PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# SOFIES GATE 29

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

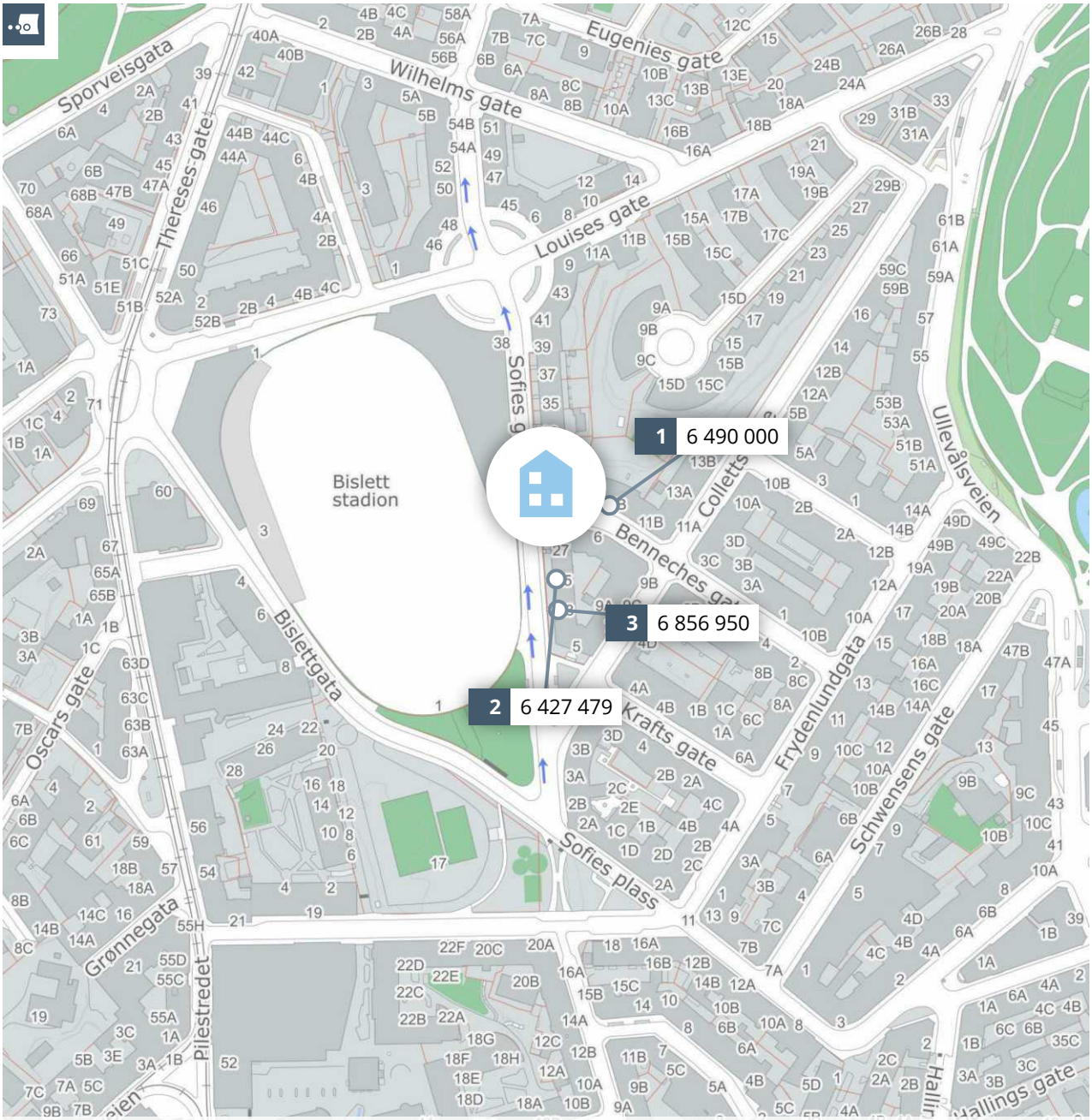
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SOFIES GATE 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 09.11.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sofies gate 29, 0168 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1930

GNR 217 BNR 304 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

# 6 000 000

| 477 695 | 6 477 695 | 98 147 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 66 m² | 16 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1930 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 237 |
| Formue | 14 104 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |
| Peis | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Benneches gate 5 B<br>53 m² | 1952 | 3. etg | 2 sov | 02.03.2026 | 6 490 000 | **6 490 000** | 0 | 6 490 000 | **122 453** |
| 2 | Sofies gate 25<br>59 m² | 1929 | 2. etg | 2 sov | 23.01.2026 | 6 250 000 | **6 180 000** | 247 479 | 6 427 479 | **108 940** |
| 3 | Sofies gate 23<br>58 m² | 1929 | 3. etg | 1 sov | 16.02.2026 | 6 250 000 | **6 610 000** | 246 950 | 6 856 950 | **118 223** |

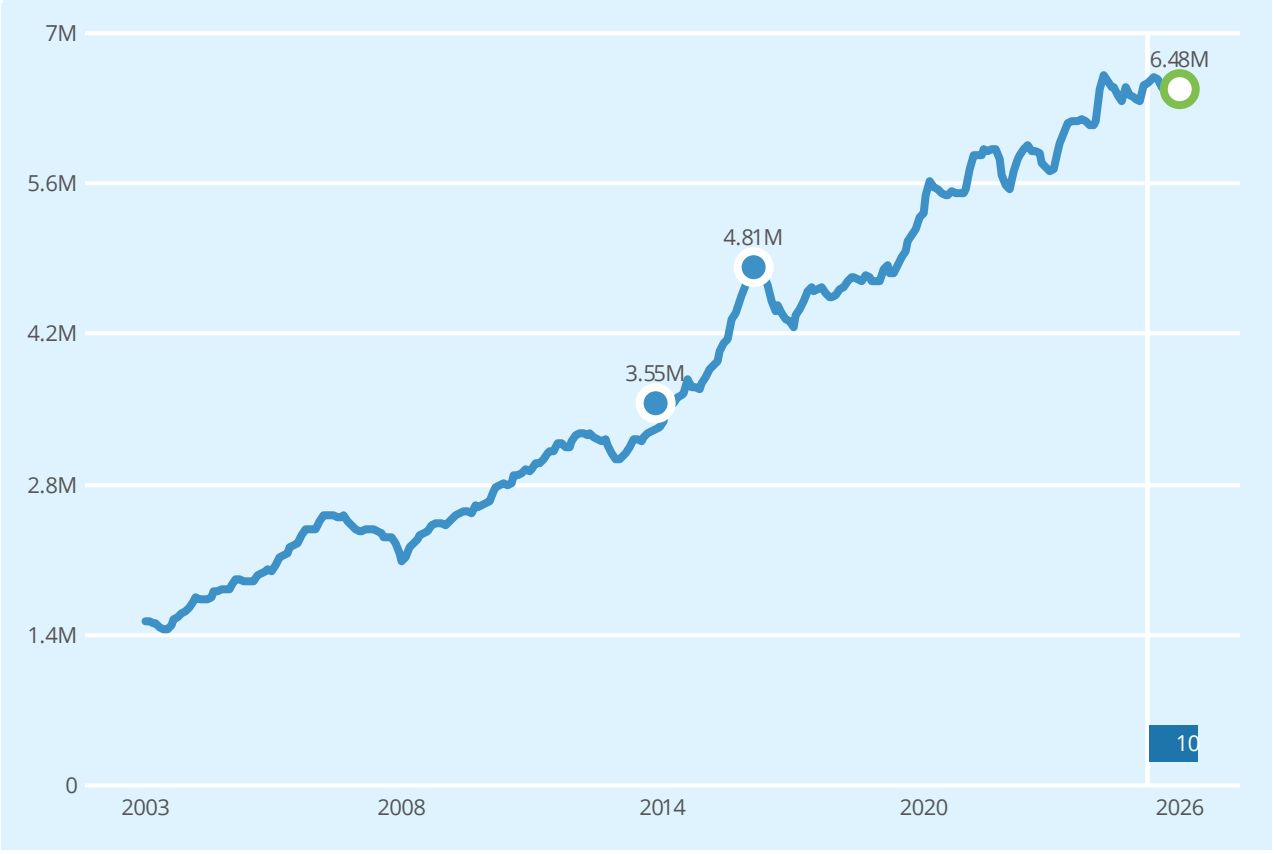
Innbydende og lys 3-roms andelsleilighet beliggende i en høy første etasje med trappeadkomst. Leiligheten har en hyggelig forhage med beplanting, hekk og syrintre som disponeres kun av beboere. Boligen har meget populær beliggenhet mellom St. Hanshaugen og Bislett. Leiligheten fremstilles svært sjarmerende med klassiske detaljer som store vindusflater, god himlingshøyde og originale tregulv. Leiligheten har gjennomgående planløsning som fordeler seg mellom: Entré, stue/spisestue, kjøkken, to soverom og flislagt bad.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.01.2017 | 24.01.2017 | 16.03.2017 | 4 800 000 | 4 730 000 | 84 590 | 4 814 590 | |
| 03.10.2014 | 13.10.2014 | 03.12.2014 | 3 250 000 | 3 470 000 | 79 546 | 3 549 546 | |
| 21.11.2011 | | 21.11.2011 | - | 1 300 000 | - | 1 300 000 | 11 |
| 13.10.2009 | | 13.10.2009 | - | 2 600 000 | - | 2 600 000 | 11 |

11 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
**7 076 000** Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

## Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

7.8M
7.7M
**7 644 000** Salgspris i snitt
**7 576 000** Prisantydning i snitt
7.5M
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**124 763** ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**115 766** St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

**98 147** Sofies gate 29 Totalpris 6 477 695

# Tilstandsrapport

Sofies gate 29, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 304

Andelsnummer 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 66 m²**



**Befaringsdato:** 28.10.2026 **Rapportdato:** 08.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26425 **Eiendomsverdi ref nr:** JP1835

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis 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.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### 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 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

3-roms leilighet i 1.etasje.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.
Innvendige (synlige) vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør.
Oppvarming via ildsted. Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Våtrommet er fra/opplyst oppgradert i ca. 2006.
Servant på vegg.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via taklamper (x3).
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**3-roms leilighet i 1.etasje:**

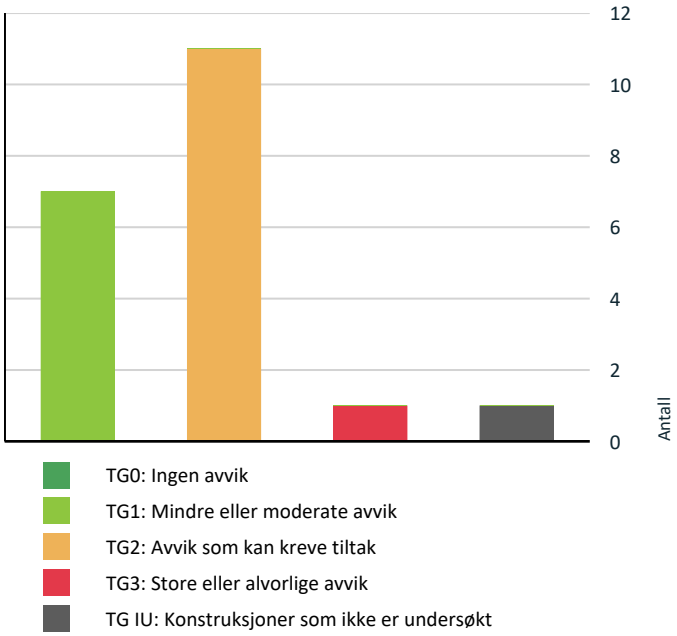
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

# Sammendrag av boligens tilstand

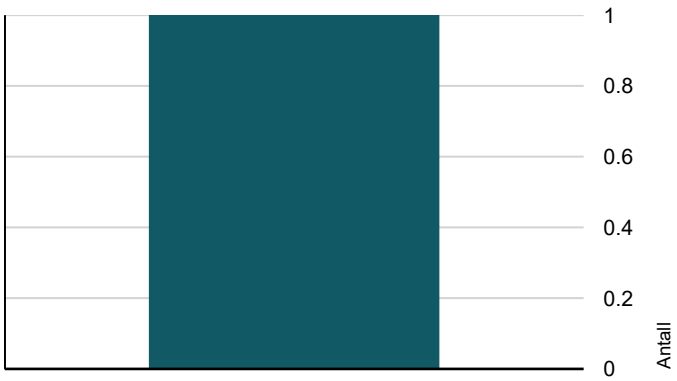
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 1.etasje:

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget som ikke er beskrevet over.
  Blant annet bad.

  Samsvarserklæringene som mangler gjelder for arbeid som er utført før tidligere eier(e). Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:



**Byggeår**
1930

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1992.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 30 år.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne eller punktering av isolerglass. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

* Tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved tegn til punktering, redusert funksjon eller andre skader bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1930 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i betong.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1930, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Baderom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Heltregulv.

Øvrige rom:
Heltregulv og flisligende plater (entré).

---

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

# Tilstandsrapport

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

---

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,69 m.

---

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 60 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 30 mm gjennom hele rommet på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte, malte innerdører.

_____

Normal og forventet bruksslitasje.
Som følge av alder er dørene noe skjeve.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er fra/opplyst oppgradert i ca. 2006.
Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler/løsninger ser ut til være eldre en fra 2006.
Spesielt slukløsning og evt membran.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

_____

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

_____

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

# Tilstandsrapport






## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Dør i våtsone kan være utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak:
Det anbefales at døren og tilhørende terskel overflatebehandles med fuktsikre løsninger tilpasset våtsone, i henhold til gjeldende TEK.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv.

**Vurdering av avvik:**
• 1) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav og det er fare for at evt lekkasjevann ikke vil ledes effektivt mot sluk.

2) Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• 1)
Konsekvens:
Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak:
Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene.
Tiltak kan innebære ombygging av falloppbygging.

___

2)
Konsekvens:
Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:
Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk uten synlig membran.

____

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

**Vurdering av avvik:**
• 1) Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp flis ved ved terskel og topp slukrisk.

2) Det er ingen synlig membran eller klemring i sluket.

3) Det er ikke kjent hvordan rørgjennomføringer i våtsoner er utført. Luke bak dusjkabinett representerer et direkte brudd på membran i våtsone slik det står pr.dd.

4) Det vanntette sjiktet har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.1 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Det foreligger økt risiko for aldersrelatert svekkelse og funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert synlige tegn til svikt på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
De registrerte forholdene medfører samlet vesentlig usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og fremtidige funksjon. Manglende tilfredsstillende høydeforskjell mot sluk kan medføre at lekkasjevann ikke ledes sikkert til sluk. Når membran og klemring ikke er synlig i sluket, og utførelsen rundt rørgjennomføringer ikke er kjent, kan tettesjiktets utførelse og tilslutninger ikke verifiseres.

Luke i våtsone representerer slik løsningen fremstår et direkte brudd i det vanntette sjiktet og gir økt risiko for at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner. Sammen med tettesjiktets alder gir dette økt risiko for fukt- og vannskader, også uten at det foreligger synlige tegn til skade på befaringstidspunktet.

