

LOUISES GATE 4 B, 0168 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 217 Seksjon: 54

301 OSLO kommune.

Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring: 29/08/2024

Utskriftsdato: 13/09/2024

Oppdragsnummer: 98110

Referansenr:



JOAKIM KOLLSHAUGEN

jk@takseringnorge.no

Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Boliganalyse

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.takseringnorge.vendu.no/98110>

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i byggets 1. etasje med to eksterne boder i henholdsvis loft og 1. etasje.

Bygningen har grunnmur i teglstein. Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1936, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2024:

- Malt veggoverflater og radiatorer.
- Pusset og behandlet benkeplate på kjøkken.

2021:

- Renovert bad.
- Flislagt bunn av vinduskarm i stue/kjøkken.
- Montert automatisk vannstopper i kjøkken.

2015:

- Flyttet kjøkken inn i stue, ny kjøkkeninnredning.
- Ny parkett.
- Sparklet og malt vegg- og himlingoverflater.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2021/2022:

- Renovert pipeløp.
- Montert solcellepanel på tak.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Overflater på innvendige gulv
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Tess Sophie Lervik
Takstmenn: Joakim Kollshaugen
Befaring/tilstede: Eier: Tess Sophie Lervik, Takstmann: Joakim Kollshaugen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 OSLO Gnr: 217 Bnr: 217 Seksjon: 54
Eiet/festet: Eiet
Areal: 3568.4 m²
Eierbrøk seksjon: 174825 / 26926585
Hjemmelshaver: Oslo Kommune har hjemmel til grunn. Tess Sophie Lervik innehar festerett.
Adresse: Louises gate 4 B, 0168 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	29/08/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	02/09/2024		Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	28/08/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1936

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
1. etasje	56	3	0	0
Loft	0	6	0	0
Sum bolig:	56	9	0	0
Sum BRA:	65			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Bod, Ekstern bod, Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 56 m². S-rom: 0 m². Leiligheten disponerer en bod i loft med målbart areal på ca. 6 m² og gulvareal på ca. 14 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Faktura datert 20.01.2021 for membrantekking av våtrom.
- Faktura datert 15.04.2021 for tilkobling av vaskemaskin på kjøkken og montering av waterguard.
- Faktura datert 20. og 28.01.2021 for rørarbeid vedrørende rehabilitering av bad i Louises gate 4B.
- Faktura datert 20.03.2015 for diverse arbeid og materialer.
- Rapport for sluttkontroll og risikovurdering, datert 22.03.2021 for rehabilitering av bad med varmekabel, termostat, dønlights og stikk. Utskiftning til jordfeilautomater i sikringskap. Lampemontering i stue.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer.

Tg 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Speil på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kum er ifølge eier fra Franke. Kullfilterventilator er ifølge eier av typen EICO Wave. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Opplegg for vaskemaskin.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2015.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svikt og knirk parketten. Dette kan være tegn på ujevnheter eller svikt i underliggende konstruksjon.

Det er registrert enkelte lister ikke er festet, skade og oppsprekking i gjæringer.

Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater, samt nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i soverom. Plassbygget hyller i stue.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad. Dreneringsåpning fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordeleskap i himling i bad.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer i stue/kjøkken og soverom tilknyttet felles varmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad.
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Avtreksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen og er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på hele anlegget. Tg 2 er gitt etter nevnt forhold. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2021. Dokumentasjon på membrantekking på gulv er fremvist.
--------------	--

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser ved dør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har ikke medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område enda. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt etter nevnt forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom bak enkelte fliser over innebygget skap og over nisje i dusj. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innebygget veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

Tg 2 er gitt etter nevnt forhold.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Taksering Norge og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH).

Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240170		
Adresse	Louises gate 4 B				
Postnr.	0168	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring ASA	Polise/avtalenr	77828727		
Selger 1 Fornavn	Tess Sophie	Etternavn	Lervik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Wigforss Rørservice ANS, Membran-Teknikk AS, Skiftun Elektroservice ENK., Ionel Lefter ENK.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2021

Wigforss Rørservice ANS: rørarbeid rehabilitering av bad. Membran-Teknikk AS: membrantekking. Skiftun Elektroservice ENK.: rehabilitering av bad med varmekabler, termostat, stikk, downlights og bryterpanel. Ionel Lefter ENK: flislegging av bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Wigforss Rørservice ANS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Wigforss Rørservice ANS oppgraderte sluk m/ vannlås

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Det foreligger dokumentasjon på arbeidet utført

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Pipeeksperten utførte piperehabilitering i sameiet i 2021/22. Her ble det benyttet stålrør. Leiligheten har pipeløp i stue. Selger har hatt dialog med Pipeeksperten ang. åpning av tilkoblingspunkt til ildsted.
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Noe sprekker utvendig mur fasade
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Taket ble utbedret for lekkasje av Oslo Taktekker AS/ KRJ blikkenslager
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar Det foreligger

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

DNB Eiendom AS
DNB Eiendom AS, avd. Oslo Torshov v/Stine Louise Opstadmo
Vogtsgt. 59, 0477 OSLO
E-post: Stine.Louise.Opstadmo@dnbeiendom.no

Deres ref.: 315240103

Vår ref.: 5266-1-54

Dato: 12.08.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Bislet Boligsameie VI
Organisasjonsnr: 971438169
Seksjonseier: Lervik, Tess Sophie
Medeier:
Leilighetsnummer: 54
Adresse: Louises gate 4B, 0168 OSLO
Seksjonsnummer: 54
Gnr. 217
Bnr. 217

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 77828727.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er 18 p-plasser til leie i sameiet. Det er venteliste på disse. Ved ønske om å settes på liste kontaktes forretningsfører. Parkeringsplasser følger ikke leilighet ved salg.

Fasadene ble pusset opp 2016/2017. I denne forbindelse ble det tatt opp et lån på kr 4,5 millioner til finansiering. Dette betjenes via felleskostnadene. På ekstraordinært årsmøte i juni 2021 ble det innvilget lån på kr 2 150 000,-. Eksisterende lån for fasader ble da belånt opp ytterligere til dette. Våren 2017 ble arbeidene med oppføring av balkonger mot bakgården gjennomført. Lånefinansieringen til dette bli betjent av den enkelte seksjon som har fått balkong. Dette lånet avregnes årlig. Ved inn- og utflytting av sameiet skal seksjonseier pålegges et flyttegebyr pålydende kr 2 500 som skal betales til sameiet (flyttegebyr).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208223216
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo 2 477 216,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208223232
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 9 118 410,48
Innfrielsesdato: 30.10.2038
Type rente: Flytende

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 339,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	2 339,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	334,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 215,-
Annen formue:	50 106,-
Gjeld:	108 830,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208223216
Restsaldo:	16 083,71
Kapitalkostnader:	Ca.106,-

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208223232
Restsaldo:	59 202,68
Kapitalkostnader:	Ca.552,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 75 286,38,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir . pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller tlf. 22 99 18 44. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Loe, e-post: bislet-vi@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: bislet-vi@styrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Vestre frikirke på bislett.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bislet Boligsameie VI

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5266 Bislet Boligsameie VI.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret oppfordrer kvinner til å stille til vervet som styremedlem, da resterende styret som ikke er på valg er menn. Styret ønsker å ha en lik fordeling av kvinner og menn i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styret

Årsrapport Bislett Boligsameie VI 2023

Styret i sameiet består av:

- Styreleder Andreas Loe til 2025.
- Styremedlem Mads Galtung til 2025
- Styremedlem Mads Grimholt til 2025
- Styremedlem Pål Hauge til 2025
- Styremedlem Clare Seville til 2024

Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinner og 4 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS. Kontaktperson var Christopher Sæter. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor var RSM Norge AS ut 2021.

