet eller via inngangsdørene.

12. MELDEPLIKT

12.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

13. ENDRINGER

13.1. Sameiermøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

14. SANKSJONER

14.1. Enhver sameier er ansvarlig for skader som påføres sameiet eller sameiernes eiendeler, av beboere eller besøkende.

14.2. Dersom ordensreglene brytes, kan styret ilegge gebyrer for overtredelse. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder. Utgifter styret måtte få i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser.

VEDTEKTER

For

Lille Bislett Eierseksjon Sameie, org. nr. 992 709 537

Vedtatt på stiftelsesmøte 06.08.2007. Sist endret og vedtatt på ordinært årsmøte **14.03.2019.**

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lille Bislett eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.04.2008.

1-2 Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 217 bnr. 509 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 224 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 224 er boligseksjoner. Seksjon nr. 225, 226 og 227 er næringsseksjoner. Adresse iht. adressevedtak fra Oslo kommune for næringsseksjon 226 og 227 er Dalsbergstien 19. Adresse for næringsseksjon 225 er Lille Bislett 28 og adresse for boligseksjonene er Lille Bislett 2-26.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringssøknaden.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på utvendige fasader og innvendige vegger. Eierne av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slik skilt, herunder også søknad om offentlig godkjennelse. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og sameiermøte.

- Næringsseksjonene har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Hekker skal ikke være høyere enn 1,0 meter og skal ikke vokse ut på fellesområdet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) For de seksjonene som har midlertidig enerett/bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder rettighetene i 30 år fra 01.01.2018, jfr. eierseksjonsloven § 67 siste ledd.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Kameraovervåkning av fellesareal

Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

4 Parkeringsplasser

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Sameiet disponerer i alt 170 garasjeplasser i eiendommens 1. og 2. underetasje i henhold til offentlig parkeringsnorm gitt på seksjoneringstidspunktet. Eksklusiv bruksrett til garasjeplassene tilligger ulike seksjonseiere i henhold til fordelingsliste, opprinnelige kjøpekontrakter og etterfølgende avhendelser. Eierseksjonssameiets forretningsfører fører og oppdaterer register over hvilke seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til de respektive garasjeplassene.

(2) Retten til bruk av garasjeplasser og eventuell senere transport av bruksrett for plassene skal primært skje internt i sameiet mellom seksjonseierne, dog slik at bruksretten til de garasjeplasser som er tillagt næringsseksjon nr. 227 kan overdras fritt til utenforstående.

(3) Garasjeplassene tilknyttet boligseksjonene skal leies ut til øvrige seksjonseierne på markedsmessige vilkår. Midlertidig videreutleie til utenforstående av bruksrett til parkeringsplass tilhørende boligseksjonene kan bare etableres med andre enn seksjonseiere innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode.

(4) Bruksretten kan bare disponeres, herunder fremleies, av sameieren i hans eiertid. Eventuell avhendelse av bruksrett til p-plass er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra boligsameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett til garasjeplass kan bare endres etter tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehavere.

(5) Seksjon nr. 227 (Butikken) har evigvarende rett til permanent plassering av tørrkjøler i atriet som vist på vedheftede tegning, som inngår som en del av vedtektene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av sameiets felles forpliktelser.

6-3 Kostnadsfordeling

(1) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i **punkt (2) t.o.m. (6)** nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

(2) Eiere av næringsseksjon 225 og 227 skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder lasteramper med tilhørende bukseringsareal og inngangspartier med tilhørende dører
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen
- Kostnader tilknyttet innvendig gårdsrom skal fordeles med 70% på boligseksjonene og 30% på næringsseksjonene.

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

(3) Eiere av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder inngangsdører
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappoppganger i boligdelen
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen
- Vedlikehold av alle felles takterrasser
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer skal fordeles med 70 % på næringsseksjonene og 30% på boligseksjonene
- Kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av nedgravet fordrøyningsbasseng
- Kostnader tilknyttet innvendig gårdsrom skal fordeles med 70 % på boligseksjonene og 30 % på næringsseksjonene
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i punkt (2) og (3), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr, samt inngangsdører. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette. Nevnte vedlikehold skal fordeles med hhv. 70% på bolig og 30% på næringsseksjonene.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

(6) Eier av næringsseksjon 226 skal dekke følgende kostnadselementer:

Seksjon 226 skal belastes med andel av fellesutgifter som følge av bruken av seksjonen som lagerplass/garasjeplass:

- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer i næringsdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen
- Vedlikehold og driftskostnader i næringsdelen som snr 226 har fordel av

Utgifter til drift og vedlikehold av rullebånd skal i sin helhet påhvile eier av næringsseksjon 227.

