EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260457
Addresse	Thereses gate 50		
Postnr.	0168	Sted	OSLO
Selgers navn	Janne Marie Heitun Kvale		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

borettslaget har Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

77828727

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installering av ny vask og servantskap, nytt speil med lys innenfor siste 3 årene. Badet ble rehablitert i regi av borettslag i 2013, og dette var dokumentert arbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

jeg har faktura for det nyere rørlegger og el-arbeidet (samme faktura). Jeg har ikke lenger dokumentasjon for arbeidet utført i 2013, selv om jeg fikk dette fra forrige eier. Dessverre forsvant dokumentasjon ifm rydding bod for noen år siden

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

i 2013 ble det lagt membran som beskrevet i salgsannonsen fra 2017

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

se over

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

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

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

nytt speil med lys - utført av rørlegger som også var elektriker, se faktura for selskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

det står beksrivelse av arbeidet i fakturaen - lagt inn tidligere

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Borettslaget har strømpet soilrørene sommeren 2025.I forbindelse med innsetting av balkongdør på gjesterom ble en radiator fjernet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

borettslaget har dokumentasjonen på soilrør. Jeg har faktura på rørlegger for radiator i Boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det har vært noen lekkasje fra takvinduene i øverste etasje. dette ble utbedret sommeren 2026 av borettslaget

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

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

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

taket er rehabilitert i regi av borettslaget sommeren 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

borettslaget har denne dokumentasjonen

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Flere av vinduene i stua mangler stoppe-hempe (sånn som hindrer de å åpnes helt.). dette kan trolig fikses lett av en litt hendig person eller håndverker. vinduet på badet ble byttet i 2021, og balkongdøren på gjesterommet ble satt inn i 2021

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

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

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

balkongteam har satt inn balkongdørene. Den på hovedsoverommet ble satt inn da borettslaget satte opp balkonger, før min tid, borettslaget bør ha dokumentasjon på dette. Den satt inn i 2021 på gjesterommet har jeg dokumentasjon på.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura, ferdigattest og tillatelse

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ 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?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det var eltilsyn i 2018 og utbedring av elektrisk anlegg i etterkant.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

jeg har samsvarserklæringen jeg fikk i etterkant

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

kjetil skårsmoen - Oslo Elektriske

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

så vidt jeg kjenner til er alt i boligen gjort etter forskrift men jeg har ikke dokumentasjonen selv på annet enn det jeg allerede har oppgitt

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det er vanskelig å etablere el-billadere i bakgården, uten at jeg kjenner helt til årsaken hvorfor

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Hovedsoverommet ble pusset opp 2023, malte tak og vegger, og nytt gulv. Kjøkkenet nye fronter i 2023 fra Noremax og benkeplaten ble pusset og behandlet.Stue og gang ble malt, vegger, tak, lister og vinduskarm 2023.I

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.08.2026

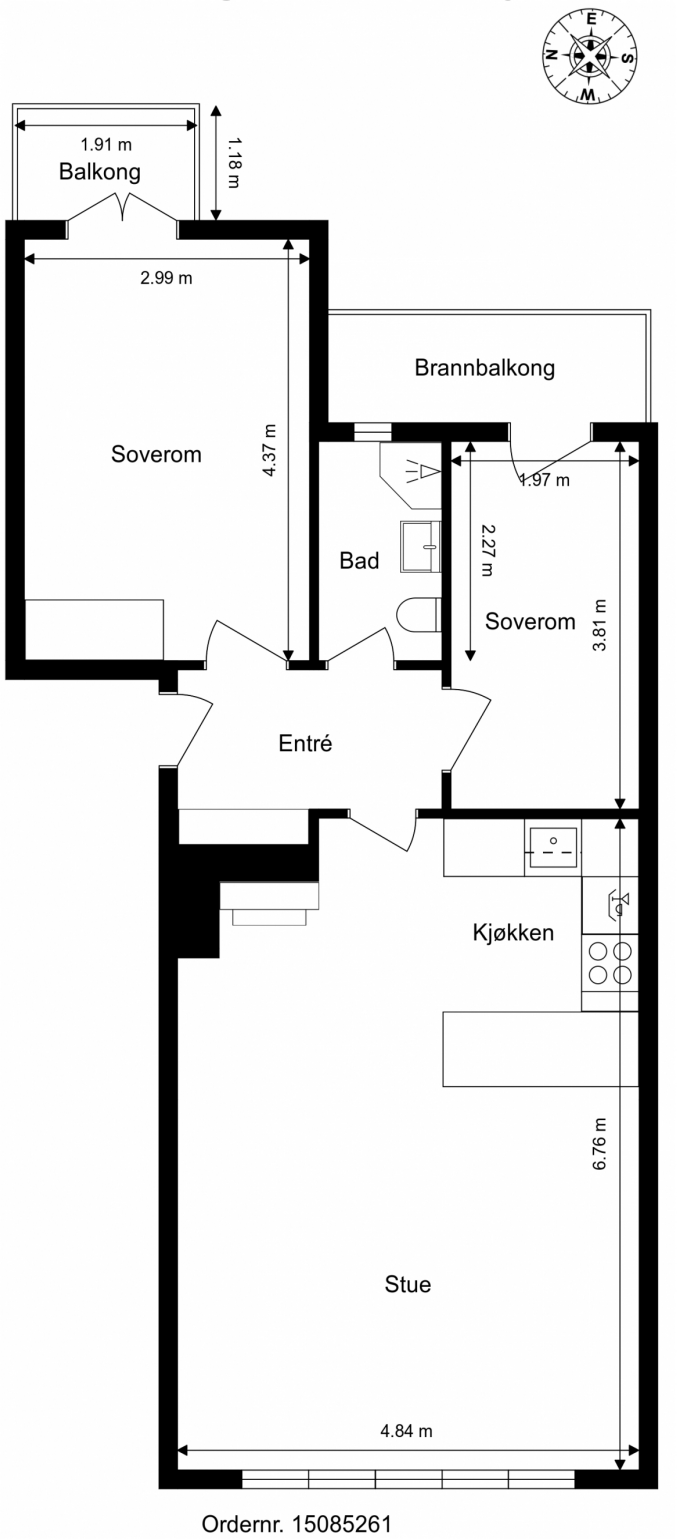
Signert av *Janne Marie Heitun Kvale*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Thereses gate 50, 0168 OSLO

Leilighet. - 4. Etasje



Ordernr. 15085261

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Thereses gate 50
0168 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/217
Oslo kommune

Rapportdato: 24.08.2026
Befaringsdato: 21.08.2026
Referansenummer: 15085261

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 73 m² (BRA-i: 63 m²)

Totalt bruksareal: 73 m² (BRA-i: 63 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Landberg
97592780

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.08.2026
Referansenummer	15085261
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0457
Hjemmelshaver/selger	Janne Marie Heitun Kvale
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Janne Marie Heitun Kvale
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	24.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Thereses gate 50
Postnummer/sted	0168 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/217
Seksjonsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 3568 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1936.		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1936.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall. (Ikke besiktiget).Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2016). Balkongdør (brannbalkong) med karm/ramme av tre (fra 2021). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1984 og 2021). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av ildsted plassert i stue, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og radiatorer (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
4. etasje: Entre, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Adkomst til balkong fra soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		6		6	
		Bod.			
4. Etasje	63			63	2
	Entre, bad, to soverom og stue/kjøkken.				Balkong.
1. Etasje		4		4	
		To boder.			
SUM	63	10		73	2
	Total bruksareal: 73 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder.
Bad: 2,30 meter. Øvrige rom: Ca 2,66 meter.