Tiltak:
På bakgrunn av de samlede forholdene må det påregnes utbedring av våtrommets tettesjikt. Luken i våtsone må etableres med dokumentert vanntett løsning, og sluk, membrantilslutning, rørgjennomføringer og høydeforhold må bringes til tilfredsstillende utførelse. På grunn av at tettesjiktet er en integrert og i hovedsak skjult del av våtrommets oppbygning, kan nødvendig utbedring medføre omfattende inngrep i våtrommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servant på vegg.

# Tilstandsrapport

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

---

Opplysninger fra eier;
"Nytt speilskap og veggskap i 2026, samt himling malt. "

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

**Vurdering av avvik:**
• Innkassingen for den innebygde sisternen er ikke utført med dreneringshull eller annen synlig lekkasjeindikering.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

---

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

# Tilstandsrapport

konstruksjoner (betong).

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor
(Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

IKEA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via taklamper (x3).
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin, vaskemaskin og frittstående kjøleskap.

---

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

---

Opplysninger fra eier;
"Nye veggskap fra IKEA 2026. Byttet fronter på eksisterende IKEA benkeskap i 2026, samt fått montert benkeskap ved kjøleskap i 2026. Laminat benkeplate og vask fra HTH, tapwell armatur fra 2026. Ny IKEA ventilator montert i 2026. "

---

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**
Innvendige (synlige) vannledninger er i hovedsak utført med kobberrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer.

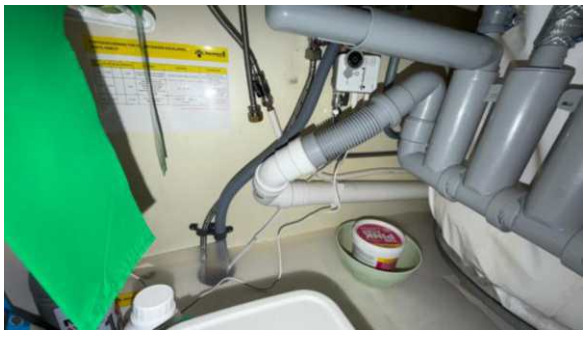
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

**Vurdering av avvik:**
• Vannledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).





### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.
I følge opplysninger fra styret ble det utført rørfornying i 2025.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

VVB er lokalisert i kjøkkenskap.

VVB er i følge tidligere eiers egenerklæringsskjema opplyst å være ny i desember 2016. Utført av Rørverket AS.

____

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Lekkasjesensor er ikke lagt i området rundt VVB.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller lekkasjevarslersensoren i området rundt VVB som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

# Tilstandsrapport



## 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 lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt;

"Inngangsparti:
Bytte lampe

Gang:
Bytte lampe
Plejd trådløs dimmer
Fjerne gammel bryter
Skjøte kabling i boks og få stikkontakt ved list.

Bad:
Fjerne varmelampe og legge kabling i ap9 boks
Montere Speilskap

Hovedsoverom:
Bytte lampe
Plejd trådløs dimmer

Barnesoverom:
1stk stikkontakt ujordet
Trekke kabling til taklampe
Montere taklampe
Plejd trådløs dimmer

Stue:
Trekke kabel til taklampe
Montere taklampe
Plejd trådløs dimmer

Kjøkken:

# Tilstandsrapport

3stk Pendel lampe montering inkl trekking
Plejd trådløs dimmer
3stk stikkontakter over benkeplate inkl trekking
1stk stikkontakt under vindu
Komfyrvakt
Ny kurs komfyr inkl 25A sikring
Ny kurs Oppvaskmaskin inkl 15A sikring og stikkontakt
Gjenbruke gammel komfyr kurs til vaskemaskin inkl stikkontakt
Stikkontakt til waterguard/aquastop"
- Datert 2026-10-28

"Bytte innmat i sikringsskap"
- Datert 31.08.2021

"2 STIKKONTAKTER MANGLER STRØM ETTER MONTERING AV LAMPE UTFØRT ELKONTROLL,
Arb. beskrivelse: BYTTET STIKK I GANG, MONTERT LAMPE"
- Datert 15.09.2014
___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget som ikke er beskrevet over.
Blant annet bad.

Samsvarserklæringene som mangler gjelder for arbeid som er utført før tidligere eier(e).

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at 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.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er

særskilt angitt.

**Vurdering av avvik:**
• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

### TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

---

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## 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 deler av anlegget som ikke er beskrevet over.
Blant annet bad.

Samsvarserklæringene som mangler gjelder for arbeid som er utført før tidligere eier(e).

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at 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.

# 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

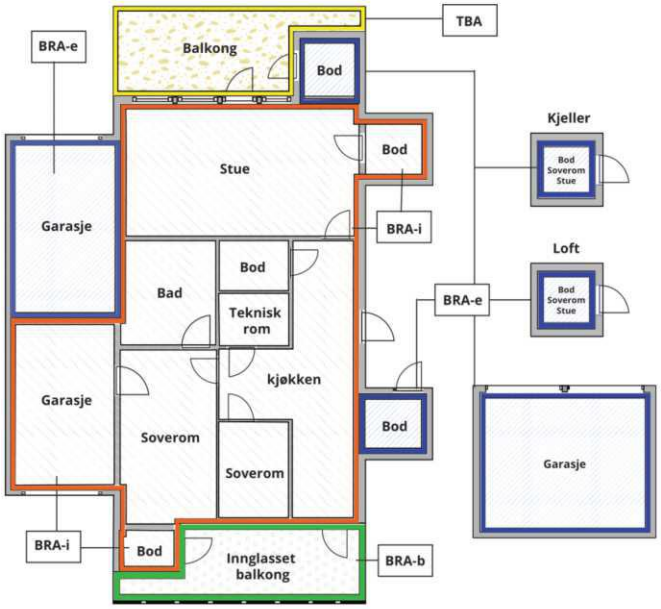
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 3-roms leilighet i 1.etasje:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 66 | | | 66 | |
| Kjeller (bod) | | 16 | | 16 | |
| **SUM** | **66** | **16** | | | |
| **SUM BRA** | **82** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom | | |
| Kjeller (bod) | | Bod | |

**Kommentar**

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 16,4 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Eier har oversendt følgende liste:

2026 - Sparklet og malt vegger og himlinger. Nye overskap montert på kjøkken, ny benkeplate, nye fronter, vask og armatur. Montert benkeskap ved kjøleskap. Montert ny ventilator, vaskemaskin og oppvaskmaskin på kjøkken. Arbeid utført av Total Maler Service AS
2026 - To nye kurser lagt til på kjøkken, samt montering av nye lamper i alle rom unntatt bad. Plejd appsystem for styring av lys i spisestue, kjøkken, begge soverom og stue. Montert nytt speilskap på bad. Montert flere nye stikkontakter i leiligheten. Arbeid utført av SG elektriker AS
2026 - Montert nytt veggskap på bad. Utført av snekker Jørgen Lervik AS

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.10.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |
| | Christina Borch | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 217 | 304 | | 0 | 314.5 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Festet |

**Adresse**
Sofies gate 29

**Hjemmelshaver**
Oslo Kommune, Bislet Borettslag Ii

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0101/BISLET BORETTSLAG II | 933773094 | H0101 | | Borch Christina |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
2

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1930 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i betong.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Ikke oversendt - Megleropplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.11.2026 | |
| 2 | 06.11.2026 | |
| 3 | 08.11.2026 | |
| 4 | 08.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

# Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører
•Etasjeskiller

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

| Addresse | Postnr. | Sted |
|---|---|---|
| Sofies gate 29 | 0168 | OSLO |
| Meglerfirma | Oppdragsnr. | |
| PrivatMegleren Aksept | 92260601 | |

## Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Husforsikring står borettslaget for. Innbo har jeg tegnet via Landkreditt forsikring.

Polise/avtalenr.:

JF1001

## Våtrom

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

En liten sprekk i flis til høyre for toalettet. Dusjkabinett av eldre dato, men funksjonibelt.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Himling malt i 2026 av Total Malerservice AS. Speilskap montert i 2026 av SG elektriker AS, og skap montert i 2026 av snekker Jørgen Leirvik.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura foreligger på alt av arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [x] Nei
- [ ] Ja

4. Ble sluk skiftet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Nytt speilskap som nevnt overfor med lys.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring på arbeid foreligger.

## Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Montering av ny vask, armatur, waterguard, ny oppvaskmaskin og vaskemaskin på kjøkkenet. Utført av Total Malerservice AS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura foreligger.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Yttertak

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ja. Taket byttes ut høsten 2026.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Borettslaget har høsten 2026 stått for inngåelse avtale og gjennomføring av takskifte. Viser til Solibo og styret for hva som nøyaktig har blitt gjort.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Borettslaget har inngått avtalen, ta kontakt med de for eventuelle spørsmål om entreprenør og arbeidet.

## 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

I følge takstmann er det noe skjevhet i de originale tregulvene. Viser i den forbindelse til takstrapporten. Dette er ikke noe jeg har opplevd som et problem. Kjelleren ble i 2025 blant annet rehabilitert med ny støpt såle og etablering av nye boder etter en rapport fra Multiconsult. Rapporten beskrev da at det var setninger i de underliggende massene. Selve bygget ble beskrevet som setningsfritt. Enkelte sprekker i himling/vegg i leilighet utbedret av Total Malerservice med sparkel og duk.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

I forbindelse med rehabilitering av kjelleren i 2025, ble det utført dreneringsarbeid mot bakgården. Kontakt styret for eventuell mer informasjon/dokumentasjon.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Styret sitter på denne informasjonen.

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
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller rehabilitert i 2025. Ny såle, flere vegger revet uten bæreevne for å bygge nye boder.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

To nye kurser i 2026 til kjøkken. Nye lamper i leiligheten samt plejd lyssystem i alle rom utenom bad/ entré. Flere nye stikkontakter, speilskap med lys på bad.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

SG elektriker AS stod for arbeidet. Samsvarserklæring vedlagt.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Eltilsyn i 2023. Rejlers elsikkerhet AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik registrert.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling i 2022. Viser til Styret for evt. informasjon knyttet til arbeidet som ble gjort i etterkant av målingene. Dette skal være under kontroll.

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Styret ferdigstiller i november 2026 arbeidet med å skifte tak på hele bygget. Prosjektet har gått over pristilbudet styret fikk og som følge av det vil borettslaget ta opp lån for å dekke resterende kostnad på ca. 3,2 millioner og for å gjøre pålagt brannsikring og dekke generell prisvekst. Borettslaget har de siste årene tatt unna mye viktig vedlikehold (blant annet tak, kjeller, rørfornyelse, piperehabiltering). Som følge av at kjeller ble rehabilitert og etablert nye boder, ble det fattet vedtak om salg av loft. Loftarealene selges til beboere i 3. etasje for å få inn fersk kapital for nedbetaling av fellesgjeld, og økte månedlige innbetalinger pr m2. Ikke alle loftene er solgt ennå, men det er flere interessenter til de usolgte loftene.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] 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)

- [x] 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

04.11.2026

## Signert av

*Christina Borch*

**PrivatMegleren Aksept**
E-post: albin.littorin.sandbu@privatmegleren.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Bislet Borettslag II**

28.10.2026

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 28.10.2026

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Bislet Borettslag II |
| **Organisasjonsnr:** | 933773094 |
| **Gnr./bnr:** | 217/304 |
| **Eier(e):** | Christina Borch |
| **Andelsnr:** | 2 |
| **Adresse:** | Sofies gate 29, 0168 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/bisletbrl/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/bisletbrl/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Ja |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 64924680 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Festet |

· **Parkeringsbestemmelser:** Forr. fører har ikke kjennskap til fordeling av ev parkeringsplasser. Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

**Informasjon om lån per 01.10.2026:**

| | |
|---|---|
| Bank: | Handelsbanken |
| Lånenummer: | 9053.71.27723 |
| Nominell rente (flyt): | 5,75 % |
| Innfrielsesår: | 2055 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Antall terminer pr år: | 12 |
| Saldo pr 01.10.2026: | kr 15 452 615 |
| Andel av saldo: | kr 477 695 |
| IN-ordning: | Nei |

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader kr 4.237,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: **kr 4.237,– pr. md.**

Borettslaget har vedtatt ytterligere låneopptak på kr 3,5 millioner til takprosjektet, som utbetales i starten av november. Låneopptaket vil medføre en økning i felleskostnadene. Nye felleskostnader forventes å være avklart i starten av november. For informasjon om prosjektets fremdrift henvises det til borettslagets hjemmeside.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 14 104 | kr 512 495 |

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5 250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6 725,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinær generalforsamling

## Bislett Borettslag II
## 21. april 2026



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Bislett Borettslag II

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

| | |
|---|---|
| **Dato for møte:** | 21.04.2026 |
| **Tidspunkt:** | 18:00 |
| **Sted:** | Svein Arne Hansen rommet på Bislet stadion (Inngang nr 38) |

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

## 1. KONSTITUERING

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

## 6. INFORMASJONSSAKER

6.1 Informasjon om loftsalget

6.2 Informasjon om tilstanden på taket

## 7. INNKOMNE FORSLAG

7.1 Vedlikehold trapper og inngangsdører
7.2 Oppdatering av vedtekter: ventilasjon
7.3 Loftsutbygging og informasjonsflyt

# 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

# 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

## Styrets sammensetning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Johanne Borthne | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Frode Saugestad | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Emmy Terese Lind | På valg: | 2026 |
| Styremedlem | Marie Øverby | På valg: | 2027 |
| Varamedlem | Tellef Tveit | På valg: | 2026 |

## Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/bisletbrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

## Forretningsfører

Navn: Solibo AS

## Revisor

Navn: BDO AS

## Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 64924680

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Hovedoppgavene det siste året har vært:

- Oppgradering av kjellerareal:
  Dette har vært en lang prosess som vi er glade for at vi fikk gjennomført i år. Vi har fått flotte nye kjellere og fått utnyttet arealet mye bedre enn tidligere.
- Klargjøre salg av loftsareal inkl. utbygging:
  Vi har utarbeidet kontrakter, snakket med potensielle kjøpere og gjort nødvendig utbygging av loftet. Dette innebærer at bodene er fjernet og arealene er blitt delt i to med en brannsikker vegg i henhold til gjeldende forskrifter.
- Sørge for at vi får månedlig renhold av trappeoppgangene:
  Det var på våren/sommeren sist år problemer med leverandøren som ble rettet og det skal nå bli vasket regelmessig i alle oppganger. Det skal også henge en kvitteringsliste i oppgangen som viser når det sist ble vasket.

Planlagt arbeid det neste året:

- Gjennomføre salg av loftsarealene.
- Potensielt oppgradere taket.
- Oppfylle gjeldende krav til brannsikring av bygningen. Så langt har vi fått dispensasjon som følge av arbeidsmengden som fulgte med kjeller/loftssalg, men når dette er ferdig stiller kommunen krav til at vi oppfyller brannforskriftene.
- Generell vedlikehold av gården.