Utgifter til drift og vedlikehold av frittstående tørrkjøler i atrium skal i sin helhet påhvile eier av næringsseksjon 227.

Uteareal for barnehave er tilleggsareal for snr 225, og alt vedlikehold påhviler seksjonseier.

Utgifter til drift og vedlikehold av felles parkeringsplasser i underetasje 1 og 2 med tilhørende adkomst, nedkjøring, herunder også port, belysning, renhold og skadedyrsbekjempelse, skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene, med lik del på hver. Det skal betales et månedlig a kontobeløp som fastsettes av styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av seksjonen (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7-4 Erstatning

Bestemmelsene nedenfor gjelder uansett om skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av andre i seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Ett styremedlem bør fortrinnsvis representere næringsseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøken for saker som angår samtlige seksjonseiere. I saker som bare berører boligseksjonene, foretas avstemming med en stemme pr. seksjon.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skaden er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Punkt 3-1 vedr. næringsseksjonene (kulepunkt 2 og 3), Punkt 4-1 om sameiets parkeringsplasser, og Punkt 6-3 om kostnadsfordeling kan kun endres ved enstemmighet.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Vedlegg:

Seksjon nr	Formål	Brøk teller	Bod nr
1	Bolig	39	1
2	Bolig	50	2
3	Bolig	56	3
4	Bolig	54	4
5	Bolig	54	5
6	Bolig	54	6
7	Bolig	48	7
8	Bolig	48	8
9	Bolig	54	9
10	Bolig	54	10
11	Bolig	79	11
12	Bolig	76	12
13	Bolig	23	13
14	Bolig	39	14
15	Bolig	50	15
16	Bolig	56	16
17	Bolig	54	17
18	Bolig	54	18
19	Bolig	54	19
20	Bolig	48	20
21	Bolig	23	21
22	Bolig	48	22
23	Bolig	54	23
24	Bolig	54	24
25	Bolig	79	25
26	Bolig	76	26
27	Bolig	23	27
28	Bolig	39	28
29	Bolig	50	29
30	Bolig	56	30
31	Bolig	54	31
32	Bolig	54	32
33	Bolig	54	33
34	Bolig	48	34
35	Bolig	23	35
36	Bolig	48	36
37	Bolig	54	37
38	Bolig	54	38
39	Bolig	79	39
40	Bolig	76	40
41	Bolig	23	41
42	Bolig	39	42
43	Bolig	50	43
44	Bolig	56	44
45	Bolig	54	45

Seksjon nr	Formål	Brøk teller	Bod nr
46	Bolig	54	46
47	Bolig	54	47
48	Bolig	48	48
49	Bolig	23	49
50	Bolig	48	50
51	Bolig	54	51
52	Bolig	54	52
53	Bolig	79	53
54	Bolig	76	54
55	Bolig	105	55
56	Bolig	63	56
57	Bolig	83	57
58	Bolig	84	58
59	Bolig	47	59
60	Bolig	85	60
61	Bolig	53	61
62	Bolig	52	62
63	Bolig	52	63
64	Bolig	52	64
65	Bolig	53	65
66	Bolig	55	66
67	Bolig	33	67
68	Bolig	47	68
69	Bolig	47	69
70	Bolig	52	70
71	Bolig	33	71
72	Bolig	55	72
73	Bolig	43	73
74	Bolig	22	74
75	Bolig	42	75
76	Bolig	48	76
77	Bolig	42	77
78	Bolig	22	78
79	Bolig	43	79
80	Bolig	55	80
81	Bolig	47	81
82	Bolig	47	82
83	Bolig	47	83
84	Bolig	52	84
85	Bolig	47	85
86	Bolig	55	86
87	Bolig	43	87
88	Bolig	22	88
89	Bolig	42	89
90	Bolig	48	90