Balkong i 4. etasje med utgang fra soverom oppmålt til 2 m2 (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 14 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 6 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2. Boligen disponerer to boder i 1. etasje oppmålt til 1 m2 og 3 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 20.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende fasadeendring, datert 21.09.2021.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende rørlegger arbeid, datert 24.03.2024. Fremlagt faktura vedrørende balkongdør (brannbalkong), datert 25.08.2021. Fremlagt kvittering vedrørende nytt brannslukningsapperat.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 17.09.2018-22.03.2021. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2013 (ifølge selgers opplysninger). Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. Drypplekkasje er observert på dusj. Eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Konsekvens er at forholdet bør utbedres for å unngå fuktbelastning og eventuelle følgeskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Nye fronter i 2023. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventil. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 1	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge huseier er det utført innvendig rehabilitering (rørfornyelse) av avløpsledninger. Rørfornying av avløpsrør er en metode der eksisterende rør rehabiliteres fra innsiden uten å måtte grave opp det gamle. Det utvendige avløpsrøret vurderes derfor ut ifra informasjonen som ble gitt, og alderen til rehabiliteringen.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Det mangler deler av parkettgulvet på soverom 2. Konsekvens er at gulvoverflaten ikke er ferdigstilt, og at underliggende konstruksjon er mer utsatt for slitasje og påvirkning. Foreslått tiltak er å komplettere gulvet med egnet parkett. Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig. Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Åpen peis i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	4. Etasje	
TG 1	4. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. På soverom1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Overflatebehandling	Yttervegger er vurdert fra vinduer og balkong med den begrensning dette medfører.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2016). Balkongdør (brannbalkong) med karm/ramme av tre (fra 2021). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 1984 og 2021).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer i boligen er skiftet i nyere tid, og at ovennevnte forhold derfor ikke gjelder alle vinduer.

Balkonger

Utgang fra soverom til balkong på 2 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,04 meter. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet, men rapporten er eldre enn fem år gammel. Det er derfor foretatt en videre forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

VEDTEKTER

FOR

BISLET BOLIGSAMEIE VI

Nye vedtekter for sameiet, til vedtak på ordinært sameiermøte 30.april 2008, endret 1.april 2009 og 24.04.2012. Sist endret ved årsmøte 19. april 2017.

§ 1 OMFANG OG FORDELING

Bislet boligsameie VI omfatter eiendommen gnr. 217 bnr. 217 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt i fordelingsliste datert 19. januar 1984 til oppdelingsbegjæring datert 7. desember 1983. Som innbyrdes verdi er lagt til grunn seksjonenes størrelse, eksklusive boder, med unntak av seksjon 1, 10, 27, 36, 45 og 54 som er fordelt med ¾-del av disse seksjonenes areal.

§ 2 STYRET

Sameiet ledes av et styre samensatt av leder, samt 3-5 medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år.

Til styremedlemmer kan velges seksjonseier med bopel i sameiet, eller dennes ektefelle eller samboer som er registrert i folkeregisteret med fast adresse i gården.

Ved valg av varamedlemmer fastsettes det samtidig i hvilken rekkefølge varamedlemmene skal innkalles til styremøter.

Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden avsluttes. For å sikre kontinuitet tilstrebes det at ikke alle medlemmer står på valg samme år.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 3 INHABILITET OG TAUSHETSPLIKT I STYRET

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer varamedlemer, andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av fellesskapet av seksjonseiere om noen personlige forhold.

Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 4 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det skal avholdes minst 2 styremøter pr. år.

§ 5 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av boligsameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av sameiermøter.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styre og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer. Styret kan ikke pantsette eller tinglyse andre heftelser på sameiets eiendom.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller varamedlemmer, inklusiv leder er tilstedet. Varamedlemmer skal ha innkalling til styremøtene og har rett til å møte på styremøtene. Vedtak på styremøte treffes med alminnelig flertall.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av sameiermøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 6 ANSATTE OG FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter, sier opp og meddeler avskjed overfor funksjonærer. Styret gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret engasjerer og inngår avtale med forretningsfører.

§ 7 OM SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i boligsameiet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. For ekstraordinært sameiermøte kan minimumsfristen settes til 3 dager dersom spesielle forhold tilsier det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker ønskes behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret eller forretningsfører senest 21 dager før møtet. Styret skal i god tid på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

Sameiermøtet skal normalt ledes av styrets leder. Sameiermøtet kan velge annen møteleder.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av sameiermøtet senest innen 14 dager etter sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt sameiemøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt.

Sameiermøtet kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Fremmes forslag til avstemming på sameiermøte må det fremgå klart hvilket vedtak sameiermøtet skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

§ 8 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Beslutninger på sameiermøte treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i boligsameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12 2. ledd 2. pkt.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av boligsameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 9 SÆRLIG OM ORDINÆRT SAMEIERMØTE (ÅRSMØTE)

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. I tillegg til sakspapirer i ht § 7 skal styrets årsrapport med revidert regnskap følge innkallingen

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal:

a. Behandle årsrapporten fra styret.
b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
c. Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av tap
d. Godkjenne budsjett.
e. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse
f. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
g. Ta stilling til om styret skal meddeles ansvarsfrihet
h. Velge styre, styreleder, varamedlemmer

§10 SÆRLIG OM EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

§ 11 STEMMERETT OG AVSTEMMING I SAMEIERMØTER

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Seksjonseier kan møte med eller ved sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjentas avstemningen, hvis det fortsatt er stemmelikhet skal det anses som beslutning om at det ikke skal fattes noe vedtak i saken, men at saken skal tas opp ved avstemming på nytt sameiermøte som avholdes så snart som mulig

§ 12 INHABILITET PÅ SAMEIERMØTER

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 13 VALGKOMITE

Det velges en valgkomite på 3 medlemmer hvorav fortrinnsvis ett tidligere styremedlem. Valgkomiteens medlemmer tjenestegjør i et år. Valgkomiteens medlemmer kan ikke samtidig være medlem av styret. Valgkomiteen konstituerer seg selv. Valgkomiteen forelegger innstilling til valg av styremedlemmer og varamedlemmer for sameiermøtet. Valg kan ikke gjennomføres om ikke et av medlemmene i valgkomiteen er tilstede på sameiemøtet.

§ 14 RETTSLIG RÅDERETT

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene.

Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse.

Erverver av seksjon, leietaker, fremleietaker og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring.

§ 15 FYSISK RÅDERETT

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Oppgangene skal holdes rene og ikke benyttes til plassering av sykkel eller annet.

Seksjonseier plikter å holde seksjonen forsvarlig oppvarmet, også under fravær. Barnevogner og rullestoler er unntatt dette så lenge de ikke hindrer fri ferdsel.

§ 16 SÆRSKILT OM PARKERINGSPLASS - PERSONBILER

Styret forvalter sameiets parkeringsplasser. Styret inngår avtale for leie av parkeringsplass. Sameiemøte fastsetter leiebeløp.

Leie av parkeringsplass skjer etter ansiennitet påventeliste som føres av forretningsfører. Seksjonseier med bopel i sameiet har rett til parkeringsplass foran andre leietakere.

Leietakere av parkeringsplassene har kun rett til bruk av avtalt nummerert plass. Leid plass er til bruk for personbil som disponeres av seksjonseieren eller et medlem av seksjonseiernes husstand.

Om alle seksjonseiere som bebor seksjonen og ønsker parkeringsplass har fått tildelt plass leier styret ut ledige plasser som i rekkefølgen som angitt nedenfor. Slik utleie skjer for seks måneder av gangen og fornyes med nye seks måneder inntil seksjonseiere som bebor seksjonen gjør krav på plass. I så tilfelle skal den sist tildelte plassen vike først.

- bruker, herunder leietager av seksjon
- seksjonseiere som ikke har bopel i sameiet
- andre etter styrets vurdering

Leietager av parkeringsplass har ikke adgang til fremleie eller annen bruksoverlatelse av parkeringsplass. Leiekontakt til parkeringsplass kan ikke overdras sammen med overdragelse, utleie eller annen bruksoverlatelse av seksjon.

Parkeringsplass skal alltid først tilbys til seksjonseiere som ikke allerede har bruksrett til parkeringsplass.

§ 17 INNBETALING OG FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken.