## Kommentarer til årsregnskapet

En grundig gjennomgang av årsregnskapet er gjort. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

# 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

# Årsregnskap 2025

for

## Bislet Borettslag II

Orgnr: 933 773 094

---

## Disponible midler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **108 345** | **381 119** |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | -8 277 960 | -457 793 |
| Opptak av lån | 43 000 000 | 287 663 |
| Avdrag lån | 34 415 640 | 102 644 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **306 400** | **-272 774** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **414 744** | **108 345** |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 692 212 | 284 233 |
| Kortsiktig gjeld | 277 467 | 175 888 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **414 744** | **108 345** |

# Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | | 2 220 892 | 1 903 632 | 2 284 320 | 1 644 710 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 2 | 468 012 | 18 000 | 18 000 | 2 170 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 688 904** | **1 921 632** | **2 302 320** | **3 814 710** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 21 150 | 11 280 | 21 200 | 21 200 |
| Styrehonorar | 4 | 150 000 | 80 000 | 150 000 | 150 000 |
| Forsikring | | 386 037 | 340 584 | 374 640 | 413 050 |
| Forretningsførsel | | 68 141 | 64 985 | 68 160 | 70 910 |
| Revisjon | | 7 875 | 9 975 | 7 900 | 8 203 |
| Kommunale avgifter | | 359 941 | 322 222 | 350 040 | 366 300 |
| Eiendoms- og festeavgift | | 107 834 | 107 834 | 107 880 | 107 834 |
| Eiendomsskatt | | 0 | 0 | 0 | 8 600 |
| Energi/fyring | | 6 121 | 3 961 | 4 080 | 7 100 |
| Kabel-TV/internett | | 214 366 | 201 701 | 208 800 | 242 850 |
| Vedlikehold | 5 | 8 570 921 | 458 653 | 234 960 | 562 000 |
| Vaktmestertjenester | 6 | 119 576 | 147 516 | 128 880 | 120 700 |
| Renhold | | 49 799 | 45 360 | 46 920 | 52 100 |
| Andre driftskostnader | 7 | 252 218 | 204 809 | 128 880 | 137 100 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **10 313 978** | **1 998 878** | **1 832 340** | **2 267 947** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-7 625 074** | **-77 246** | **469 980** | **1 546 763** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 53 406 | 42 902 | 34 320 | 0 |
| Finanskostnader | | 706 291 | 423 449 | 657 000 | 891 848 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **652 886** | **380 547** | **622 680** | **891 848** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **-8 277 960** | **-457 793** | **-152 700** | **654 915** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 9 | -8 277 960 | -457 793 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **-8 277 960** | **-457 793** | | |

# Balanse 2025

| | Note | Balanse 2025 | Balanse 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | **10** | 1 157 984 | 1 157 984 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 157 984** | **1 157 984** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 4 792 | -16 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **11** | 324 632 | 235 640 |
| Bankinnskudd | | 362 788 | 48 609 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **692 212** | **284 233** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 850 196** | **1 442 216** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Felleseid andelskapital | | 3 000 | 3 000 |
| Annen egenkapital | **9** | -14 046 272 | -5 768 312 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-14 043 272** | **-5 765 312** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | **12** | 15 500 000 | 6 915 640 |
| Borettsinnskudd | | 116 000 | 116 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **15 616 000** | **7 031 640** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 241 903 | 173 584 |
| Annen kortsiktig gjeld | **13** | 35 564 | 2 304 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **277 467** | **175 888** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 850 196** | **1 442 216** |
| Pantstillelse | **14** | 15 616 000 | 8 241 000 |



✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

| | |
|---|---|
| Ekstra kapitalinnkreving | 450 012 |
| Nøkler/portåpnere | 18 000 |
| **Sum annen driftsrelatert inntekt** | **468 012** |

## NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 21 150.

## NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 150 000.

## NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Større vedlikeholdsarbeid | 8 038 835 |
| Vedlikehold bygninger | 380 643 |
| Vedlikehold VVS | 115 310 |
| Vedlikehold elektro | 9 104 |
| Vedlikehold brannsikring | 4 828 |
| Dører og porter | 22 201 |
| **Sum vedlikehold** | **8 570 921** |

## NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | 114 588 |
| Vaktmestertjenester tillegg | 4 988 |
| **Sum vaktmestertjenester** | **119 576** |

## NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Containerleie | 55 112 |
| Leie datasystemer | 187 |
| Annen leiekostnad | 900 |
| Lyspærer og sikringer | 1 924 |
| Nøkler og låser | 992 |
| Kostnader dugnad | 1 715 |
| Konsulenthonorar | 57 000 |
| Juridisk bistand | 82 450 |
| Annen fremmed tjeneste | 37 489 |
| Øredifferanser | -32 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 11 436 |
| Annen kostnad | 3 045 |
| **Sum andre driftskostnader** | **252 218** |

## NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---|
| Annen renteinntekt | 15 570 |
| Kundeutbytte forsikring | 37 836 |
| **Sum finansinntekter** | **53 406** |

## NOTE 9 - UDEKKET TAP

| | |
|---|---|
| Udekket tap 01.01 | -5 768 312 |
| Overført til/fra egenkapital | -8 277 960 |
| **Udekket tap 31.12** | **-14 046 272** |

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativt. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

## NOTE 10 - BYGNINGER

| | |
|---|---|
| Kostpris 2025 | 1 157 984 |
| **Sum bygninger** | **1 157 984** |

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

## NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 100 426 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 59 847 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 164 358 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **324 632** |

## NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| **Bank** | **OBOS** | **OBOS** |
|---|---|---|
| Lånenummer | 9820.78.42974 | 9820.75.78835 |
| Lånetype | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår | 2020 | 2017 |
| Løpetid | 36 år | 30 år |
| Innfrielseår | 2056 | 2047 |
| Rentesats (nominell) | - | - |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **1 825 000** | **3 300 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 1 712 200 | 2 456 446 |
| Opptak i periode | 0 | 0 |
| Avdrag i periode | 1 712 200 | 2 456 446 |
| **Lånesaldo 31.12** | **0** | **0** |

| **Bank** | **OBOS** | **OBOS** |
|---|---|---|
| Lånenummer | 9820.79.13529 | 9820.82.41354 |
| Lånetype | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår | 2020 | 2023 |
| Løpetid | 30 år | 30 år |
| Innfrielseår | 2050 | 2053 |
| Rentesats (nominell) | - | - |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **1 000 000** | **2 000 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 935 936 | 1 811 058 |
| Opptak i periode | 0 | 0 |
| Avdrag i periode | 935 936 | 1 811 058 |
| **Lånesaldo 31.12** | **0** | **0** |



✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC Oneflow ID 14258142 Side 6 / 9

| Bank | Handelsbanken | Handelsbanken |
|---|---|---|
| Lånenummer | 9053.71.27723 | 9053.71.29912 |
| Lånetype | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår | 2025 | 2025 |
| Løpetid | 30 år | 30 år |
| Innfrielseår | 2055 | 2055 |
| Rentesats (nominell) | - | - |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **13 000 000** | **14 500 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 13 000 000 | 14 500 000 |
| Opptak i periode | 0 | 0 |
| Avdrag i periode | 13 000 000 | 14 500 000 |
| **Lånesaldo 31.12** | **0** | **0** |

| Bank | Handelsbanken |
|---|---|
| Lånenummer | 9053.71.32778 |
| Lånetype | Annuitet |
| Opptaksår | 2025 |
| Løpetid | 30 år |
| Innfrielseår | 2055 |
| Rentesats (nominell) | 5,75 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **15 500 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 0 |
| Opptak i periode | 15 500 000 |
| Avdrag i periode | 0 |
| **Lånesaldo 31.12** | **15 500 000** |

## NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|---|---|
| Påløpt rente | 41 510 |
| Eiendomsskatt | -6 376 |
| Utlegg | 430 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **35 564** |

## NOTE 14 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjelld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Pantelån | 15 500 000 |
| Borettsinnskudd | 116 000 |
| **Total** | **15 616 000** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 1 157 984 |
| **Sum bygninger** | **1 157 984** |



✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC

## Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

**Påvirker**

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**BISLET BORETTSLAG II** 933773094 Norge

*Signert med Norsk BankID*

*09-04-2026 07:06:11 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Johanne Borthne
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-760349
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1978-06-24

Johanne Borthne
Styreleder
johannebo@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 213.239.107.27

*Signert med Norsk BankID*

*10-04-2026 09:00:30 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Frode Saugestad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1425014
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1974-04-02

Frode Saugestad
Styremedlem
frodesauge@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.212.253.94

*Signert med Norsk BankID*

*10-04-2026 08:51:21 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Emmy Terese Lind
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2556560
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1991-11-20

Emmy Terese Lind
Styremedlem
emmyt_lind@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.226.26.22

*Signert med Norsk BankID*

*09-04-2026 09:50:35 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marie Øverby
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-4213999
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1999-05-24

Marie Øverby
Styremedlem
marie.overby2@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 91.232.33.61

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til generalforsamlingen i BISLET BORETTSLAG II

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## 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 borettslaget 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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.

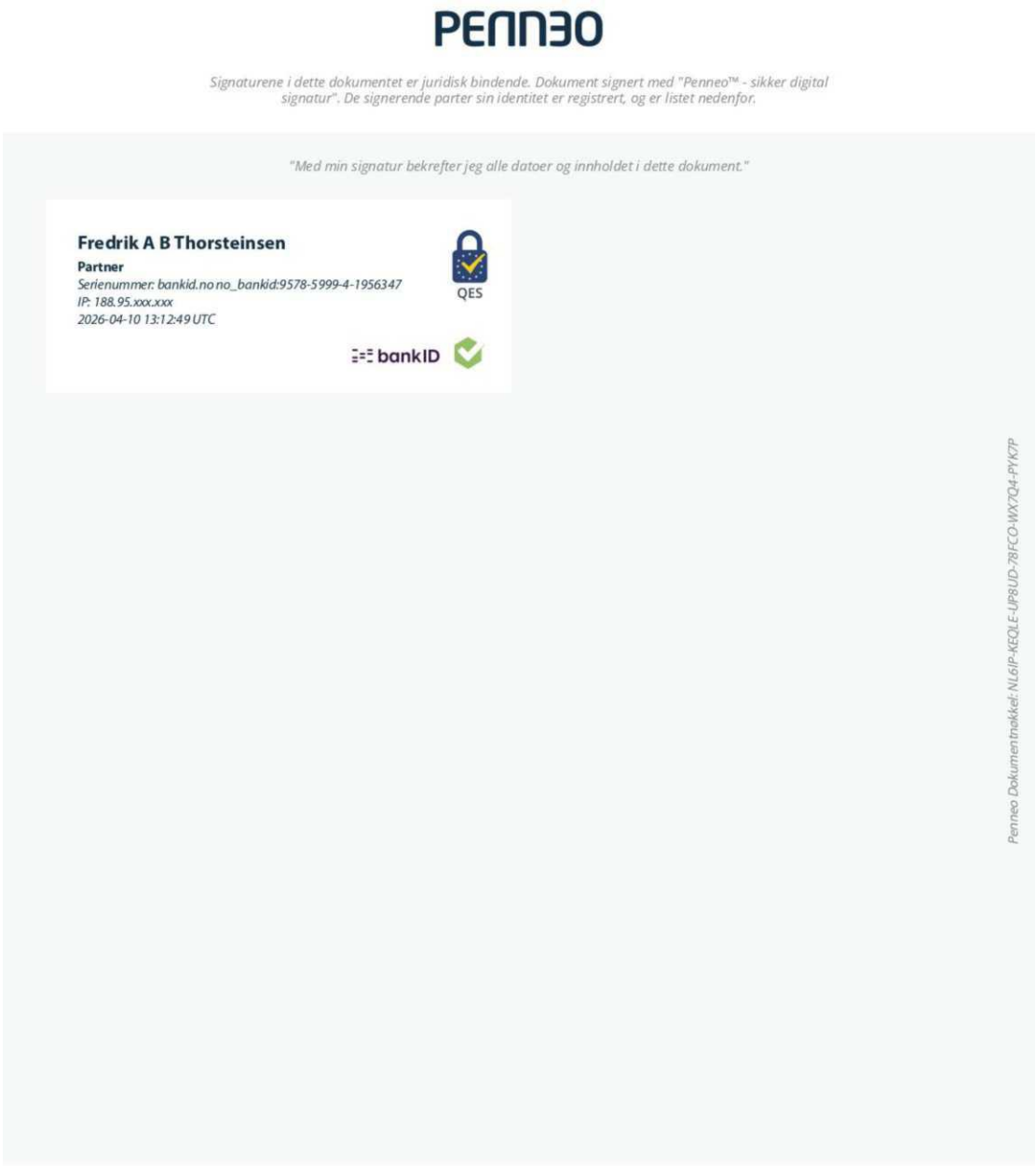
## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NL6IP-KEQLE-UP8UD-78FCO-WX7Q4-PYK7P



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Fredrik A B Thorsteinsen**
**Partner**
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-10 13:12:49 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NL6IP-KEQLE-UP8UD-78FCO-WX7Q4-PYK7P

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

# 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 120 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

# 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Marie Øverby stiller til valg som styreleder for 2 år

### 5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Frode Saugestad stiller til valg som styremedlem for 1 år

Ingen øvrige kandidater meldt seg på forhånd.

### 5.3 Valg av 1 varamedlem

På forhånd har ingen kandidater meldt seg.

### Øvrige kandidater

Edvard Foss ønsker å stille til valg  og er åpen for ulike verv i styret.

# 6. INFORMASJONSSAKER

## 6.1 Informasjon om loftsalg

På datoen for denne generalforsamlingen vil arbeidet på loftene være ferdigstilt, og loftene vil være klare for salg.

Kostnadene for dette skal ikke belastes borettslaget, men vil fordeles på alle de øverste enhetene og betales ved salg av loft.

Styret er per dags dato i dialog med fire potensielle kjøpere.

Hvert loft vil gi en inntekt på omtrent 665 000 kr (15 000 kr/kvm), KPI-justert.

Inntekten vil bli brukt på å oppfylle krav om brannsikring av bygningen, i tillegg til å redusere fellesgjeld.

## 6.2 Informasjon om tillstanden på taket

I forbindelse med arbeidet på loftet har Bygårdspartner avdekket at takflaten er i tildels svært dårlig stand. Blikkenslageren de bruker har nød-tettet noen steder, men også avdekket lekkasjer ned til loft og konstruksjon. I tilstandsrapporten fra 2024 ble taket vurdert til tilfredsstillende, men taket ble kun besiktiget fra gaten, og ved nærmere ettersyn er taket ikke godt nok. Deler av overflaten er fra byggeåret, og det har vært lappet på i løpet av årene.

Taket er borettslagets ansvar, og vi har hentet inn tilbud på å ta dette skikkelig. Entreprenør vil da gjenbruke så mye takstein som mulig, og gjøre det rimeligst mulig. De vil også sette inn vinduer samtidig, dette er en kostnad som tilfaller lofts-kjøpere.