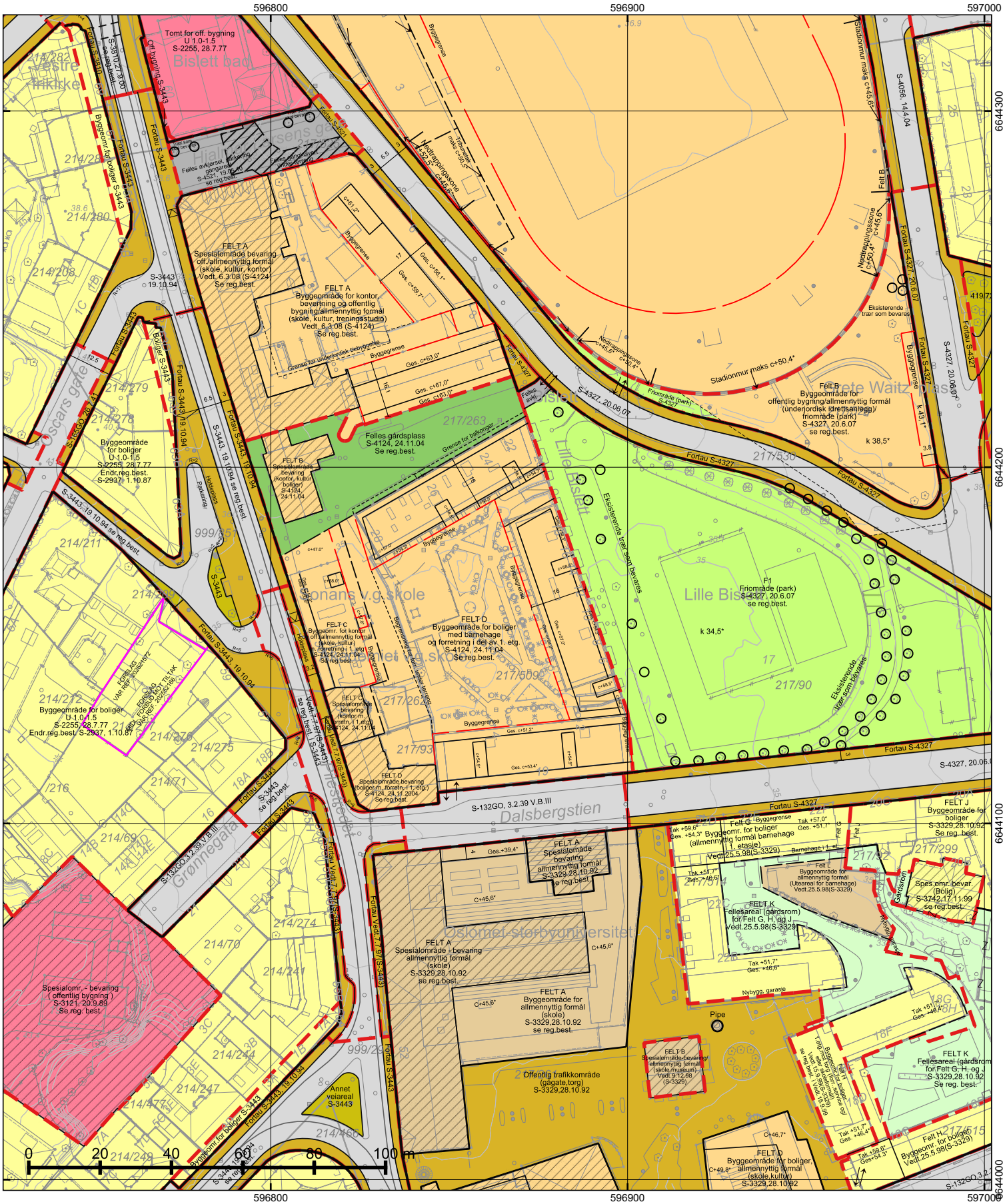
Seksjon nr	Formål	Brøk teller	Bod nr
91	Bolig	42	91
92	Bolig	22	92
93	Bolig	43	93
94	Bolig	55	94
95	Bolig	47	95
96	Bolig	47	96
97	Bolig	47	97
98	Bolig	52	98
99	Bolig	47	99
100	Bolig	55	100
101	Bolig	43	101
102	Bolig	22	102
103	Bolig	42	103
104	Bolig	48	104
105	Bolig	42	105
106	Bolig	22	106
107	Bolig	43	107
108	Bolig	55	108
109	Bolig	47	109
110	Bolig	47	110
111	Bolig	47	111
112	Bolig	53	112
113	Bolig	47	113
114	Bolig	55	114
115	Bolig	43	115
116	Bolig	22	116
117	Bolig	42	117
118	Bolig	48	118
119	Bolig	42	119
120	Bolig	22	120
121	Bolig	43	121
122	Bolig	55	122
123	Bolig	47	123
124	Bolig	47	124
125	Bolig	47	125
126	Bolig	52	126
127	Bolig	47	127
128	Bolig	55	128
129	Bolig	43	129
130	Bolig	22	130
131	Bolig	42	131
132	Bolig	48	132
133	Bolig	42	133
134	Bolig	22	134
135	Bolig	43	135