Som fellesutgifter omfattes blant annet samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, administrasjonsutgifter og lignende, vedlikeholdsutgifter, drift av hovedbygning, utgifter til påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, samt utgifter til renter og avdrag på pantelån som hviler på hele eiendommen.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel at en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet med tilslutning fra de seksjonseiere forslaget gjelder, vedta at kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt at seksjonseieren pålegges å installere særskilt måleutstyr.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Sameiermøtet regulerer det månedlige à konto beløpet. Eventuelle forhøyelser eller reduksjoner kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Ved inn- og utflytting av sameiet skal seksjonseier pålegges et flyttegebyr pålydende kr 2 500 som skal betales til sameiet (flyttegebyr). Dette gjelder ved hver flytting, enten ved erverv eller utleie. Flyttegebyret faktureres fra forretningsfører til seksjonseier (selger eller utleier ved utleie)."

En seksjonseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra sameiet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av eiertiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen seksjonseier overtar ansvaret for betaling av fellesutgifter. Seksjonseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Styret har fullmakt til å, ved behov, kalle inn èn måneds ekstra husleie fra beboerne i løpet av året.

§ 18 BOLIGSAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har i medhold av eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr.31 panterett i den enkelte seksjon for krav sameiet måtte få på en seksjonseier som følge av sameieforholdet, slik som ubetalte fellesutgifter, inntil et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp (1G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på sin seksjon.

§ 19 NÆRMERE OM VEDLIKEHOLD OG FORANDRINGER(NY PARAGRAF)

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger m.v.

Seksjonseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, radiatorer og innvendige flater i seksjonen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger. listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og utskiftning av vinduer og ytterdører til seksjonene.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsapparat og at disse er i forskriftsmessig stand.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av antenner eller skilt, endring av belegg på terrasser, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

Seksjonseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko.

Ny eier av seksjon har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskifting, selv om dette skulle ha vært utført av den forrige sameiern.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for

vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 20 SÆRSKILT OM VÅTROM

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for og plikt til å vedlikeholde sluk, rør frem til sluk, vann- og fuktsperre på vegger, tak og gulv i våtrom i seksjonen.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann.

Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje. Brudd på denne bestemmelse anses i seg selv som vesentlig mislighold

§ 21 DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere eller sameiet.

Vanlig kjæledyrhold skal i hovedsak tillates.

§ 22 ORDENSREGLER

Beboerne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor boligsameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

§ 23 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier. Det kan for eksempel gjelde for gjennomgang av vedtatte internkontrollrutiner, kontroll av om vedlikeholdsplikt er oppfylt.

Melding om og ønske om overdragelse av seksjon kan gi grunnlag for ettersyn.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for sameiet verken overfor ny eller nåværende seksjonseier.

Videre plikter seksjonseier å gi den som handler på vegne av styret adgang til seksjonen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på seksjonen eller eiendommen for øvrig.

§ 24 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr. 31 § 26.

Medfører seksjonseierens/beboerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan boligsameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse av bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 FORSIKRING

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet og utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren også om sameiets forsikring gjelder.

§ 26 ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier må erstatte tap som følge av at seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som seksjonseier har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Seksjonseier svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som seksjonseier er ansvarlig for.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen av seksjonseierens husstand eller den han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til skal seksjoneierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som dekkes av boligsameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.

§ 27 MELDEPLIKT

Seksjonseier plikter straks å melde til styret enhver skade som seksjonseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av sameiet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på seksjonen plikter seksjonseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse.

Lar seksjonseierne være å gi pliktig melding, taper seksjonseieren sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Seksjonseier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er seksjonseier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 28 EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 23 mai 1997 nr. 31 med senere endringer til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR BISLET BOLGSAMEIE VI

Vedtatt på ordinært sameiermøte 17. april 2013.

1. INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Bislett Boligsameie VI utarbeidet følgende ordensregler.

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

1.2. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder eventuelle fremleietakere, gjøres kjent med reglene og overholder disse.

1.3. Ved fremleie utgjør husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten for leiligheten. Dersom bestemmelsene i husordensreglene ikke overholdes, kan dette medføre krav om oppsigelse av leieforholdet.

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

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

2. FELLESAREAL INNE

2.1. Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst (hovedinngangsdører, dører til bakgård, dører til boder og søppelrom).

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

2.3. Det er forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter i bakgården eller foran hovedinngangene.

2.4. Bruk av levende lys i trappeoppganger og i øvrig innendørs fellesareal er forbudt.

2.5. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet men kastes i papircontainer i bakgården.

2.6. Rømningsveier skal alltid holdes frie for hindringer.

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

2.8. Det er ikke tillatt å bruke fellesrom til oppbevaring av brannfarlig vare, gasser, væsker, motorer (f.eks. mopeder) med brannfarlige væsker o.l., jfr. brannforskrifter.

2.9. Uvedkommende gjenstander i fellesareal vil bli fjernet og kastet. Kostnader vil bli fakturert eier.

2.10. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor det kreves 2/3 flertall.

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

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

3. FELLESAREAL UTE

3.1. Kjøreporten til bakgården skal til enhver tid være låst.

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

3.3. Uvedkommende gjenstander må ikke settes i bakgården. Hensetting av møbler, campingvogner, tilhengere, gamle sykler, eller andre former for private gjenstander er ikke tillatt og vil bli fjernet. Kostnader vil bli fakturert eier.

3.4. Avfall fra oppussing av leiligheter skal på intet tidspunkt hensettes eller lagres i bakgård eller andre deler av sameiets fellesareal. Kostnader forbundet med fjerning av dette vil bli fakturert seksjonseier.

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

4. LEILIGHET

4.1. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

4.2. Radiatorer skal luftes jevnlig i løpet av vinteren. Spesielt viktig er dette ved oppstart på høsten og ved avstenging på våren.

4.3. Beboere skal være forsiktige med bruk av vaskemaskiner i leiligheter. Ikke alle bad har godkjente våtrom og dermed kan lekkasjer skape store skader på leiligheter og bygg. Vaskemaskiner bør ikke brukes når man ikke er hjemme.

5. BALKONG

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

5.2. Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på balkonger eller fra vinduer. Tepper skal ristes i bakgården.

5.3. Det er forbudt å kaste sneiper, rask eller annet avfall fra balkongene og vinduene

5.4. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

6. RO OG ORDEN

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

6.2. Skal man ha selskap, er det god skikk å varsle sine naboer via oppslagstavlen i god tid. Nabovarslet skal inneholde mobilnummer til kontaktperson.

6.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søn- og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal styret gis melding om dette i god tid.

7. SKILT OG OPPSLAG

7.1. Navneskilt på inngangsdør og ringetablå skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Sameiere skal selv kontakte vaktmester for utskifting av navn på ringetablå. Navn på postkasser skal festes på tiltenkt sted.

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

8. ANTENNE

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

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

9. SØPPEL

9.1. Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjaktene. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene. Oslo kommunes pålegg om avfallshåndtering må etterfølges.

9.2. Papiravfall: Papp/papiravfall skal kastes i containere merket med "Papir/papp" i bakgården. Papiravfall skal ikke plasseres på bakken rundt containerne.

9.3. Øvrig avfall: Alt øvrig avfall skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste returpunkt, herunder glass, eller til kommunens gjenvinningsstasjon. Avfall skal på intet tidspunkt hensettes eller lagres i sameiets indre eller ytre fellesarealer. Dette gjelder særskilt avfall fra oppussing av leiligheter.

10. BODER

10.1. Boder er sameiets fellesareal og gjeldene regler dekker også disse.

10.2. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene.

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

10.4. Gjenstander som kan tenkes å være befestet med veggdyr, sopp eller råte må ikke lagres i boder i hverken kjeller eller loft.

10.5. Det er ikke tillatt å bruke boder til oppbevaring av brannfarlig vare, gasser, væsker, motorer (eks mopeder) med brannfarlige væsker o.l., jfr. brannforskrifter.

11. SYKLER

11.1. Sykler skal parkeres i oppsatte sykkelstativer i bakgården. Det er ikke tillatt å parkere sykler i innendørs fellesareal, ved inngangsdører og i fellesareal på fremsiden av bygget.