Vi har fått tilbud på 3 850 000 kr inkl. moms fra Bygårdspartner. Av dette er takvinduer 1 320 000 kr, dette tilfaller lofts-kjøpere. Totalprisen for borettslaget blir 2 530 000 kr.

Bygårdspartner er selskapet som bygger ut loftet og vi har vært fornøyd med dem. De har også konkurransedyktige priser.

Prosessen Bygårdspartner foreslår er:

- Beregne og veksle ut takbjelker
- Åpne taket og sørge for gode avslutninger og lufting.
- Bygge yttervegger
- Bygge gulv med isolasjon, membran og sluk.
- Montere utspyler og nødoverløp i fasade.
- Sette inn vinduer og dør.
- Kle vegger og lage platting.

Styret ser på denne oppgraderingen som en nødvendighet. Styret ønsker å gjøre dette nå, samtidig med utbyggingen av loftet, da det vil være en stor kostnadsbesparelse.

# 7.INNKOMNE SAKER

## 7.1 Vedlikehold trapper og inngangsdører

### Forslagstiller:

Edvard Foss

### Saksgrunnlag:

Ønsker gjerne å ta opp saken rundt oppgradering/vedlikehold av hoveddør og inngangsparti.

### Forslag til vedtak:

- Tetningslister og justering av smekklås

- Fjerning av tagging

- Sementering av utendørs gangsti og trapp

### Styrets vurdering:

Det er behov for dette.

**Styrets innstilling:**

Det bør hentes inn anbud for å se på prisomfanget. Inntektene fra loftssalg bør komme inn før arbeidet begynner for å sikre likviditet.

## 7.2 Oppdatering av vedtekter: ventilasjon

**Forslagstiller:**

Marie Øverby

**Saksgrunnlag:**

Det bør komme tydelig frem av vedtektene at det er naturlig ventilasjon i bygget og at det ikke skal monteres mekaniske vifter koblet på dette da det vil forstyrre ventilasjonen. Dette er både for å informere beboere og fremtidige styrer.

**Forslag til vedtak:**

Vedtektene oppdateres med nytt punkt 5-1 (9): "Andelseieren skal ikke montere elektrisk/mekanisk vifte i boligen da dette vil forstyrre den felles naturlig termisk oppdriftsventilasjon som finnes i bygget".

## 7.3 Loftsutbygging og informasjonsflyt

**Forslagstiller:**

Ann Kristin Thomte

**Saksgrunnlag:**

Forslag om å midlertidig stoppe prosjektet vedrørende loftsutbygging inntil plan og informasjon om prosjektet og kostnadsoversikt er fremlagt andelseiere i forkant av arbeid vedrørende utbygging og klargjøringen av salg av loftsetasjene

Informasjonen vedrørende prosjektet og fremtidsriftsplan er svært mangelfull. Det ble forespurt på tidligere møter om fordeling av kostnader i forbindelse med prosjektet og ønsker en oversikt på dette før prosjektet går videre.

Frister og informasjon for oppstart av ulik arbeid er også for dårlig så forventer at det blir laget en tydeligere fremdriftsplan som andelseiere kan forholde seg til.

**Forslag til vedtak:**

Ingen forslag.

**Styrets vurdering:**

Arbeidet ble informert om i høst og det var hovedoppgaven på dugnaden å gjøre klar til dette arbeidet. I den forbindelse ble det informert om.

Vi fikk beskjed fra entreprenøren samme dag som vi sendte den videre og det var derfor informasjonen ble gitt ut sent. Det beklager vi, men vi hadde heller ikke oversikt over dette.

**Styrets innstilling:**

Ingen forslag.

# FULLMAKTSSKJEMA

# GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ekstraordinær generalforsamling

## Bislet Borettslag II
## 26. oktober 2026



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Bislet Borettslag II

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

| | |
|---|---|
| **Dato for møte:** | 26.10.2026 |
| **Tidspunkt:** | 18:00 |
| **Sted:** | Svein Arne Hansen rommet på Bislet stadion (Inngang nr. 38) |

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. MISTILLITSFORSLAG
3. FORSLAG OM Å AVSETTE STYREMEDLEM FRODE SAUGESTAD
4. LOFTSALG OG FELLESKOSTNADER
5. STEMMERETT OG HABILITET UNDER BEHANDLINGEN
6. VEDLEGG OG DOKUMENTER

# 1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

# 2. MISTILLITSFORSLAG MOT STYRELEDER MARIE ØVREBY, STYREMEDLEM TELLEF TVEIT OG VARAMEDLEM JOHANNE BORTHNE

## Forslagstiller:

Andelseiere Frode Saugestad, andel 5, Lars Kåre Ankjær Helgesen, andel 4, og Petter Tandberg, andel 7.

## Saksgrunnlag:

**Til: Styret i Bislett borettslag II**
**Fra: Andelseiere i Bislett borettslag II**

**Dato:** 16. september 2026

**KRAV OM EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Undertegnede andelseiere krever med dette at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Bislett borettslag II, i samsvar med borettslagsloven § 7-5.

Vi krever at følgende saker settes på dagsordenen og behandles:

**Sak 1: Mistillitsforslag mot styreleder Marie Øvreby**

- **Forslag til vedtak:** Styreleder Marie Øvreby fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.

- **Begrunnelse:** Det kreves mistillit mot styreleder som følge av flere brudd på borettslagslovens bestemmelser om styrebehandling, tilsynsansvar, lojalitetsplikt og manglende oppfølging av generalforsamlingens vedtak.
    1. *Manglende oversikt og protokollførsel:* Styreleder har ikke ført oversikt over avholdte styremøter, og det mangler systematisk oppfølging med formelle styreprotokoller. Dette er brudd på borettslagsloven § 8-7/8.
    2. *Ulovlige avtaler og økonomiske fordeler:* Det er avdekket at styreleder har inngått avtaler på vegne av borettslaget med enkelte beboere som gir dem store økonomiske fordeler. Detaljene i avtalene og disposisjonene er aldri lagt frem for, diskutert eller vedtatt på ordinære styremøter, og de er heller ikke protokollført.
    3. *Brudd på generalforsamlingens vedtak (KPI-justering):* Styreleder har unnlatt å følge opp et gyldig og bindende vedtak fra generalforsamlingen om å KPI-justere kjøpesummen. Denne forsømmelsen er estimert til å koste borettslaget et direkte økonomisk tap på mellom 120 000 og 130 000 kroner.
    4. *Beskyttelse av misligheter og maktmisbruk:* Styreleder har aktivt beskyttet et styremedlem som har belastet borettslaget for private håndverkertjenester, og motarbeidet styrets innsyn. Dette for å unngå mistillitsforslag mot seg selv. Hun har i tillegg fremsatt trusler om å bruke sin makt til å fremtvinge omkamper på vedtak som allerede er demokratisk besluttet av styret.

**Sak 2: Mistillitsforslag mot styremedlem Tellef Tveit**

- **Forslag til vedtak:** Styremedlem Tellef Tveit fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.
- **Begrunnelse:** Det kreves mistillit på bakgrunn av økonomisk uregelmessighet og brudd på habilitetsreglene i borettslagsloven § 8-8.
    1. Styremedlemmet har bestilt håndverkertjenester til sin egen private leilighet, men har belastet og videresendt fakturaen til borettslaget. Vedkommende har forklart seg usant til styret om saken og nektet i flere uker å gi øvrige styremedlemmer innsyn i korrespondansen med entreprenøren. Styremedlemmet hevder saken gjelder en reklamasjon, men entreprenøren har skriftlig motsagt dette og bekreftet at det dreier seg om et privat oppdrag. Dette utgjør en ulovlig sammenblanding av private interesser og fellesskapets økonomi.
    2. Styremedlemmet har også brukt trusler om represalier og press mot resterende styre for å få styret til å omgjøre vedtak om mistillit mot ham selv.

**Sak 3: Mistillitsforslag og utskiftning av varamedlem Johanne Borthne**

- **Forslag til vedtak:** Varamedlem Johanne Borthne fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.
- **Begrunnelse:** Det kreves utskiftning av varamedlemmet på grunn av en dokumentert historikk med rolleblanding, misbruk av tillitsverv og risiko for gjentakelse. Varamedlemmet har i sin tidligere rolle som styreleder operert under samme mønster av økonomiske misligheter som det sittende styret nå anklages for.
    1. *Ulovlige økonomiske fordeler:* Varamedlemmet tok i sin tid som styreleder aktivt initiativ til en prosess som sikret henne selv, samt noen utvalgte beboere, økonomiske fordeler knyttet til kjøp av loft.
    2. *Manglende styrebehandling:* Denne prosessen og de økonomiske tildelingene ble aldri lagt frem for eller behandlet av det samlede styret. Det eksisterer ingen gyldige styrevedtak eller protokoller som legitimerer disse disposisjonene.
    3. *Samme mønster som Sak 2:* Det er også eksempel på at hun har bestilt arbeid på egen private enhet og videresende fakturaen direkte til borettslaget.

For å beskytte borettslagets midler, sikre en uhildet granskning av tidligere økonomiske disposisjoner, og hindre at inhabile aktører rykker opp i styreposisjoner, er det helt nødvendig at dette varamedlemmet fjernes fra sitt verv.

## Forslag til vedtak:

- Vedtakspunkt 1: Styreleder Marie Øvreby fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.

- Vedtakspunkt 2: Styremedlem Tellef Tveit fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.

- Vedtakspunkt 3: Varamedlem Johanne Borthne fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.

- Vedtakspunkt 4: Dersom forslagene i punkt 1 ,2, 3 vedtas, gjennomføres suppleringsvalg av ny styreleder, nytt styremedlem og nytt varamedlem for resten av valgperioden.

## Eventuelt annet:

Se vedlegg 6: “Mistillit mot styreleder Øvreby, Styremedlem Tveit og varamedlem Borthne.

# 3. FORSLAG OM Å AVSETTE STYREMEDLEM FRODE SAUGESTAD

## Forslagstiller:

Andelseiere Marie Øverby (styreleder), Tellef Tveit (styremedlem) og Johanne Borthne (varamedlem)

## Saksgrunnlag:

Begrunnelse for forslaget:

1. **Håndtering av borettslagets økonomiske interesse:** Frode har arbeidet aktivt for at borettslaget skal legge ut for vinduer og potensielt takterrasser i fire usolgte loft, uten sikkerhet for når loftene vil bli solgt.

   Han har fastholdt dette også etter at det ble reist spørsmål om styrets myndighet etter vedtektene og den økonomiske belastningen dette ville innebære for borettslaget og beboerne.

2. **Habilitet og egen økonomisk interesse:** Frode har en økonomisk interesse som mulig kjøper av et eller flere av de usolgte loftene. Frode har selv opplyst at det vil være viktig for ham å spare flere hundre tusen kroner på blant annet "ramme, brannskille, vinduer og stillas". (sitat fra mail). Det er også grunn til å vurdere hvordan Frode har utøvd styrevervet.

3. **Håndtering av uenighet og styrearbeid:** Frode har i flere tilfeller på eget initiativ tatt direkte kontakt med entreprenører, borettslagets advokat og forretningsfører i saker som var under behandling i styret. Da andre styremedlemmer (henholdsvis Tellef, Marie og varamedlem Johanne) ønsket å få vindusvedtaket vurdert på nytt for å avklare økonomi, styrets myndighet og habilitet før ytterligere bestillinger, ble det i samme periode varslet mistillit mot først Tellef og Marie og senere også Johanne.

   Vi mener hendelsesforløpet er relevant når generalforsamlingen skal vurdere tilliten til styrets medlemmer.

## Bakgrunn for konflikten og vedlegg:

Se vedlegg 4: "Forslag om å avsette styremedlem Frode Saugestad" sendt sammen med innkallingen, for ytterligere redegjørelse for bakgrunnen for konflikten og vedegg.

### Forslag til vedtak:

Forslagsstillerne fremmer følgende to forslag til vedtak på den ekstraordinære generalforsamlingen:

- Vedtakspunkt 1: Frode Saugestad avsettes som styremedlem i Bislet Borettslag II med virkning fra generalforsamlingens beslutning, jf. burettslagslova § 8-3 tredje ledd.

- Vedtakspunkt 2: Dersom forslaget i punkt 1 vedtas, gjennomføres suppleringsvalg av nytt styremedlem for resten av valgperioden. Kandidater fremmes i møtet.

## 4. LOFTSALG OG FELLESKOSTNADER

### Sakens bakgrunn:

Generalforsamlingen bes ta stilling til om loftskjøperne skal få to års utsettelse av økte felleskostnader. Generalforsamlingen orienteres samtidig om kjøpekontraktene og om innkrevingen av det avtalte KPI-tillegget; disse punktene krever ikke vedtak. Saken legges fram etter juridisk vurdering fra advokat Sindre Bjerke i Solibo AS, datert 23. september 2026.

Saken løftes til generalforsamlingen fordi styret ikke er vedtaksført med habile medlemmer. Av styret er bare Edvard Foss og Marie Øverby habile: Tellef Tveit er medeier av andel 12, som har kjøpt loft, Frode Saugestad har vedtektsfestet forkjøpsrett til loftsareal over egen bolig, og varamedlem Johanne Borthne er kjøper for andel 23. Styret kan derfor ikke selv ta stilling til utsettelsen, og generalforsamlingen må som borettslagets øverste myndighet gjøre det (borettslagsloven §§ 7-1 og 8-6, vedtektene punkt 8-3).

På ekstraordinær generalforsamling 24. februar 2025 (27 stemmer representert) ble det vedtatt å selge loftsarealene til andelseierne i 3. etasje (sak 5, 22 mot 5 stemmer) og å innføre nytt vedtektspunkt 4-4 om forkjøpsrett og minimumsvilkår (sak 6, 24 mot 3 stemmer). Vedtaket fastsatte en minimumspris på kr 15 000 per kvadratmeter etter verdivurdering av 20. januar 2025, med indeksregulering fra

vedtakstidspunkt til signering. Salgene skulle avhjelpe en anstrengt likviditet og finansiere rehabilitering av kjellerarealene.