Seksjon nr	Formål	Brøk teller	Bod nr
136	**Bolig**	**107**	**136/228**
137	Bolig	61	137
138	Bolig	76	138
139	Bolig	99	139
140	Bolig	79	140
141	Bolig	36	141
142	Bolig	34	142
143	Bolig	65	143
144	Bolig	61	144
145	Bolig	24	145
146	Bolig	34	146
147	Bolig	29	147
148	Bolig	24	148
149	Bolig	29	149
150	Bolig	50	150
151	Bolig	33	151
152	Bolig	47	152
153	Bolig	33	153
154	Bolig	47	154
155	Bolig	56	155
156	Bolig	52	156
157	Bolig	29	157
158	Bolig	29	158
159	Bolig	24	159
160	Bolig	34	160
161	Bolig	29	161
162	Bolig	24	162
163	Bolig	29	163
164	Bolig	50	164
165	Bolig	59	165
166	Bolig	47	166
167	Bolig	47	167
168	Bolig	47	168
169	Bolig	47	169
170	Bolig	47	170
171	Bolig	56	171
172	Bolig	52	172
173	Bolig	29	173
174	Bolig	29	174
175	Bolig	24	175
176	Bolig	34	176
177	Bolig	29	177
178	Bolig	24	178
179	Bolig	29	179
180	Bolig	50	180

Seksjon nr	Formål	Brøk teller	Bod nr
181	Bolig	59	181
182	Bolig	47	182
183	Bolig	47	183
184	Bolig	47	184
185	Bolig	47	185
186	Bolig	47	186
187	Bolig	56	187
188	Bolig	52	188
189	Bolig	29	189
190	Bolig	29	190
191	Bolig	24	191
192	Bolig	34	192
193	Bolig	29	193
194	Bolig	24	194
195	Bolig	29	195
196	Bolig	50	196
197	Bolig	59	197
198	Bolig	47	198
199	Bolig	47	199
200	Bolig	47	200
201	Bolig	47	201
202	Bolig	47	202
203	Bolig	56	203
204	Bolig	52	204
205	Bolig	29	205
206	Bolig	29	206
207	Bolig	24	207
208	Bolig	34	208
209	Bolig	29	209
210	Bolig	24	210

Seksjon nr	Formål	Brøk teller	Bod nr
211	Bolig	29	211
212	Bolig	50	212
213	Bolig	59	213
214	Bolig	47	214
215	Bolig	47	215
216	Bolig	47	216
217	Bolig	47	217
218	Bolig	47	218
219	Bolig	56	219
220	Bolig	119	220
221	Bolig	87	221
222	Bolig	103	222
223	Bolig	46	223
224	Bolig	46	224
225	Næring	452	
226	Næring	113	
227	Næring	3302	

NB! Dette vedlegget vedrørende oppstilling av seksjonene blir erstattet av det originale oppsettet fra seksjoneringsbegjæringen.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