12. BILPARKERING

12.1. Parkeringsplassen i bakgården kan kun benyttes av de som har fått tildelt plass gjennom forretningsfører og som betaler den årlige leie. Biler må kun parkeres på oppmerkede plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli borttauet uten varsel og for eiers regning.

13. VASKERIET

13.1. Vaskeriet benyttes etter vaskelistene og må rengjøres etter bruk.

13.2. Bruk av vaskeriet er innskrenket til den aktuelle perioden som er tinget i henhold til vaskelisten. Når denne tid er utløpt skal maskinene være klare til bruk for nestemann på listen og alt tøy skal være fjernet.

14. TRYGGHET

14.1. Gatedører, dører mot bakgården, dører til boder og kjøreporten til bakgården skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, for eksempel ved flytting.

14.2. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, kjøreporten, eller via inngangsdørene. Ved anrop skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen leilighet. Postbud og evt. annet personell har fått utdelt egen nøkkel fra styret.

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

15. DYREHOLD

15.1. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse. Båndtvang skal overholdes

16. MELDEPLIKT

16.1. Beboere plikter å underrette styre og vaktmester om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Dersom skaden skal meldes til sameiets forsikringsselskap, skal dette gjøres av styret eller forretningsfører; ikke den enkelte beboer.

17. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

17.1. Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie skal alle leietagere med navn og kontaktdetaljer meldes til forretningsfører.

17.2. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietakere skriftlig om gjeldende vedtekter og husordensregler for sameiet, og be leietakere bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

18. ENDRINGER

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

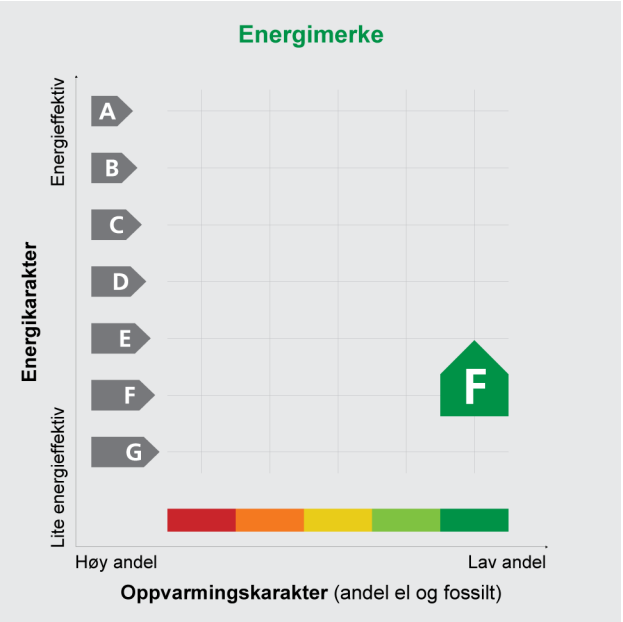
19. SANKSJONER

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Thereses gate 50
Postnr	0168
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	217
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80533659
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2017-776856
Dato	23.05.2017



Eier	Gro Janine Steensby
Innmeldt av	Gro Janine Steensby

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Thereses gate 50
Postnr/Sted: 0168 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 23.05.2017 00:44:44
Energimerkenummer: A2017-776856
Ansvarlig for energiattesten: Gro Janine Steensby
Energimerking er utført av: Gro Janine Steensby

Gnr: 217
Bnr: 217
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr: 80533659

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5266
BISLET BOLIGSAMEIE VI

Velkommen til årsmøte i BISLET BOLIGSAMEIE VI

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

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 kl. 18:00, Oslo Vestre Frikirke, Pilestredet 69.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møtets lovlige innkalling
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godkjenning av budsjett
8. Innkomne forslag
9. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i BISLET BOLIGSAMEIE VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår Pål Hauge som møteleder

Forslag til vedtak

Pål Inge Bjerkan Hauge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges to tilstedeværende eiere til å signere protokollen sammen med styreleder

Styrets innstilling

Kandidater fremmes i møtet

Forslag til vedtak

Fremmes i Møtet og Fremmes i møtet er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møtets lovlige innkalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiermøtet ble varslet på VIBBO 27. februar og innkalling med sakspapirer ble sendt elektronisk 5. april.

Styrets innstilling

Møtet er innkalt i ht vedtektene.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5266 - Årsregnskap E.pdf
2. 5266 Bislet Boligsameie VI.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000 fordelt slik:

Styreleder: 50 000

Styremedlem(4): 25 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 7

Godkjenning av budsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets forslag til budsjett ligger som siste kolonne i resultatregnskapsoppstillingen

Styrets innstilling

Budsjettet bygger på forventede driftsutgifter. Ekstraordinær vedlikeholdskostnad er ikke med i dette budsjettet, men er vedtatt i ekstraordinært sameiermøte.

Fellesutgiftene er øket i henhold til konsumprisindeksen

Forslag til vedtak

Styrets budsjettforslag godkjennes

Sak 8

Innkomne forslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Gjeldende §17, 6. ledd lyder: «Ved inn- og uflytting av sameiet skal seksjonseier pålegges et flyttegebyr pålydende kr 2 500 som skal betales til sameiet (flyttegebyr). Dette gjelder ved hver flytting, enten ved erverv eller utleie. Flyttegebyret faktureres fra forretningsfører til seksjonseier (selger eller utleier ved utleie)»

Styret startet håndheving av regelen i fjor vår. På grunnlag av tilbakemeldinger fra seksjonseiere og informasjon hentet inn fra juridiske fagressurser, viser det seg at slik gebyrinnkreving er juridisk vanskelig hvis det ikke tydeliggjøres hva som inngår i gebyret og hvordan det er beregnet. Det er også en generell forståelse av at seksjonseiere må aktivt godta gebyrinnkrevelsen for at den skal være gyldig.

Disse tilbakemeldingene gjør at ordningen på sitt beste vil bli urettferdig, og styret foreslår derfor at regelen slettes fra vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §17, 6. ledd slettes

Sak 9

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Beate Eikesæth

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

- Ingen kandidater

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025 Bislett Boligsameie VI

Styret

Styret i sameiet bestod av følgende personer i 2025:

Fram til årsmøtet 29. april:

- Styreleder: Andreas Loe
- Styremedlem: Mads Grimholt
- Styremedlem: Pål Hauge
- Styremedlem: Karoline Arctander (fra januar '25)
- Styremedlem:Christine Lyngstad Haaland

Etter årsmøtet:

- Styreleder: Pål Hauge (til 2027)
- Styremedlem: Karoline Arctander (til 2027)
- Styremedlem: Christine Lyngstad Haaland (til 2026)
- Styremedlem: Andreas Loe (til 2027)
- Styremedlem: Hans Oscar Morstad (til 2027)
- Varamedlem: Beate Eikesæth (til 2026)

Likestilling

Styret består av en 2(3) kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann. Styret følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av nye medlemmer. Det er ikke iverksatt ytterligere likestillingstiltak.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av OBOS. Styrets kontaktperson var i 2025 Ali Sheikh Munir og revisjon foretas av BDO, ved Ole Jarle Haukvik.

Takster og forsikringer

Sameiet består av adressene Theresesgate 50, 52A og 52B, Louisesgate 2, 2B, 4, 4B, og 4C og Laura Gundersensgate 2B i Oslo kommune med gnr. 217 bnr. 217, Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Sameiets leverandører

- Oslo Bygårdsdrift leverer vaktmestertjenester
- Rene Trapper AS leverer renholdstjenester
- Anticimex leverer skadedyrstjenester
- Jarotech AS drifter sentralvarmeanlegget
- Scanmark drifter garasjeporten
- Globalconnect leverer internett og tv
- Leko Matter leverer matter

Økonomi

Sameiets økonomi må kalles stram og styret har fokus på å holde utgiftene nede. Gården har et løpende vedlikeholdsbehov og styret prioriterer løpende hva som haster mest.

I 2025 valgte vi å be seksjonseierne om ekstra kapital for å kunne utføre større vedlikeholdsprosjekter. Valget ble gjort utfra at sameiets gjeld er usikret og følgelig til en høyere rente enn seksjonseierne kan oppnå med pant i sine seksjoner.