Kontraktene ble utarbeidet av advokat, distribuert 18. februar 2026 og signert mellom 16. april og 9. juni 2026. Kjøperne har betalt kjøpesummen uten KPI-tillegg, med tillegg av kr 129 555 hver i klargjøringskostnader (kontraktens punkt 3 og vedlegg 3). Per oktober 2026 er ingen loft ferdigstilt eller tatt i bruk.

| Andel | Areal BRA-i | Kjøpesum | Signert for borettslaget | Innbetalt | Vedlegg 4 signert av |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | 39 kvm | kr 665 000 | 1. juni 2026 (kjøper 9. juni), Øverby og Tveit | kr 794 555, juni 2026 | Følger kontrakten; dato ikke påført i styrets kopi |
| 12 | 39 kvm | kr 665 000 | 16. april 2026 (kjøper 29. april), Borthne og Øverby | kr 794 555, 30. april 2026 | 14. april 2026, Borthne og Øverby |
| 17 | 39 kvm | kr 665 000 | 30. april 2026 (kjøper 21. mai), Øverby og Saugestad | kr 794 555, 22. mai 2026 | 30. april 2026, Øverby og Saugestad |
| 23 | 40 kvm | kr 665 000 | 16. april 2026, Borthne og Øverby | kr 794 555, 17. april 2026 | 14. april 2026, Borthne og Øverby |
| 24 | 40 kvm | kr 665 000 | 16. april 2026, Borthne og Øverby | kr 794 555, 17. april 2026 | 14. april 2026, Borthne og Øverby |
| 30 | 37 kvm | kr 635 000 | Udatert, Øverby og Tveit | kr 764 555, 1. juni 2026 | 25. mai 2026, Tveit og Øverby |

Loftet er delt i ti enheter. Fire av dem er ikke solgt, og borettslaget bærer deres andel av klargjøringskostnadene inntil de eventuelt selges.

| Forhold | Status | Behandling i generalforsamlingen |
|---|---|---|
| Kjøpekontraktene, særlig andel 23 | Bindende for borettslaget; formelt habilitetsbrudd rettes ved ny påtegning | Orientering (punkt 2) |

| Forhold | Status | Behandling i generalforsamlingen |
|---|---|---|
| KPI-regulering av kjøpesummene | Ubetinget kontraktskrav som innkreves etter vedtaket fra 2025 | Orientering (punkt 3) |
| Vedlegg 4 – to års utsettelse av felleskostnader | Ikke gyldig vedtatt; krever generalforsamlingens samtykke | Vedtakspunkt 1 |

## 4.1 Orientering: Kjøpekontraktene og kontrakten for andel 23

### Forslagstiller:

Styret. Saksansvarlig: Edvard Foss

### Saksgrunnlag:

Alle seks kjøpekontrakter er bindende for borettslaget, men kontrakten for andel 23 er signert av kjøperen selv som styreleder. Etter råd fra forretningsfører rettes dette formelle bruddet ved at styrets habile medlemmer, Marie Øverby og Edvard Foss, påtegner kontrakten på nytt på borettslagets vegne. Punktet legges fram til orientering og krever ikke vedtak i generalforsamlingen.

Kontrakten for andel 23 ble på borettslagets vegne signert 16. april 2026 av daværende styreleder Johanne Borthne sammen med styremedlem Marie Øverby. Borthne var samtidig kjøper. Etter borettslagsloven § 8-14 kan et styremedlem ikke delta i behandlingen av saker der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse, og signeringen er et brudd på habilitetsreglene.

Advokatens vurdering er at kontrakten for andel 23 er gyldig og bindende, og at risikoen for tilsidesettelse er svært lav:

Pris, oppgjørsform og vilkår er identiske med de øvrige kontraktene og fulgte generalforsamlingens instruks. Styrets skjønnsrom var tilnærmet fraværende, og inhabiliteten har ikke påvirket avtalens innhold.

Kontrakten var også signert av et habilt styremedlem, og hele styret hadde på forhånd sluttet seg til advokatutkastet.

Borettslaget mottok kjøpesum og klargjøringskostnader på til sammen kr 794 555 den 17. april 2026 uten forbehold, noe som innebærer en etterfølgende godkjennelse (ratihabisjon).

De øvrige fem kontraktene er signert av habile styremedlemmer på borettslagets vegne og reiser ikke tilsvarende spørsmål. Den nye påtegningen gir full notoritet for kontrakten for andel 23, og det er derfor ikke nødvendig å oppnevne en egen representant etter borettslagsloven § 8-16 femte ledd.

### Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

## 4.2 Orientering: Innkreving av KPI-tillegget på kjøpesummene

### Forslagstiller:

Styret. Saksansvarlig: Edvard Foss

### Saksgrunnlag:

Borettslaget har et ubetinget kontraktskrav på KPI-tillegget, anslagsvis kr 133 000 til sammen, og det vil bli innkrevd fra samtlige seks kjøpere. Innkrevingen følger av generalforsamlingens vedtak i februar 2025 og krever ikke nytt vedtak; punktet legges fram til orientering. Styret kan ikke la være å kreve inn uten generalforsamlingens samtykke, og det foreslås ingen ettergivelse.

Plikten til indeksregulering følger av tre selvstendige grunnlag: generalforsamlingens vedtak i sak 5 («indeksreguleres fra vedtakstidspunkt frem til signering»), vedtektene punkt 4-4 og kjøpekontraktenes punkt 3, som fastsetter at kjøpesummen skal betales KPI-justert. Ingen av kjøperne har betalt tillegget, fordi borettslaget selv fakturerte uten indeksregulering. Differansen er en utestående restkjøpesum.

**Estimat.** Tabellen under er styrets eget overslag basert på SSBs konsumprisindeks (2025=100), der februar 2025 er 99,5, april 2026 er 102,8, mai 2026 er 103,0 og juni 2026 er 102,8. Styrets instruks for beregningen er: indeksen er SSBs konsumprisindeks (totalindeks), startmåned er februar 2025 (vedtaksmåneden), og sluttmåned er den måneden kontrakten ble undertegnet av siste part. For kontrakter uten dato legges innbetalingsmåneden til grunn. Forretningsfører bistår med beregningen, og styret fastsetter de endelige beløpene.

| Andel | Kjøpesum | Signeringsmåned | Indeksvekst fra feb. 2025 | Estimert KPI-tillegg |
|---|---|---|---|---|
| 11 | kr 665 000 | Juni 2026 | 3,3 % | ca. kr 22 100 |
| 12 | kr 665 000 | April 2026 | 3,3 % | ca. kr 22 100 |
| 17 | kr 665 000 | Mai 2026 | 3,5 % | ca. kr 23 400 |
| 23 | kr 665 000 | April 2026 | 3,3 % | ca. kr 22 100 |
| 24 | kr 665 000 | April 2026 | 3,3 % | ca. kr 22 100 |
| 30 | kr 635 000 | Juni 2026 (innbetalingsmåned; kontrakten er udatert) | 3,3 % | ca. kr 21 100 |
| Sum | | | | ca. kr 132 700 |

Fremgangsmåten blir slik:

1. Forretningsfører beregner KPI-tillegget for hver kontrakt etter styrets instruks, og styrets habile medlemmer fastsetter beløpene skriftlig.
2. Hver kjøper mottar et skriftlig betalingskrav med rettsgrunnlag, benyttede indekstall, differansebeløp og en betalingsfrist på to til tre uker. Kravet rettes likt mot alle seks.
3. Forsinkelsesrente kreves ikke for tiden fram til påkrav, siden forsinkelsen skyldes borettslagets egen fakturering. Rente løper fra 30 dager etter påkrav.

### Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

## 4.3 Utsettelse av økte felleskostnader

### Forslagstiller:

Styret. Saksansvarlig: Edvard Foss

### Saksgrunnlag:

Spørsmålet generalforsamlingen skal avgjøre, er om loftskjøperne skal fritas for økte felleskostnader i inntil 24 måneder etter signering, også om

loftet tas i bruk før fristen løper ut. Vedlegget er ikke gyldig vedtatt i dag, og kan bare få virkning dersom generalforsamlingen godkjenner det som en vedtektsendring.

**Hva vedlegget sier.** Alle seks kontrakter har et «Vedlegg 4: Utsettelse av økning i felleskostnader», forfattet av styret uten advokatbistand. Det fastslår at kjøperne får økte felleskostnader «først 24 mnd etter at kontrakten er inngått og beløpet er betalt», og at dette erstatter kontraktens punkt 4. Begrunnelsen var at kjøperne forskuddsbetaler for arealer de ikke kan bruke. Utsatte felleskostnader var et tiltak for å få med flere kjøpere under vårens salg, da borettslaget var i en svært dårlig økonomisk posisjon og likviditeten var kritisk lav. Tilbudet ble gitt i god tro, uten at styret var klar over at det krevde generalforsamlingens samtykke. Vedlegget er signert i tre omganger: 14. april 2026 av Johanne Borthne og Marie Øverby (andel 12, 23 og 24), 30. april 2026 av Marie Øverby og Frode Saugestad (andel 17) og 25. mai 2026 av Tellef Tveit og Marie Øverby (andel 30).

**Hva som gjelder i dag.** Vedtektene punkt 4-4 (1) bestemmer at «Fordelingsnøkkel og betaling av felleskostnader endres tilsvarende antall kvm utvidelse av andelen fra tidspunktet arealet er utbygget», og punkt 6-1 (1) slår fast at fordelingsnøkkelen ligger fast og bare kan endres etter borettslagsloven § 5-19. Advokatutkastet til kontrakt, som hele styret hadde sluttet seg til, lot økningen løpe fra brukstillatelse

eller faktisk ibruktakelse, og senest 12 måneder etter signering (24 ved forsinkelse utenfor kjøpers kontroll). Vedlegg 4 fjernet nettopp bestemmelsen om umiddelbar virkning ved ibruktakelse. I juni 2026 ble deler av styret i en intern chat uformelt enige om en felles startdato 1. juli 2028 for alle kjøperne. Datoen ble meddelt forretningsfører, men er aldri protokollert eller tatt inn i noen kontrakt.

| | **Vedtektene pkt. 4-4** | **Advokatutkastet pkt. 4** | **Vedlegg 4 (signert)** | **Styrechat juni 2026** |
|---|---|---|---|---|
| Økte felleskostnader fra | Arealet er utbygget | Ibruktakelse, senest 12 mnd etter signering | 24 mnd etter signering og betaling | 1. juli 2028 |
| Virkning ved tidlig ibruktakelse | Straks | Straks | Ingen | Ingen |
| Gyldig vedtatt | Ja (generalforsamling) | Ja (styret sluttet seg til) | Nei | Nei |

**Hvorfor vedlegget ikke er bindende.** Advokaten peker på to typer mangler:

- Saksbehandlingsfeil: Det finnes ikke noe styrevedtak, protokoll eller dokumentert vedtaksført styre bak vedlegget (borettslagsloven §§ 8-5 til 8-7). Vedlegget ble først signert av daværende styreleder Johanne Borthne, som selv oppnådde en direkte personlig og økonomisk fordel av det (§ 8-14). Her veier bruddet tyngre enn ved selve kjøpekontrakten, fordi innholdet var utformet av styret selv og ikke fulgte generalforsamlingens vedtak.
- Kompetansemangel: Felleskostnader fordeles etter borettslagsloven § 5-19, og en avvikende fordeling kan bare vedtas med tilslutning fra de andelseierne det gjelder. Vedlegget forskyver andelsbrøken fra ca. 3,35 prosent til ca. 4,4 prosent for hver kjøper uten at de øvrige andelseierne har samtykket. Styret har ikke myndighet til å avtale slik subsidiering, og avtalen rammes også av § 8-15 og § 3-3 andre ledd.

**Konsekvenser for de øvrige andelseierne.** Dersom et loft tas i bruk før 24 måneder er gått, må de øvrige andelseierne subsidiere kjøperens drifts- og kapitalkostnader for det utvidede arealet i den gjenværende perioden. Kjøpernes forskuddsbetaling på kr 129 555 hver i klargjøringskostnader dekker borettslagets utgifter til arealer kjøperne selv skal disponere, og kan ikke begrunne at fellesskapet bærer kjøpernes felleskostnader. Fram til loftene faktisk er tatt i bruk, har vedlegget ingen praktisk betydning, siden ingen økning inntrer før boligen er endret.

**Kjøpernes rettsstilling.** Kjøperne signerte med vedlegg 4 som en del av avtalen, og fire av dem hadde ingen foranledning til å undersøke styrets interne saksbehandling. Etter advokatens vurdering gir det likevel ikke vedlegget virkning: god tro etter borettslagsloven § 8-16 tredje ledd kan bare legitimere disposisjoner som ligger innenfor styrets kompetanse, og fordelingen av felleskostnader etter § 5-19 gjør det ikke. Advokaten peker samtidig på at en ensidig omgjøring fra styret kan utløse tvist om erstatning for bristende forutsetninger. Det er derfor saken legges fram for generalforsamlingen, og derfor styret foreslår en minnelig løsning overfor kjøperne innenfor rammen av vedtaket.

## Forslag til vedtak:

Saken har ett vedtakspunkt, som avgjøres ved valg mellom alternativ A og B; styrets habile medlemmer innstiller på alternativ A.

**Vedtakspunkt 1 – Utsettelse av økte felleskostnader**

- ***Alternativ A – de habile styremedlemmenes innstilling*** **(alminnelig flertall, § 7-11)**

Generalforsamlingen godkjenner ikke «Vedlegg 4: Utsettelse av økning i felleskostnader» til kjøpekontraktene for loftsarealene. Felleskostnadene

for andelene 11, 12, 17, 23, 24 og 30 justeres til ny fordelingsbrøk fra det tidspunktet det enkelte loftsareal er utbygget og tatt i bruk, i samsvar med vedtektene punkt 4-4 og borettslagsloven § 5-19. Styret gis fullmakt til å varsle kjøperne skriftlig og til å inngå minnelige løsninger innenfor denne rammen. Den uformelle enigheten i styret i juni 2026 om en felles startdato 1. juli 2028 er ikke bindende for borettslaget og skal ikke legges til grunn; styret gir forretningsfører skriftlig beskjed om dette.

- ***Alternativ B – overgangsordning ved vedtektsendring* (to tredjedels flertall, § 7-11, og tilslutning fra andelseierne som belastes, § 5-19 andre ledd)**

Vedtektene punkt 4-4 nr. 7 lyder i dag: «Fordelingsnøkkel og betaling av felleskostnader endres tilsvarende antall kvm utvidelse av andelen fra tidspunktet areal er utbygget.»

Generalforsamlingen vedtar at punkt 4-4 nr. 7 får følgende tillegg: «For loftsareal solgt etter kjøpekontrakter inngått i 2026 eller senere inntrer endringen 24 måneder etter at kjøpekontrakten er undertegnet og kjøpesummen innbetalt, dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. i neste

måned, selv om arealet er tatt i bruk tidligere.» Vedtaket forutsetter at de andelseierne som belastes med merkostnaden gir sin tilslutning, og styret skal innhente og protokollere slik tilslutning før endringen får virkning. Den uformelle enigheten i styret i juni 2026 om en felles startdato 1. juli 2028 erstattes av denne bestemmelsen og skal ikke legges til grunn.

## Styrets vurdering og innstilling:

Innstillingen gis av styrets habile medlemmer, Edvard Foss og Marie Øverby, siden de øvrige styremedlemmene og varamedlemmet er inhabile i saken (se punkt 1). De innstiller på at vedlegg 4 ikke godkjennes, og at felleskostnadene for hvert loft justeres til ny fordelingsbrøk fra det tidspunktet arealet er utbygget og tas i bruk, slik vedtektene punkt 4-4 og borettslagsloven § 5-19 allerede bestemmer.