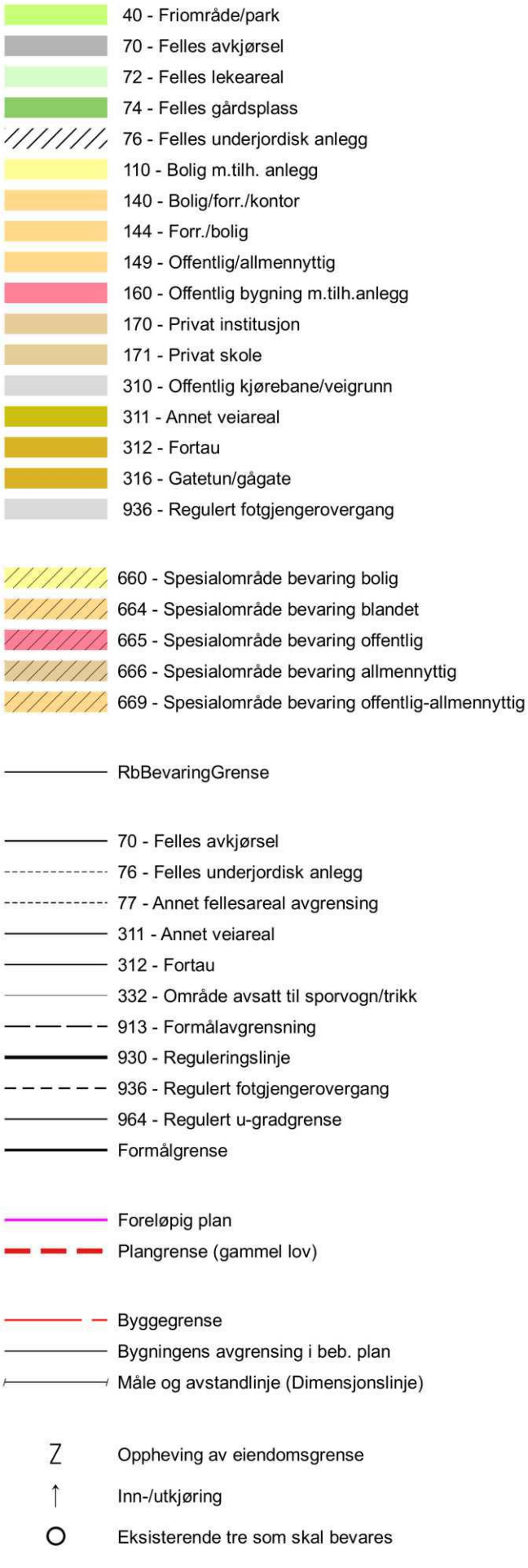
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161781/ 86538157
Deres ref.:
Adresse: Lille Bislett 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/509

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161781/86538157
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Philip Andreas Bakke
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538157
Deres ref: 9411819

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 509.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 509.

GNR. 217 BNR. 509

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1988.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5011 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