Ved inngangen til 2025 var sameiets likviditet svært dårlig. Styret har fokusert på å forbedre dette for å kunne betale sine fordringer i rett tid. Tiltak som har vært gjort:

- Innkreving av ekstra husleie / felleskostnader iht. vedtekter
- 3 måneders avdragsfrihet på lån
- Tydelig kostnadsstyring og -oppfølging

Ved utgangen av 2025 var likviditeten tilfredsstillende for å sikre normal drift i 2026.

Styrets arbeid

Styret hadde 11 møter i perioden, i tillegg til e.o. sameiermøter i februar og mai samt to dugnader.

Av endringer, utbedringer og oppgraderinger trekker styret frem:

- Oppgradering av sentralfyren I mai/juni
- Rehabilitering av soilrør/bunnledning i august/september
- Videre planlegging for større vedlikeholdsarbeider i en vedlikeholdsplan. Innhentet tilbud og klargjort for vedlikehold av tak.

I tillegg til dette er det vanlig drift som er fokus, kontakt med beboere, oppfølging av vaktmester og kontakt med forretningsfører og offentlige etater.

Overdragelser

Det har vært 9 overdragelser i 2025. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til felles beste for sameierne. Virksomheten foregår i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret er godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljøet utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke FOU.

BISLET BOLIGSAMEIE VI
ORG.NR. 971438169, KLIENTNR. 5266

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 056 209	5 762 217	6 280 934	6 149 431
Andre inntekter	3	3 141 422	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 197 630**	**5 767 217**	**6 280 934**	**6 149 431**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-21 150	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-150 000	-150 000	-125 000
Avskrivninger	13	-51 500	-51 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 868	-15 383	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-145 950	-140 338	-147 000	-153 615
Konsulenthonorar		-10 775	-14 601	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-3 055 861	-754 406	-473 000	-477 380
Forsikringer		-548 227	-367 676	-528 000	-591 360
Festeavgift		-121 026	-121 026	0	0
Kommunale avgifter	8	-930 124	-853 946	-964 000	-1 010 515
Energi/fyring	9	-1 339 215	-1 409 898	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 680	-253 680	-260 000	-267 800
Andre driftskostnader	10	-558 027	-588 147	-454 000	-459 760
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 171 878**	**-4 741 751**	**-4 445 000**	**-4 555 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 025 752**	**1 025 466**	**1 835 934**	**1 594 431**
DRIFTSRESULTAT		**2 025 752**	**1 025 466**	**1 835 934**	**1 594 431**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	77 684	50 507	0	0
Finanskostnader	12	-1 007 108	-1 061 400	-1 016 000	-915 457
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-929 423**	**-1 010 893**	**-1 016 000**	**-915 457**
ÅRSRESULTAT		**1 096 329**	**14 573**	**819 934**	**678 974**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 096 329	14 573		

BISLET BOLIGSAMEIE VI
ORG.NR. 971438169, KLIENTNR. 5266

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	927 000	978 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**927 000**	**978 500**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 877	43 479
Forskuddsbetalte kostnader		153 523	256 407
Andre kortsiktige fordringer	14	601	49 797
Driftskonto OBOS-banken		206 515	825
Sparekonto OBOS-banken		271 353	0
SUM OMLØPSMIDLER		**656 869**	**350 508**
SUM EIENDELER		**1 583 869**	**1 329 008**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16	-13 604 032	-14 700 361
SUM EGENKAPITAL		**-13 604 032**	**-14 700 361**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 423 380	14 965 608
Annen langsiktig gjeld	18	306 207	50 931
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 729 587**	**15 016 539**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		225 795	174 869
Leverandørgjeld		227 396	730 731
Påløpte renter		5 123	56 810
Annen kortsiktig gjeld		0	50 419
SUM KORTSIKTIG GJELD		**458 314**	**1 012 830**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 583 869**	**1 329 008**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025
Styret i Bislet Boligsameie Vi

Pål Inge Bjerkan Hauge Andreas Loe Christine Haaland Lyngstad

Karoline Arctander Hans Oscar Morstad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	4 629 871
Felleskostnader næring	31 800
Husleie utleie næringseiendom	739 260
Parkering	239 740
Lånekostnad adm lån	402 289
Regulering Lånekostnad adm lån	13 249
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 056 209**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	4 980
Kapitalinnkalling	3 136 442
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 141 422**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-125 000
SUM STYREHONORAR	**-125 000**

Utbetalt mindre enn vedtatt grunnet ett styremedlem trakk seg og styret valgte å la pengene ligge i selskapet.

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 372

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 868
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 868**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vestfold Rørfornying AS	-1 792 553
Jarotech AS	-1 086 735
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 879 288**
Drift/vedlikehold bygninger	-14 931
Drift/vedlikehold VVS	-46 693
Drift/vedlikehold elektro	-7 605
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 285
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-75 133
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 927
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 055 861**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 249
Vann- og avløpsgebyr	-662 903
Feie- og tilsynsgebyr	-15 552
Renovasjonsgebyr	-240 421
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-930 124**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-426 986
Andre fyringskostnader	-3 034
Olje	-909 195
SUM ENERGI / FYRING	**-1 339 215**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 800
Container	-9 488
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 873
Vaktmestertjenester	-230 656
Renhold ved firmaer	-186 649
Snørydding	-38 554
Andre driftskostnader	-43 559
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 372
Andre kontorkostnader	-12 269
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 373
Øreavrunding	-51
Tap på fordringer,	-184
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-558 027**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	52 631
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 072
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 077
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 933
Andre renteinntekter	2 971
SUM FINANSINNTEKTER	**77 684**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-164 019
Pantegjeldsrenter	-598 451
Pantegjeldsrenter	-233 275
Renter på leverandørgjeld	-11 363
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 007 108**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Solcelle		
Tilgang 2023	1 030 000	
Avskrevet tidligere	-51 500	
Avskrevet i år	-51 500	
		927 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**927 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-51 500**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, adm lån	601
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**601**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-13 604 032
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-13 604 032**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.07.25		
Opprinnelig 2023	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	35 683	
Nedbetalt i år	21 781	
		-2 442 536
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 15 år., avdragsfritt frem til 01.07.25		
Opprinnelig 2023	-9 381 381	
Nedbetalt tidligere	400 746	
Nedbetalt i år	338 184	
		-8 642 451
OBOS-banken AS, adm lån		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,50 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-3 688 683	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	168 027	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	182 263	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
		-3 338 393
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 423 380**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-255 276
Depositum	-50 931
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-306 207**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE VI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE VI.

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 finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QFWS0-FZ1HX-3NW4U-AAAEQ-6V06S-4I3WM

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-10 10:27:47 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QFWS0-FZ1HX-3NW4U-AAAEQ-6V06S-4I3WM

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26
Selskapsnummer: 5266 **Selskapsnavn:** BISLET BOLIGSAMEIE VI

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BISLET BOLIGSAMEIE VI

Organisasjonsnummer: 971438169
Møtet ble avholdt 13. april kl. 18:00, Oslo Vestre Frikirke, Pilestredet 69.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Styret foreslår Pål Hauge som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Pål Inge Bjerkan Hauge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Det skal velges to tilstedeværende eiere til å signere protokollen sammen med styreleder

Styrets innstilling
Kandidater fremmes i møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Mads Vincent Andenæs Galtung og Fred-Henning Jensen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møtets lovlige innkalling

Sameiermøtet ble varslet på VIBBO 27. februar og innkalling med sakspapirer ble sendt elektronisk 5. april.

Styrets innstilling
Møtet er innkalt i ht vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000 fordelt slik:

Styreleder: 50 000

Styremedlem(4): 25 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Godkjenning av budsjett

Styrets forslag til budsjett ligger som siste kolonne i resultatregnskapsoppstillingen

Styrets innstilling
Budsjettet bygger på forventede driftsutgifter. Ekstraordinær vedlikeholdskostnad er ikke med i dette budsjettet, men er vedtatt i ekstraordinært sameiermøte.