De legger vekt på følgende:

- Likebehandling. Fordelingen av felleskostnader er grunnleggende for rettsforholdet mellom andelseierne. Et fritak for seks andelseiere betales av de øvrige, og loven krever uttrykkelig samtykke fra dem som skal bære merkostnaden.
- Kjøperne er allerede vernet. Ingen økning inntrer før loftet faktisk er utbygget og tatt i bruk.

- Styreansvar. Styremedlemmer kan bli erstatningsansvarlige etter borettslagsloven § 12-1 dersom borettslaget lider tap ved passivitet. En avklaring i generalforsamlingen fjerner denne risikoen.

Styret vil ikke foreta en ensidig omgjøring overfor kjøperne før generalforsamlingen har behandlet saken, og forretningsfører er orientert om at ingen endring i fordelingsbrøkene gjøres før da. Dersom innstillingen vedtas, varsles kjøperne skriftlig om at felleskostnadene justeres til ny brøk straks det enkelte loft tas i bruk, og styret vil søke en minnelig løsning for å avverge tvister. Kjøperne pålegges samtidig skriftlig varslingsplikt ved ferdigstillelse og ibruktakelse, i tråd med kontraktens punkt 4.

Dersom generalforsamlingen likevel ønsker en overgangsordning, må den vedtas som en endring av vedtektene punkt 4-4 med to tredjedels flertall (§ 7-11), og den får bare virkning med tilslutning fra de andelseierne som belastes (§ 5-19 andre ledd). Alternativ B i vedtakspunkt 1 åpner for dette. Alternativ B er formulert slik at ordningen også vil gjelde ved framtidig salg av de fire gjenværende loftene, slik at alle kjøpere behandles likt.

# 5.STEMMERETT OG HABILITET UNDER BEHANDLINGEN

Loftskjøperne og deres nærstående kan ikke stemme over vedtakspunkt 1, jf. borettslagsloven § 7-10 andre ledd, fordi punktet gjelder avtaler mellom borettslaget og dem selv. Dette gjelder andel 11 (Jan Erik Larsen og medkjøper), andel 12 (Hanne Rogge Elieson og Tellef Tveit), andel 17 (Hanne Hjelbak), andel 23 (Johanne Borthne), andel 24 (Ole Rydningen) og andel 30 (Sara Cristiana Sondresen Joaquim og Gard Detlev Øksendal).

Møteleder registrerer ved møtestart hvilke andelseiere som er avskåret fra å stemme, og dette protokolleres. Inhabile andelseiere kan delta i debatten, men ikke i avstemningen. Fullmakter fra inhabile andelseiere gir heller ikke stemmerett i disse punktene.

For alternativ B i vedtakspunkt 1 kreves i tillegg at to tredjedeler av de avgitte stemmene støtter vedtektsendringen, og at andelseierne som belastes med merkostnaden gir sin tilslutning. Møteleder bør avklare stemmetall og flertallskrav før avstemningen åpnes.

Saksansvarlig i styret er Edvard Foss. Innkallingen sendes av styrets habile medlemmer, Edvard Foss og Marie Øverby, i samråd med forretningsfører. Generalforsamlingen ledes av styreleder, jf. vedtektene punkt 9-6.

# 6. VEDLEGG OG DOKUMENTER

Advokatnotatet av 23. september 2026 vedlegges ikke innkallingen, men kan ettersendes til andelseiere som ber om det. Kjøpekontraktene kan ses hos styret på forespørsel.

| Nr. | Dokument | Merknad |
|---|---|---|
| 1 | Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 24. februar 2025 | Sak 4.3 |
| 2 | Vedtektene, punkt 4-4 (endret 24. februar 2025) | Gjeldende ordlyd |
| 3 | Vedlegg 4 «Utsettelse av økning i felleskostnader», datert 14. april 2026, med utdrag av kontraktens punkt 4 | Likelydende i alle seks kontrakter |
| 4 | Forslag om å avsette styremedlem Frode Saugestad | Sak 3 |
| 5 | Tilsvar Frode Saugestad | Sak 3 |
| 6 | Frodes vedlegg “Mistillit mot styreleder Øvreby, styremedlem Tveit og varamedlem Borthne. | Sak 2 |
| 7 | Tilsvar Marie Øverby | Sak 2 |
| 8 | Tilsvar Johanne Borthe | Sak 2 |
| 9 | Tilsvar Tellef Tveit | Sak 2 |

# FULLMAKTSSKJEMA

# GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BISLETT BORETTSLAG II

| | |
|---|---|
| Møtedato: | tirsdag, 21. april 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18:00 |
| Møtested: | Svein Arne Hansen rommet på Bislet stadion |

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Tellef Tveit foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Thanh Thanh Truong (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Johanne Borthne foreslått.

**Vedtak**: Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

21 andelseiere
1 fullmakter
Totalt 22 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedtak:** Godkjent

## 4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 120 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

**Vedtak:** Godkjent.

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Marie Øverby ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

### 5.2. Valg av tre styremedlemmer

Det var fire kandidater som stilte til valg. Generalforsamlingen var enstemmige om voteringsmetoden. Alle stemmeberettigede andeler fikk tre stemmer hver, og stemte på de tre kandidatene de ønsket. De tre kandidatene som fikk flest stemmer, ble valgt.

Frode Saugestad ble valgt som styremedlem for ett år med 22 stemmer for.
Tellef Tveit ble valgt som styremedlem for to år med 17 stemmer for.
Edvard Foss ble valgt som styremedlem for to år med 13 stemmer for.

Sara Joaquim fikk 10 stemmer for, og ble ikke valgt.

### 5.3. Valg av ett varamedlem

Johanne Borthne ble valgt som varamedlem for to år enstemmig.

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Marie Øverby | På valg: 2028 |
| Styremedlem: | Frode Saugestad | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Tellef Tveit | På valg: 2028 |
| Styremedlem: | Edvard Foss | På valg: 2028 |
| Varamedlem: | Johanne Borthne | På valg: 2028 |

**Vedtak:** Godkjent.

---

## 6. Informasjonssaker

### 6.1 Informasjon om loftsalg

**Vedtak:** Tatt til orientering.

### 6.2 Informasjon om tilstanden på taket

**Vedtak:** Tatt til orientering. Styret bes om å innhente flere tilbud for arbeidet og se på mulighetene for installering av solceller.

## 7. Innkomne forslag

### 7.1 Vedlikehold trapper og inngangsdører

**Forslagstiller:**
Edvard Foss

**Saksgrunnlag:**
Ønsker gjerne å ta opp saken rundt oppgradering/vedlikehold av hoveddør og inngangsparti.

**Forslag til vedtak:**
- Tetningslister og justering av smekklås
- Fjerning av tagging
- Sementering av utendørs gangsti og trapp

**Styrets innstilling:**
Det bør hentes inn anbud for å se på prisomfanget. Inntektene fra loftssalg bør komme inn før arbeidet begynner for å sikre likviditet.

**Vedtak:**
Styrets innstilling ble vedtatt enstemmig.

### 7.2 Oppdatering av vedtekter: ventilasjon

**Flertallskrav:** 2/3

**Forslagstiller:**
Marie Øverby

**Saksgrunnlag:**
Det bør komme tydelig frem av vedtektene at det er naturlig ventilasjon i bygget og at det ikke skal monteres mekaniske vifter koblet på dette da det vil forstyrre ventilasjonen. Dette er både for å informere beboere og fremtidige styrer

**Forslag til vedtak:**
Vedtektene oppdateres med nytt punkt 5-1 (9): “Andelseieren skal ikke montere elektrisk/mekanisk vifte i boligen da dette vil forstyrre den felles naturlig termisk oppdriftsventilasjon som finnes i bygget”.

**Vedtak:**
Forslagsstiller trekker saken. Styret bes om å undersøke saken nærmere.

## 7.3 Loftsutbygging og informasjonsflyt

**Forslagstiller:**
Ann Kristin Thomte

**Saksgrunnlag:**
Forslag om å midlertidig stoppe prosjektet vedrørende loftsutbygging inntil plan og informasjon om prosjektet og kostnadsoversikt er fremlagt andelseiere i forkant av arbeid vedrørende utbygging og klargjøringen av salg av loftsetasjene.

Informasjonen vedrørende prosjektet og fremtidsriftsplan er svært mangelfull. Det ble forespurt på tidligere møter om fordeling av kostnader i forbindelse med prosjektet og ønsker en oversikt på dette før prosjektet går videre.

Frister og informasjon for oppstart av ulik arbeid er også for dårlig så forventer at det blir laget en tydeligere fremdriftsplan som andelseiere kan forholde seg til.

**Forslag til vedtak:**
Ingen forslag til vedtak.

**Vedtak:**
Forslagsstiller trekker saken. Forslagsstiller ber likevel styret om å gi andelseierne mer innsyn og informasjon i arbeidet på borettslagets hjemmeside. Styret vil etterstrebe dette fremover og sende ut etterspurte kontrakter.

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**
Tellef Tveit

**Protokollvitne:**
Johanne Borthne

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

### Påvirker

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**BISLET BORETTSLAG II** 933773094 Norge

*Signert med Norsk BankID*

*23-04-2026 06:57:23 UTC*

### Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Tellef Tveit
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2857609
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1993-03-03

Tellef Tveit
Møteleder
tellef.tveit@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 176.111.206.158

*Signert med Norsk BankID*

*22-04-2026 07:41:17 UTC*

### Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Johanne Borthne
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-760349
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1978-06-24

Johanne Borthne
Protokollvitne
johannebo@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 213.239.107.27

# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BISLET BORETTSLAG II

••••••

## 2. Innkomne forslag

### Sak 2 MISTILLITSFORSLAG MOT STYRELEDER MARIE ØVREBY, STYREMEDLEM TELLEF TVEIT OG VARAMEDLEM JOHANNE BORTHNE

**Forslag til vedtak:**

- Vedtakspunkt 1: Styreleder Marie Øvreby fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.
- Vedtakspunkt 2: Styremedlem Tellef Tveit fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.
- Vedtakspunkt 3: Varamedlem Johanne Borthne fritas for sitt verv med umiddelbar virkning.
- Vedtakspunkt 4: Dersom forslagene i punkt 1 ,2, 3 vedtas, gjennomføres suppleringsvalg av ny styreleder, nytt styremedlem og nytt varamedlem for resten av valgperioden.

**Vedtak:**

Styreleder Marie Øvrebø fritas for sitt verv: 7 stemmer for og 10 stemmer imot.

Styremedlem Tellef Tveit fritas for sitt verv: 5 stemmer for og 12 stemmer imot

Vara Johanne Borthne fritas fra sitt verv: 5 stemmer for, 12 stemmer imot.

Styreleder Marie Øvrebø, Styremedlem Tellef Tveit og Varamedlem Johanne Borthne fortsetter i vervet sitt til neste valgperiode.

## Sak 3 FORSLAG OM Å AVSETTE STYREMEDLEM FRODE SAUGESTAD

**Forslag til vedtak:**

- Vedtakspunkt 1: Frode Saugestad avsettes som styremedlem i Bislet Borettslag II med virkning fra generalforsamlingens beslutning, jf. burettslagslova § 8-3 tredje ledd.
- Vedtakspunkt 2: Dersom forslaget i punkt 1 vedtas, gjennomføres suppleringsvalg av nytt styremedlem for resten av valgperioden. Kandidater fremmes i møtet.

**Vedtak:**

Frode Saugestad avsettes med 16 stemmer for og 1 stemme imot.

Martin Melandsø velges som nytt styremedlem enstemmig.

---

## Sak 4 LOFTSALG OG FELLESKOSTNADER

**Forslag til vedtak:**

4.1 Tas til orientering.

4.2 Tas til Orientering

4.3 Saken har ett vedtakspunkt, som avgjøres ved valg mellom alternativ A og B; styrets habile medlemmer innstiller på alternativ A.

**Vedtakspunkt 1 –** Utsettelse av økte felleskostnader

• **Alternativ A** – de habile styremedlemmenes innstilling

(alminnelig flertall, § 7-11)

Generalforsamlingen godkjenner ikke «Vedlegg 4: Utsettelse av økning i felleskostnader» til kjøpekontraktene for loftsarealene. Felleskostnadene for andelene 11, 12, 17, 23, 24 og 30 justeres til ny fordelingsbrøk fra det tidspunktet det enkelte loftsareal er utbygget og tatt i bruk, i samsvar med vedtektene punkt 4-4 og borettslagsloven § 5-19. Styret gis fullmakt til å varsle kjøperne skriftlig og til å inngå minnelige løsninger innenfor denne rammen. Den uformelle enigheten i styret i juni 2026 om en felles startdato

1. juli 2028 er ikke bindende for borettslaget og skal ikke legges til grunn; styret gir forretningsfører skriftlig beskjed om dette

**Alternativ B –** overgangsordning ved vedtektsendring (to tredjedels flertall, § 7-11, og tilslutning fra andelseierne som belastes, § 5-19 andre ledd)

Vedtektene punkt 4-4 nr. 7 lyder i dag: «Fordelingsnøkkel og betaling av felleskostnader endres tilsvarende antall kvm utvidelse av andelen fra tidspunktet areal er utbygget.»

Generalforsamlingen vedtar at punkt 4-4 nr. 7 får følgende tillegg: «For loftsareal solgt etter kjøpekontrakter inngått i 2026 eller senere inntrer endringen 24 måneder etter at kjøpekontrakten er undertegnet og kjøpesummen innbetalt, dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. i neste måned, selv om arealet er tatt i bruk tidligere.» Vedtaket forutsetter at de andelseierne som belastes med merkostnaden gir sin tilslutning, og styret skal innhente og protokollere slik tilslutning før endringen får virkning. Den uformelle enigheten i styret i juni 2026 om en felles startdato 1. juli 2028 erstattes av denne bestemmelsen og skal ikke legges til grunn.

**Vedtak:**

Alternativ A – 4 stemmer for
Alternativ B – 11 stemmer for.

Alternativ B er godkjent med 11 stemmer for. 6 andelseiere og 2 fullmakter ble ikke telt med grunnet inhabilitet. Totalt stemmeberettigede i saken: 15. Krav for vedtektsendring er 2/3 som utgjør 10 stemmer for.

Vedtektsendring: Andelseiere som har kjøpt loft, får 24 måneder betalingsutsettelse på felleskostnader fra tidspunktet de inngikk kontrakt om kjøp. Det gjelder også de som kjøper i fremtiden til annet er vedtatt i generalforsamling.

---

**Sak 5 STEMMERETT OG HABILITET UNDER BEHANDLINGEN**

**Forslag til vedtak:**

Tas til orientering

**Vedtak:**

Tatt til orientering

---

Protokollen signeres av undertegnede:

**Møteleder:**

.....
*(signatur)*

Navn i blokkbokstaver:

.....

**Protokollvitne:**

.....
*(signatur)*

Navn i blokkbokstaver:

.....