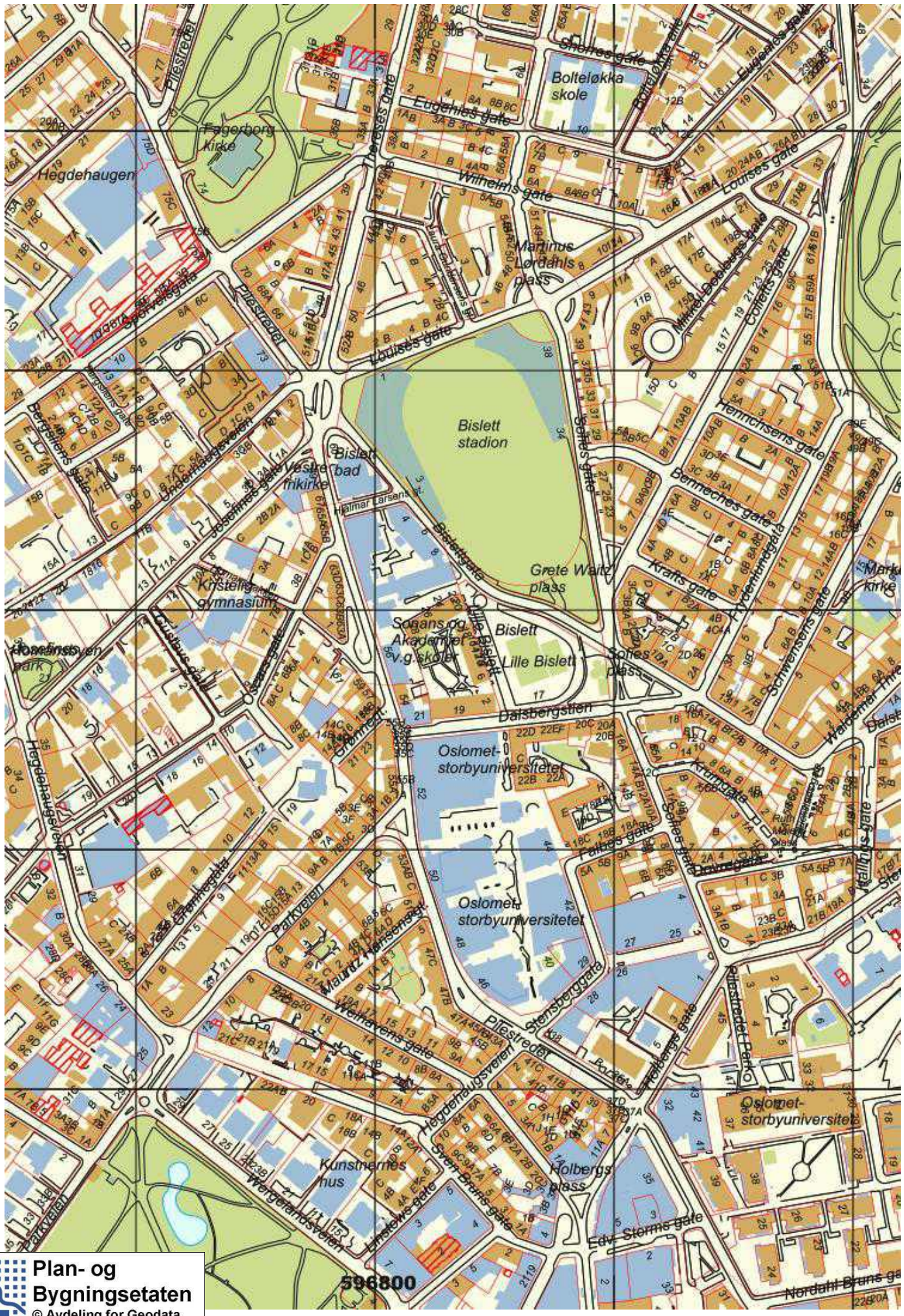
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Veidekke Entreprenør AS
Postboks 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 27 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504530-82 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PILESTREDET 56	Eiendom:	217/263/0/0
Tiltakshaver:	Olav Thon Eiendomsselskap ASA v/ Espen Strand	Adresse:	Stenersgata 2, 0184 OSLO
Søker:	Veidekke Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 506 Skøyen, 0214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - PILESTREDET 56

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

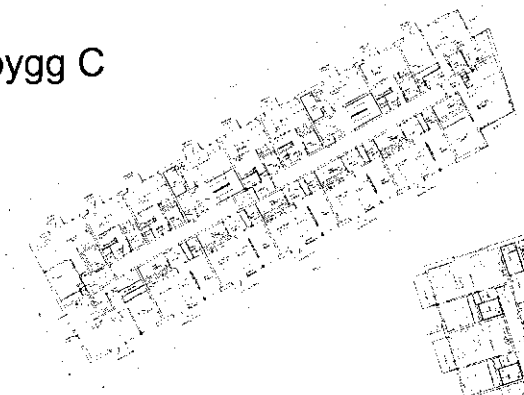
Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

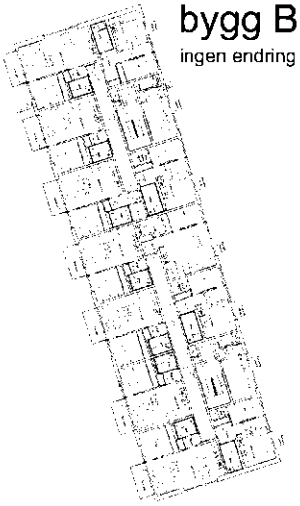
Kopi til: Tiltakshaver

VEDLEGG E-04

bygg C



bygg B
ingen endring

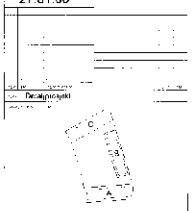


bygg A
ingen endring



A20-3

VEDLEGG-04
Endring av rammetillatelse
27.01.06



Lille Bislett

Bygg A B C
Plan 3 og 5

A20-3

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lille Bislett 8, 0170 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 509, Snr. 80, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260453

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Marte Førde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 954 02 922

E-post: marte.forde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