Fellesutgiftene er øket i henhold til konsumprisindeksen

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets budsjettforslag godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Innkomne forslag

Gjeldende §17, 6. ledd lyder: «Ved inn- og uflytting av sameiet skal seksjonseier pålegges et flyttegebyr pålydende kr 2 500 som skal betales til sameiet (flyttegebyr). Dette gjelder ved hver flytting, enten ved erverv eller utleie. Flyttegebyret faktureres fra forretningsfører til seksjonseier (selger eller utleier ved utleie)»

Styret startet håndheving av regelen i fjor vår. På grunnlag av tilbakemeldinger fra seksjonseiere og informasjon hentet inn fra juridiske fagressurser, viser det seg at slik gebyrinnkreving er juridisk vanskelig hvis det ikke tydeliggjøres hva som inngår i gebyret og hvordan det er beregnet. Det er også en generell forståelse av at seksjonseiere må aktivt godta gebyrinnkrevelsen for at den skal være gyldig.

Disse tilbakemeldingene gjør at ordningen på sitt beste vil bli urettferdig, og styret foreslår derfor at regelen slettes fra vedtektene.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §17, 6. ledd slettes

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av styremedlemmer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Beate Eikesæth

Følgende stilte til valg:
Beate Eikesæth

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen kandidater

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Nabolagsprofil

Thereses gate 50 - Nabolaget Bislett - vurdert av 261 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bislett i Thereses gate Linje 19N	0 min 0 km
Bislett Linje 17, 18	0 min 0 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	15 min 1.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett	3 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

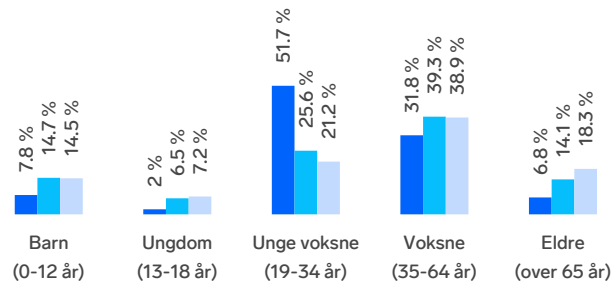
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 31 barn	4 min 0.3 km
Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bislett Post i butikk	1 min 0.1 km
Coop Extra Theresesgate	3 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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

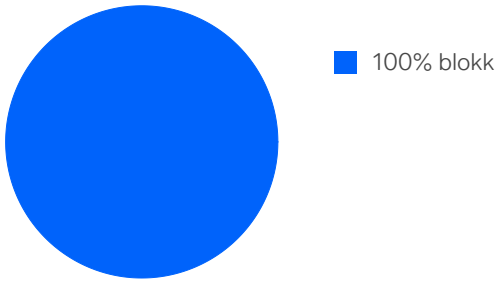
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Nye Bislett stadion, innendørs friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	2 min 0.2 km
Bolteløkka - flerkativitetssal Aktivitetshall	5 min 0.4 km
SATS Bislett	3 min
The Work Out	3 min

Boligmasse



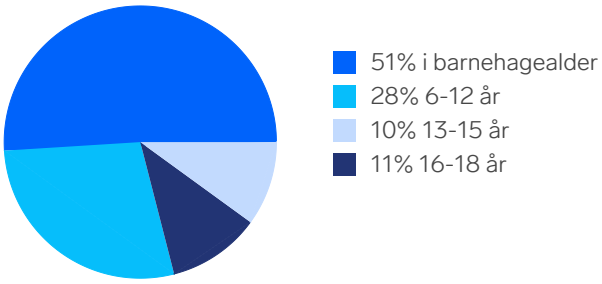
«Nærhet til sentrum og t-bane som fører en greit til marka og strand/sjø. Trygt område»

Sitat fra en lokalkjent

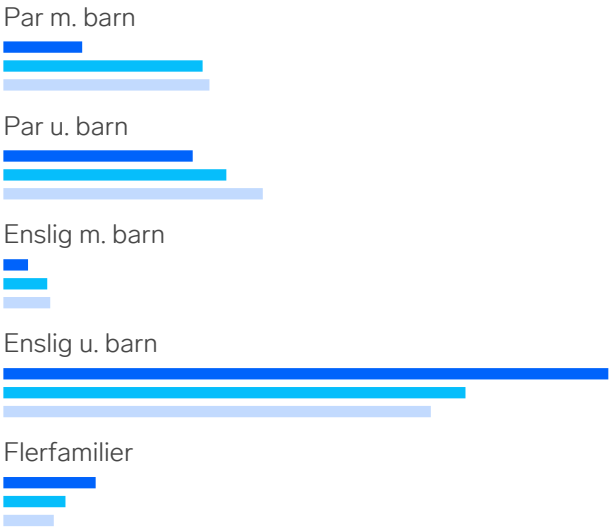
Varer/Tjenester

Valkyrien	13 min
Boots apotek Bislett	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