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

*27-10-2026 11:53:47 UTC*

**Undertegner**

Dato

Neelam Abbas
neelam@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**MARTIN ANDREAS MEDLANDSØ** Norge

*Signert med E-signere*

*27-10-2026 16:12:34 UTC*

**Undertegner**

Dato

Martin Andreas Medlandsø
martin.melandso@gmail.com
+4746425141

Leveransekanal: E-post

# Vedtekter
# for
# Bislett Borettslag II Org. nr. 933773094

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006.**

Endring utført tirsdag, 9. april 2024
Endring utført 24. februar 2025
Endring utført 26.oktober 2026

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Bislett Borettslag II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

# 3. Forkjøpsrett

## 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

# 4. Borett og overlating av bruk

## 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Forandringer av boligens planløsning, herunder bruksendring av rom i leiligheten, krever alltid styrets samtykke, før tiltak iverksettes. Tiltakt iverksatt uten slikt samtykke kan kreves tilbakeført.

## 4-4 Kjøp av loftsareal

Under ekstraordinær generalforsamling den 24.02.2025 fattet generalforsamlingen vedtak om salg eller opsjon på kjøp av loftsareal i borettslaget.

(1) Ved kjøp og utbygging av loftsareal (fellesareal) i borettslaget i henhold til vedtak fattet under ekstraordinær generalforsamling den 24.02.2025, skal det inngås formell utbyggingsavtale mellom borettslaget og de aktuelle andelseierne som minimum skal inneholde bestemmelser om følgende:

- Kontraktsforholdets gjenstand skal være tydelig angitt med tegning av det areal som kjøpes og innlemmes i andelen
- Kjøpesum på kr 15 000,- per kvm p.t. (kjøpesummen indeksreguleres fra vedtakstidspunkt frem til signering iht. konsumprisindeksen ved senere avtaleinngåelse)
- Borettslaget skal ha mulighet til å kontrollere utbyggingen før, under og etter ferdigstillelse
- Det er en forutsetning for kjøp og utbygging av loft at styret på forhånd har godkjent alle entreprenører som skal utføre arbeid på tak og fasade, planlagt utførelse og at valgte entreprenører har den nødvendige ansvarsrett, kompetanse og godkjenning
- Kjøpesummen skal forhåndsbetales før iverksettelse av utbygging
- Loftsarealet overdras fra borettslaget «som det er»
- Fordelingsnøkkel og betaling av felleskostnader endres tilsvarende antall kvm utvidelse av andelen fra tidspunktet arealet er utbygget. For loftsareal solgt etter kjøpekontrakter inngått i 2026 eller senere inntrer endringen 24 måneder etter at kjøpekontrakten er undertegnet og kjøpesummen innbetalt, dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. i neste måned, selv om arealet er tatt i bruk tidligere
- Utbyggingen skal skje på god håndverksmessig måte og i samsvar med allment aksepterte løsninger og relevante offentligrettslige lover, arealplaner, forskrifter og vedtak

- Andelseier er ansvarlig for alle kostnader og bygningsmessige krav ifm. Utbyggingen
- Andelseier plikter å følge rimelige bestemmelser om arbeidstider og støy
- Styret fastsetter frister og tidsperiode for utførelse og ferdigstillelse av utbyggingen
- Det er krav om at andelseier og utførende entreprenør har den nødvendige forsikring i prosjektet
- Andelseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold for utbygget areal
- Bestemmelser om konsekvenser ved eventuelt mislighold fra andelseiers og utførende entreprenørs side».
- Andelseier i 3. etg. har forkjøpsrett til loftsarealet med beliggenhet rett over seg.

# 5. Vedlikehold

## 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

# 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

## 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

## 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

# 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

## 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## 7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

## 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

# 8. Styret og dets vedtak

## 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

## 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

# 9. Generalforsamlingen

## 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

# HUSORDEN
# FOR
# BISLETT BORETTSLAG II

(1) Generelt

Andelseierene plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leilighetene.
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre.
Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

(2) Alminnelige bestemmelser

Risting av sengeklær, tepper eller tøy ut gjennom vinduene eller i trappeoppgangene må ikke finne sted.
Det må holdes god orden på kjeller og på loft. Materialer og utstyr som har blitt tilovers, må fjernes. Privat gods får ikke plasseres under kjellertrappen, på grunn av vanninntak.
Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler eller annet løsøre i ganger eller trapperom.
Biler må ikke parkeres i bakgården.
Sykler får ikke settes på plenen eller låses til glenderene. Parkering kan skje i bakgården.
Dører til kjeller og loft skal alltid være låst.

(3) Dyrehold

Tillatelse må gis av styret.

(4) Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 23:00 og kl 07:00.
Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 20:00 og kl 09:00, og mellom kl 17:00 og kl 18:00, samt helligdager.
Støyende vedlikeholdsarbeidet må ikke forekomme før kl 09:00 og etter kl 21:00.
Stereoanlegg må dempes så det ikke sjenerer naboene.
Det er lytt mellom leilighetene!

(5) Forhagene

Beboerene har felles plikt til å verne om forhagene, beplantninger og trær.
Det oppmuntres til hagearbeid, f.eks. planting og luking. Utgifter kan eventuelt refunderes av gården.
Vanning er viktig under tørkeperioder.

(6) Oppgangene

1. Inngangsdørene og portdøren må alltid gå i lås. Kontakt styret hvis problemer oppstår.

2. Trappevinduene kan settes helt opp eller i minste luftestilling. Ved kraftig nedbør påse at det ikke regner eller snør inn. Sterk vind kan gjøre at inngangsdørene ikke går i lås p.g.a. gjennomtrekk. Vinterstid må det ikke bli for kaldt i oppgangene.

3. Åpnes taklunkene for lufting, må disse stenges igjen ved kraftig regn eller uvær så det ikke blir vått på loftsgulvene. Kun kortvarig utlufting ved kulde.

4. Lufting av leilighetene må bare foretas gjennom vinduene, ikke gjennom døren til oppgangen, til sjenanse for andre beboere.

5. Renhold. Beboerne skal holde trappeløp, kjeller og loft rene. Trappen vaskes en gang per uke, oftere ved behov.

   1.etasje: Vasker avsatsene og trappen ned, samt kjellertrappen.
   2.etasje: Vasker avsatsene og trappene ned til 1.etasje.
   3.etasje: Vasker avsatsene og trappene opp til loftet, samt trappene ned til 2. etasje.

   Beboerne fordeler arbeidet seg imellom etter avtale. Oppgangene har også anledning til å finne ande løsninger og avtale seg i mellom, hvis alle er enige.

(7) Bakgården

1. Materialer og uvedkommende ting må ikke settes igjen på gårdsplassen.

2. Banking av matter, tepper og tøy henvises til det oppsatte bankestativet; hverdager ikke før kl 09:00 og etter kl 21:00. Ikke Søn- og helligdager.

3. Lekestativet (husken) er kun beregnet for mindre barn. Forsiktighet må utvises. Bankestanga er ikke et lekeapparat og kan være farlig. Trygg lek, et felles ansvar.

4. Tørkeplassene kan bare brukes til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

5. Søppel, papir og avfall må kun legges i containerne i portrommet. Alt skal gå ned i dunkene, og lokket skal settes på. Ingen ting får settes ved siden av containerne. Husk kildesortering!

(8) Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret til andelseiere og beboere ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensbestemmelsene og anses som en del av Borettslagets vedtekter.

(9) Vedtektene

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder ytterligere bestemmelser om beboernes plikter og ansvar. Det henvises særlig til vedtektenes bestemmelser om innbetaling av felleskostnadene (husleien) og reglene for bruksoverlatelse (fremleie).

Vedtatt på ordinær generalforsamling 03. mai 2007

# Postkasse og Ringeklokke skilt
## Velkommen til Sofiesgate og Bislett Borettslag 2!

Alle nye beboere får gratis ringeklokke og postkasse skilt.
Vi ber deg fylle inn vedlagt skjema og legge det i postkassen til styreformann. Oversikt over styret med telefon nummer og email adresser finner du på oppslagstavlen i gangen.

Informasjonen kan også sendes på mail til samme person hvis ønskelig.

Ta kontakt med styret skylle du ha spørsmål!

----------RIV HER----------
Vennligst bruk blokkbokstaver!

1. NAVN PÅ BEBOER(E):
……

……

……

2. NUMMER PÅ OPPGANG:…..

3. ETASJE: ……..

4. ØNSKET NAVN PÅ POSTKASSE/RINGEKLOKKE (Merk: Kun etternavn)

……..

5. TELEFON NUMMER:……..

Merk at tlf nummer vil forbli konfidensielt og vil kun benyttes av styret og Obos.

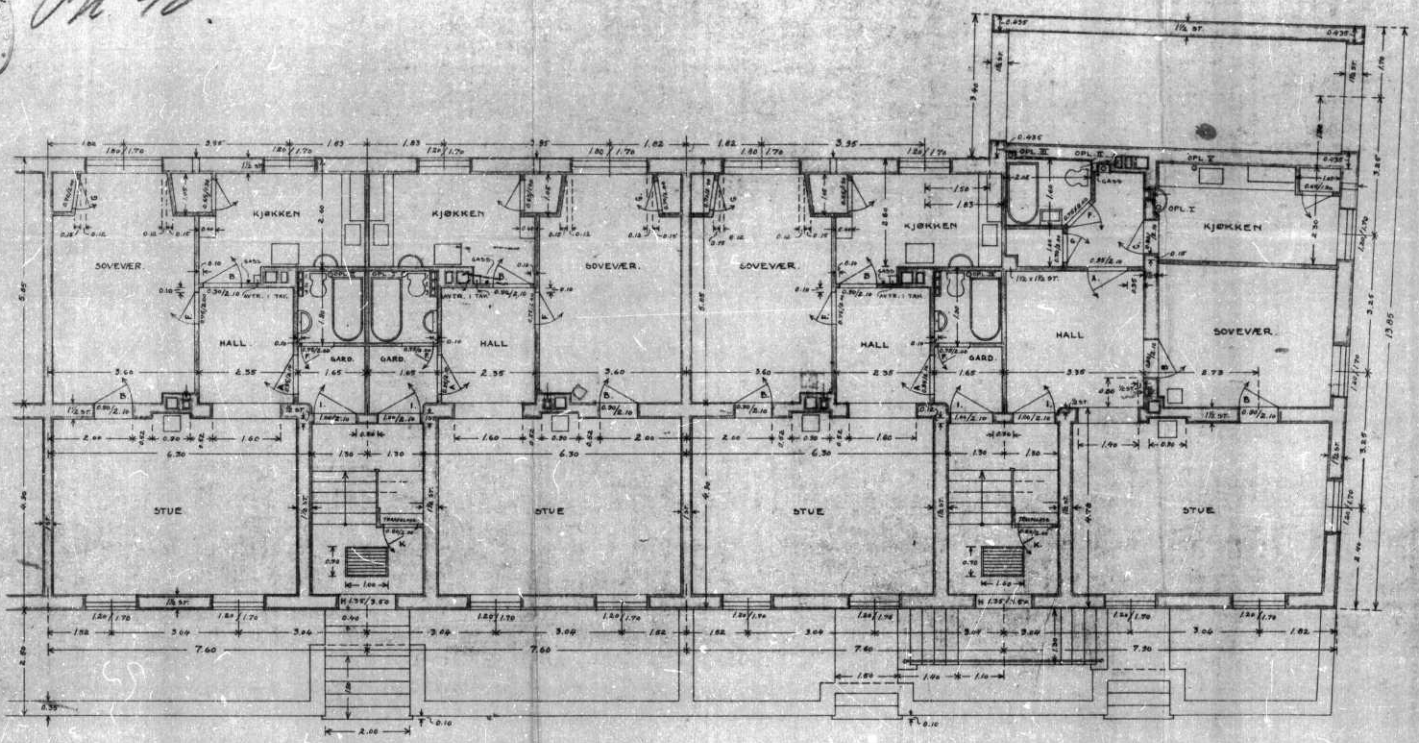
BISELE[illegible]SELSKAP KVARTAL B

BL. NR. 11.

1. ETASJE MAALESTOK 1:50

Bl 40

KOPIFOTOGRAFERT 19 X




BLOKK II III IV OG V

BLOKK I

NB. ALLE MAAL ER STØP- OG MURMAAL UNDTAGEN DØR- OG VINDUSMAAL SOM VISER UTV. KARM

RETTET 8-5-1929
15-5-1929
26-6-1929

OSLO 14-1-1928

N. BEER - E. HAANSHUUS

ARKITEKTER

Anmeldelse & Tegninger

Rb 108 1929

# Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus

på matr.-nr. 62 Tidemandsk

Innlevert 24 januar 1929 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 24 januar 1929

Fl... nr. 110
m. ... 25. JAN. 1929

Bedekammeneg
e. bem.

Opm.chefen [illegible] nr. 69
mb 23 JAN 1929

Sendes hr. reguleringssjefen. Tomten er parsell av Bnr. 62, Tidemandsk 62. Rekvisisjon på tomtens utskillelse er ikke innkommet

Oslo 24/1 29 Nilspaasbu

Anmeldelse
3 Tegninger
Fotografi

N.B. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 677 1933. OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Røkpipe

på matr.nr. 37 Sofiesgate

Innlevert 28 april 1933 Attestert

---

N. D. til innstilling

Oslo den 28. april 1933

A. Skilland

N/MS.
J.nr. 677/1933.

Ad: 37 Sofiesgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og anbefales godkjent.

Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.

Ansvarserklæring må fremsendes.

Oslo den 1. mai 1933.

Godkjennes som innstillet.

Oslo 2/5. 33

A. Skilland

sendes 3/5 33

Dr. Sverdrup.

Til bl. 5, redegjørelse for innerstabbelen av valsepipe, intet vesentlig å bemerke.

Meddelt 23/5-83.

Oslo 23/5 83

H. Pettersen

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 02.01.2024 |
|---|---|---|---|
| Martin Engamo | 202315388 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Rolf Schyberg Andreasen | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SOFIES GATE 29 - 37 | Eiendom: | 217/304/0/0 |
| Tiltakshaver: | BISLET BORETTSLAG II | Søker: | PIPEFIKS AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Sofies gate 29 - 37

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 10 pipeløp, mottatt 29.11.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315388 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Redegjørelse | | | 1/3 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BISLET BORETTSLAG II, c/o Solibo AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

412-00196
9-33040
12/369

GNR 217 BNR 304,305,306,307,308

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 5.8.1930 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

## § 1.
## Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

## § 2.
## Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 1.1.1980

## § 3.
## Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 50.944.- beregnet etter 6 prosent av kr. 406.- pr. m². Avgiften betales fra 1.1.1989 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 2.1. og 1.7. første gang

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

## § 4.
## Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

## § 5.
## Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

Tillegg til § 3: For skyldig feste-avgift for de 3 siste år har kommunen første prioritets panterett i bebyggelsen, jfr. tomtefestelovens § 12.

## § 6.
## Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

## § 7.
## Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

## § 8.
## Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

## § 9.
## Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

## § 10.
## Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. Før festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

## § 11.
## Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

## § 12.
## Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

## § 13.
## Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

## § 14.
## Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19-21.

## § 15.
## Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

## § 16.
## Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den

Som fester: ..... For Oslo kommune: .....