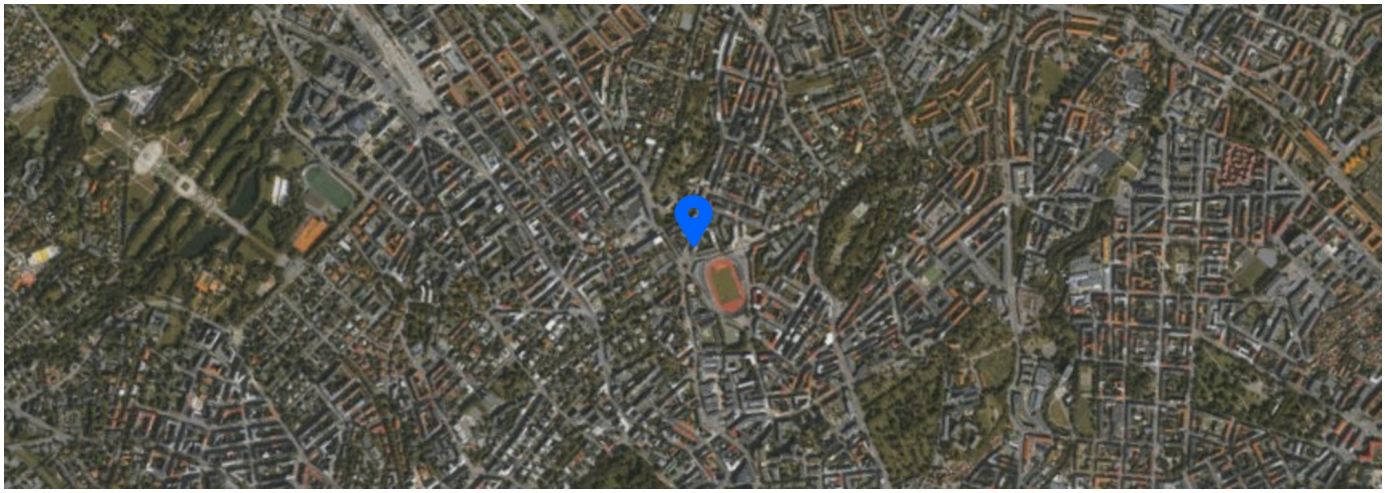
Familiesammensetning

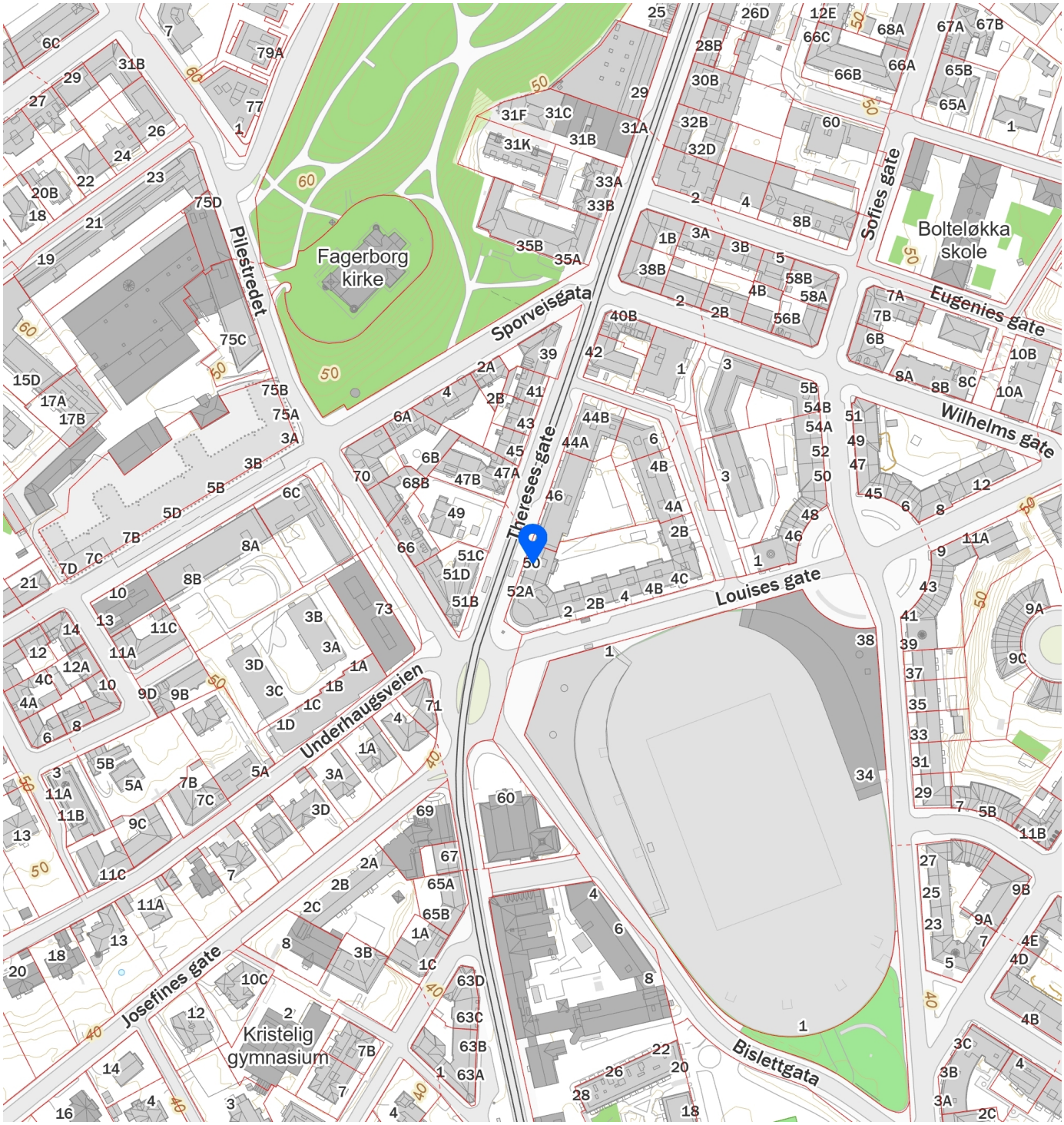


Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





FINN

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3810

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Thereses gate og Pilestredet,strekningen mellom Bislett og Sporveisgata samt rundkjøringen ved Bislett til off.trafikkområde(vei/sporvei, kollektivfelt/sporvei,fortau/holdeplass og annet veiareal)

Vedtaksdato: 27.09.2000
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199708915
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5272797

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THERESES GATE OG PILESTREDET; STREKNINGEN MELLOM BISLETT OG SPORVEISGATA, SAMT RUNDKJØRINGEN VED BISLETT.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP-97014, datert 17.12.1997, revider 03.06.1999 og 28.04.2000.

§ 2. Området reguleres til:
Offentlig trafikkområder (vei/sporvei, kollektivfelt/sporvei, fortau/holdeplass, og annet veiareal) og fellesområder (felles avkjørsel).

§ 3. Felles avkjørsel reguleres til eiendommene:
216/239 Thereses gate 49
216/240 Thereses gate 51

§ 4. Planområdet opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan fra Samferdselsetaten / AS Oslo Sporveier. Planen forelegges Plan- og bygningsetaten og Friluftsetaten til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

Oslo

S-4056

Bisletgata 1 mfl. Bislet stadion

Vedtaksdato: 14.04.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200108816

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V300309, 200108816

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISLETTGATA 1 MFL. – BISLETT STADION ALTERNATIV 1

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RAP-200108816-A, datert 12.01.2004 og revidert 01.03.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
byggeområde: - offentlig bygning / allmennyttig formål (idrettsanlegg), bevertning. Felt A.
byggeområde/friområde: - offentlig bygning / allmennyttig formål (idrettsanlegg) / park. Felt B.
offentlig trafikkområde: - vei, fortau, gangvei, plass
friområde: - park
fellesområde: - felles avkjørsel

§ 3. Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (idrettsanlegg), bevertning. Felt A.
3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m^2. Bruksareal skal regnes fullt i alle etasjer f.o.m. kote 35,5.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført i formålsgrensen. Mot Martinus Lørdahls plass skal bebyggelsen plasseres i angitt byggelinje. Innenfor soner angitt på plankartet skal det nedtrappes jevnt mellom kotehøydene vist som punktangivelser.

Det tillates mindre takutstikk og utvendige trapper ut over byggegrensene. Det tillates idrettsrelatert utrustning så som lys-, lyd- og billedanlegg i de høyder som er nødvendige for idrettsformålene. Takoppstikk for heisoppbygg tillates inntil 0,75 m over regulert maksimumshøyde i bygningsdelen som heisen er del av.

Plankartet skal sammenholdes med snitt- og fasadetegninger for maksimale byggehøyder. Stiplet strek på disse tegningene angir 0,5 m margin på ønsket byggehøyde. Bruk av marginene tillates kun dersom tekniske eller forskriftsmessige forhold utløser krav om det.

3.3 Bevertning
Bevertning tillates kun i 1.etasje mot Bislett plass. Hoveddelen av etasjen skal utformes som et offentlig tilgjengelig areal som skal være åpent mot gaten. Arealet skal ha en innvendig romhøyde på minimum 5 m.

3.4 Materialbruk
Stadionet skal utføres med pussete fasader, fargesatt i tråd med bymiljøet rundt.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (idrettsanlegg) / friområde (park). Felt B.
Innenfor området tillates det etablert idrettsanlegg under terreng. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 3 700 m^2.

På takplanet skal det opparbeides bymessig parkareal for opphold som sammen med friområde (park) øst for Bislettgata, jf. § 6, 1. ledd, skal utformes og opparbeides som et helhetlig plassrom med henvendelse ut mot krysset Dalsbergstien – Sofies gate.Takplanet skal tilpasses eksisterende høyder i Sofies gate. Bygningsdeler skal ikke stikke opp slik at de er synlig over terrengnivå. Bygningselementer for ventilasjon tillates oppført over terreng (parkplan). Disse skal utformes som parkobjekter og ikke være høyere enn 3,5 m over terrengnivå.

Det tillates unntaksvis parkering for TV- og arrangementsbusser innenfor området.

§ 5. Offentlig trafikkområde
Gangvei
Det tillates nødvendig kjøring til Sofies plass 1-3 via gangvei.

Plass

Området skal opparbeides med kjøre-, gang- og grøntareal. Før rammetillatelse for stadionanlegget kan gis skal det foreligge en plan for opparbeidelse av plassen som skal forelegges Samferdselsetaten.

§ 6. Friområde

Før rammetillatelse for stadionanlegget kan gis skal det foreligge en plan for opparbeidelse av alle friområdene. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, type dekker (belegningstein, grusarealer etc.), sykkelparkering, utrustning og møblering av friområdene, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer o.l. samt beskrivelse av planen. Beskrivelsen skal redegjøre for materialbruk og belysningsprinsipper for områdene. Planen skal vise at arealene er tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.

Friområde (park) øst for Bislettgata.
Det skal opparbeides bymessig parkareal for opphold som sammen med friområde (park) i Felt B, jf. § 4, 2. ledd, skal utformes og opparbeides som et helhetlig plassrom med henvendelse ut mot krysset Dalsbergstien – Sofies gate. Arealet mot krysset skal utformes som et tyngdepunkt og sentralsted i bystrukturen.
Det tillates gangatkomst til idrettsanlegg i felt B i friområdet.

Friområde (park) mellom Bislettgata/Langaardkvartalet.
Det skal opparbeides areal for lek (lekeplass, ball-løkke). Det tillates unntaksvis parkering for TV- og arrangementsbusser innenfor området.

Friområde (park) mot Sofies plass 1-3.
Det skal opparbeides parkareal med beplantning.

§ 7. Felles område – felles avkjørsel

Fellesavkjørselen skal være felles for eiendommene gnr. 217 bnr. 93, 262, 263, 509 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 8. Avkjørsel

Avkjørsel til garderobeanlegg og driftsarealer i stadionet skal skje fra Bislettgata som vist med piler på plankartet.
Varelevering kan skje fra tilliggende gater og plasser.

§ 9. Parkering

Det skal ikke anlegges egne parkeringsplasser for publikum og brukere av idrettsanlegget. Parkering i forbindelse med drift av stadion skal innpasses i stadionanlegget.
I tilknytning til stadionet skal det avsettes minimum 150 sykkelparkeringsplasser.

§ 10. Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og utearealer.

§ 11. Forurensning

Støy til boliger
Høyttaleranlegget i stadionanlegget skal innrettes slik at det medfører minimal lydoverføring til omkringliggende boliger. Lydstyrken på anlegget reguleres til det minimum som er akseptabelt for bruksformålet. Ved bruk på sen kveldstid vises særlig aktsomhet med hensyn på lydstyrke.

Lys
Det skal benyttes moderne armaturer som sikrer omgivelsene minimale ulemper og publikum mot blending. Så langt mulig skal belysningen integreres i takkonstruksjonen.

Veitrafikkstøy
Bygninger der døgnekvivalent støynivå fra trafikk øker med mer enn 3 dB på grunn av trafikkomlegging, må støybeskyttes slik at det oppnås tilfredsstillende innendørs støynivå iht. grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter nåværende skriv. Det skal foretas detaljerte støyberegninger for utendørs og innendørs lydnivå i nå og etter situasjon, dagens situasjon kan dokumenteres med målinger. Dokumentasjonen skal foreligge ved søknad om

igangsettingstillatelse for veitiltaket. Eventuelle fasadetiltak på eksisterende bebyggelse skal være gjennomført senest 1 år etter trafikkomlegging.

§ 12. Krav til nærmere undersøkelser og overvåkning

I tilknytning til saken er det utarbeidet konsekvensutredning med krav om oppfølgingsprogram som skal følges.

Grunnundersøkelser

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at eventuelle forurensinger i grunnen blir forskriftsmessig ivaretatt. Det skal likeledes dokumenteres at forsvarlig hensyn blir ivaretatt ved graving i forhold til at geotekniske forhold skal ivaretas, slik at skader ikke oppstår på naboeiendommer.

Anleggsperioden

I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at det er tatt hensyn til myke trafikkanter, øvrig trafikk og tilliggende boliger.

§ 13. Kulturminnemyndigheter

Det knyttes sterke kulturminneinteresser til Bislett som idrettsarena og bymiljø, og før vedtak skal alle søknads- og meldepliktige tiltak samt opparbeidelsesplaner for friområdene sendes til Byantikvaren for uttalelse.

§ 14. Rekkefølgebestemmelse

Friområdene, Martinus Lørdahls plass og andre offentlige trafikkarealer innenfor planområdet skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for stadionanlegget.

Oslo

S-762

Endret regulering av Laura Gundersensgate - og regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Wilhelms gate -Theresegt. -Laura Gundersens gate. (Sofiesgt. 54B)

S-762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.01.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901458
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 27864, V270464

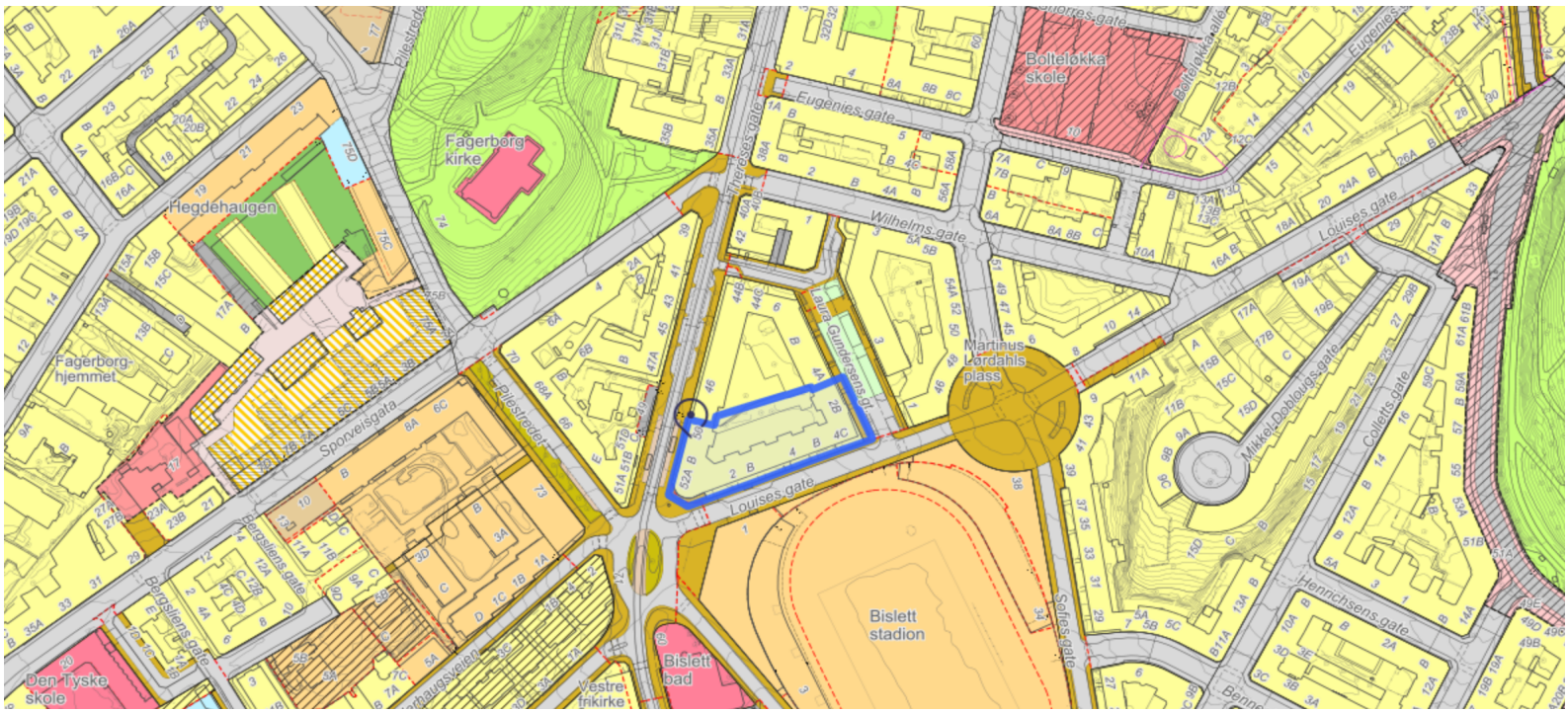
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


Fagerborg kirke
Hegdehaugen
Fagerborg-hjemmet
Den Tyske skole
Vestre frikirke
Bislett bad
Bislett stadion
Bolteløkka skole
Martinus Lørdahls plass
Eugenies gate
Wilhelms gate
Louises gate
Thereses gate
Pilestredet
Sporveisgata
Bergsliens gate
Selfiesgate
Colletts gate
Mikkel Doblougs gate
Hennichsens gate
Laura Gundersens gt.