OSLO KOMMUNE
Boligdirektøren

Bislet Koop. Boligselskap II

Gunnar A. Leganger

Øyvind Brådalen

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at.....

..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: ..... 2.: .....

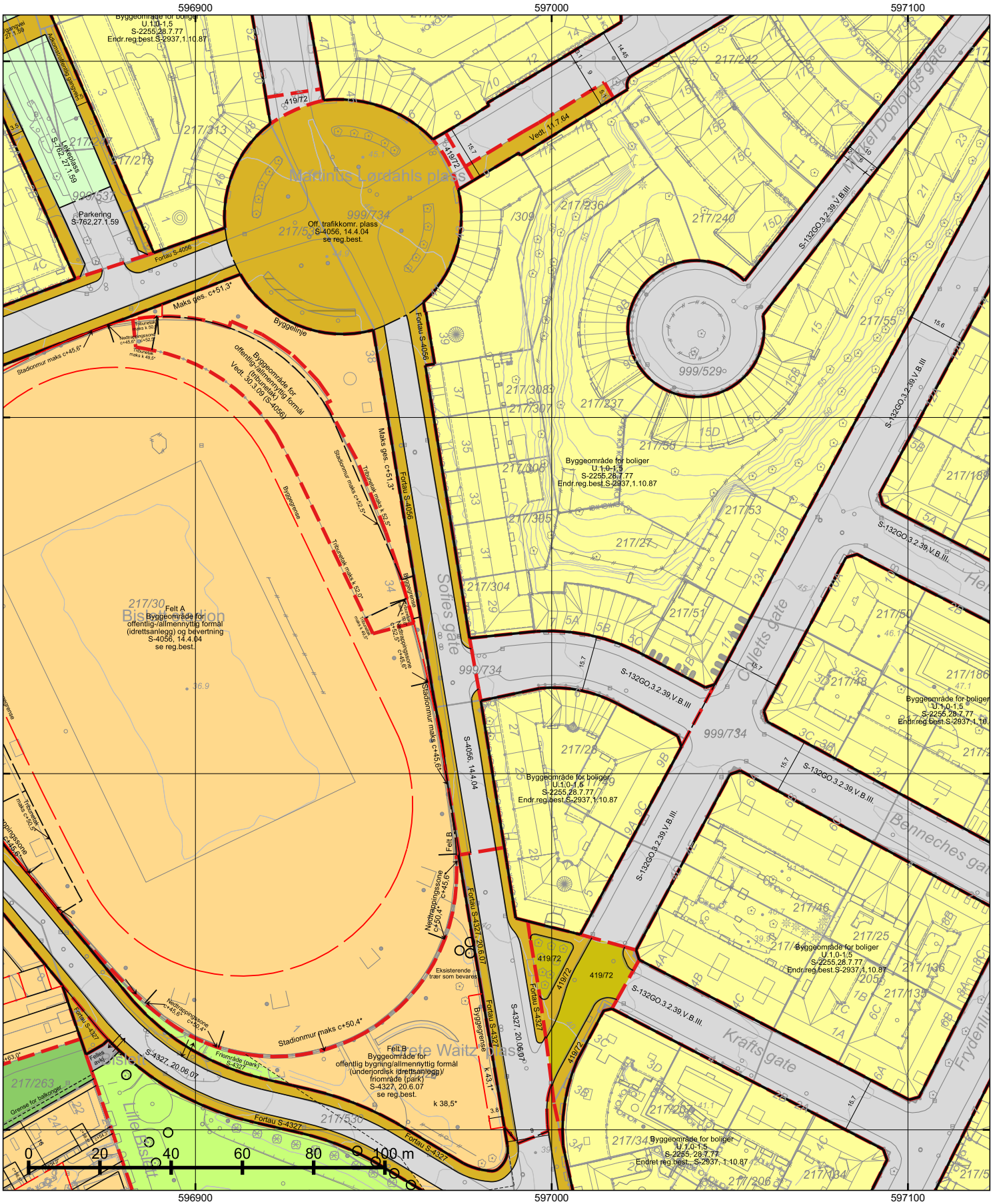
Født: ..... Født: .....

Adr.: ..... Adr.: .....

12/369

Bislet Borettslag II

| Gnr/bnr | Adresse/bymatrikkel | areal |
|---|---|---|
| 217/304 | Sofies gt. 29 | 300.7 m² |
| 217/305 | Sofies gt. 31 | 416.6 " |
| 217/306 | Sofies gt. 33 | 456.0 " |
| 217/307 | Sofies gt. 35 | 456.0 " |
| 217/308 | Sofies gt. 37 | 462.0 " |
| | Tilsammen | 2.091.3 m² |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

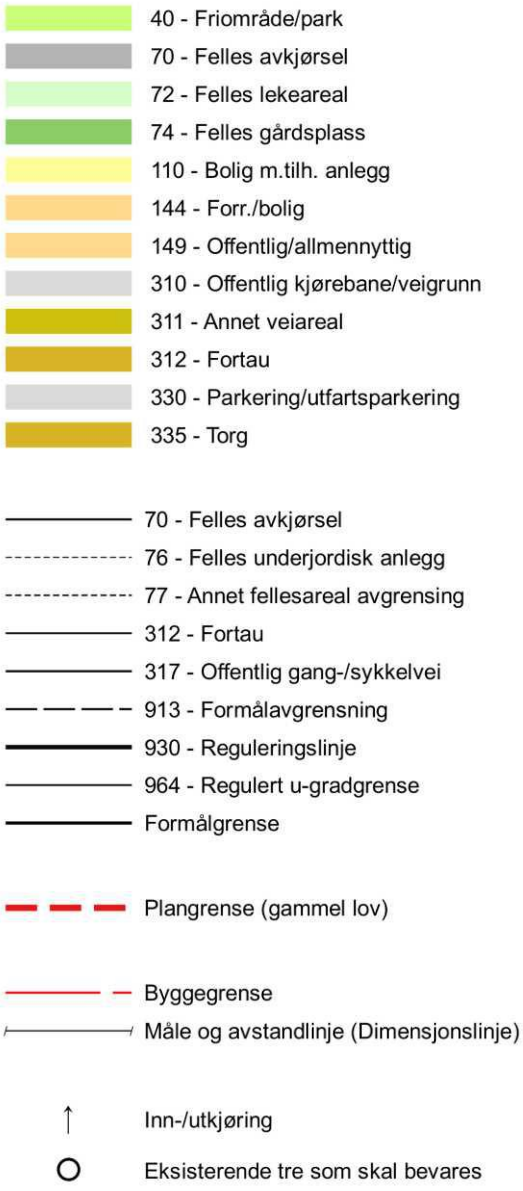
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

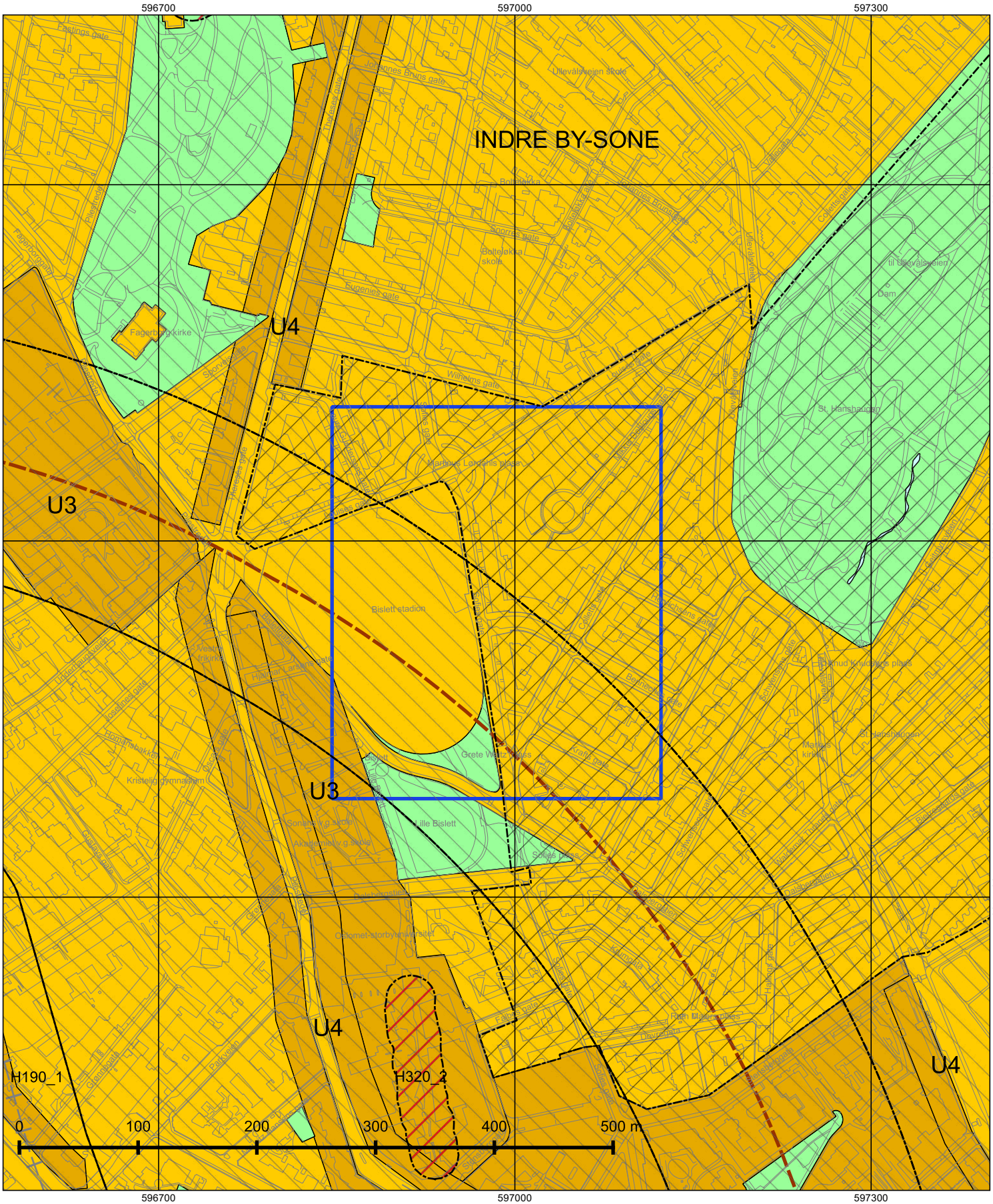
PlottID/Best.nr: 164563/ 86542082
Deres ref.:
Adresse: Sofies gate 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/304

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: 28.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164563/86542082
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

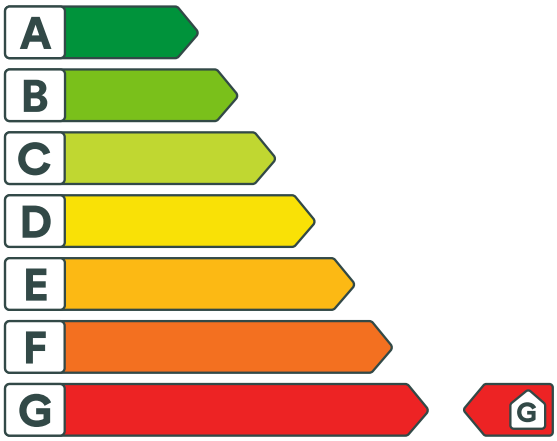


enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Sofies gate 29, 0168 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**04.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-379278** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80532776** |
| Gårdsnummer<br>**217** | Bruksnummer<br>**304** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1930** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**66,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**66,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**374,13** |

# Sofies gate 29

Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 6 min<br>0.4 km |
| Heltberg Bislett | 5 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Sofies plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 1 min<br>0.1 km |
| Bislett<br>Linje 17, 18 | 4 min<br>0.4 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 16 min<br>1.3 km |
| Nationaltheatret<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lille Bislett SiO (0-5 år)<br>59 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Melkeveien barnehage (1-6 år)<br>71 barn | 6 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Mega Bislett | 5 min |
| Coop Extra Bislett | 5 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| St.Hanshaugen Senter | 11 min |
| Boots apotek Bislett | 5 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 16 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 3 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs fri... | 3 min |
| SATS Bislett | 5 min |
| The Work Out | 5 min |

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

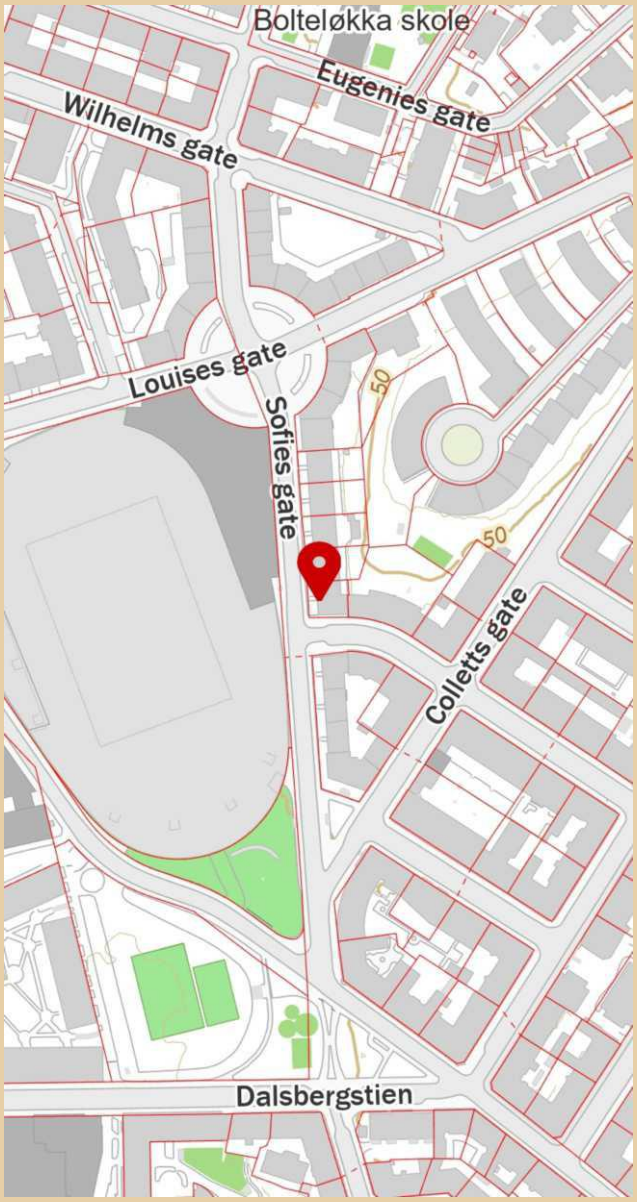
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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:**
Sofies gate 29, 0168 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 304, andelsnr. 2 i BISLETT BORETTSLAG 2 A/L, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260601


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Tor Martin Tinderholt

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 418 44 305

**E-post:** tor.martin.tinderholt@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.

---