Takster og forsikringer

Sameiet består av adressene Thereses gate 50, 52A og 52B. Louises 2A, 2B, 4, 4B, 4C, samt Laura Gundersens gate 2B i Oslo kommune med gnr. 217, bnr. 217. Gården er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring.

Sameiets leverandører:

- Oslo Bygårdsdrift leverer vaktmestertjenester
- Rene Trapper AS leverer renholdstjenester.
- Rasfare.no leverer rassikring.
- Anticimex leverer skadedyrtjenester.
- Jarotech drifter sentralvarmeanlegget
- Scanmark drifter garasjeporten
- Globalconnect/Homenet leverer internett og tv.
- Leko Matter leverer matter

Økonomi

Sameiets økonomi er stram, og styret har fokusert på å holde utgiftene nede. Gården har et løpende vedlikeholdsbehov og styret prioriterer løpende hvilke som haster mest. I 2023 økte vi, etter vedtak i sameiermøte, våre lån med 2,5 millioner for å utbedre taket og få montert solceller for å begrense energikostnadene

Styrets arbeid

Styret hadde 10 møter i perioden. I tillegg til årsmøtet på våren ekstraordinære sameiermøter for å informere om blant annet solcellearbeidene som ble utført høsten 2023 og to dugnader vår og høst.

Av endringer, utbedringer og oppgraderinger trekker styret fram:

- Utbedring av tak og installasjon av solcellepaneler i Louisesgate

- Overgang fra Lettstyrt til Obos-styrerrommet
- Ny forretningsfører i Obos - Christopher Sæter
- Installasjon av automatisk og forbedret garasjeport til bakgården
- Nye trykktanker i sentralvarmeanlegget som forhindrer susing og sparer energi
- Nye søppelskap i Laura Gundersensgate
- Endret vedtektene for å klargjøre skillet mellom seksjonseiers ansvar og sameiets ansvar
- Igangsatt arbeidet med soilrørene og innhentet flere anbud
- Mads Grimholt innvalgt som styremedlem

Det største prosjektet styret gjennomførte i 2023 var utbedring av taket for lekkasjer i Louisesgate. Det var en nødvendig jobb før installasjon av solcellene kunne starte. Med arkitektfirmaet Hille som prosjektleder ovenfor Oslo Kommune og Byantikvaren fikk vi endelig klarsignal for å installere solceller høsten 2023. Prosjektet kostet i overkant av kr 2.000.000,- og har en kalkulert maksimal effekt på 54 kW. Det planlegges også en del utbedringer av fasader og gesimser i forbindelse med stillaset vi brukte for å installere panelene. En hyggelig bieffekt av dette er at vi setter standarden for andre gul-listede/vernete bygårder i Oslo når det gjelder installasjon av solceller.

Den nye automatiske garasjeporten som åpnes ved å ringe et telefonnummer skal være av en mer driftssikker type enn den gamle.

Styret sørget også for å endre vedtektene slik at skillet mellom seksjonseiers ansvar og styrets ansvar er tydelig. Det er viktig når vi planlegger å rehabilitere soilrørene våre i 2025. Dette ble vedtatt på sameiermøtet i 2023.

Vi har også gått gjennom sameiets økonomi og fått innført KPI-justeringer av parkeringsavgift og fellesutgiftene for å bedre likviditeten vår.

Overdragelser

Det har vært 8 overdragelser i 2023. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

Virksomheten 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 beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være tilfredsstillende.

Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 172 323. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024

GODKJENNING AV BUDSJETT FOR 2024

Til godkjenning av årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. I tillegg forventes solcellene å gi besparelser i energikostnadene.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bislet Boligsameie VI.

Lån

Bislet Boligsameie VI har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	414 727	166 569	170 000	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 390 564	3 774 100	4 942 000	5 345 000
Garasjer		0	214 467	0	0
Andre inntekter	3	86 400	1 105 730	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 891 691	5 260 867	5 132 000	5 345 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-21 150	-22 000	-20 000
Styrehonorar	5	-125 000	-150 000	-150 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-27 746	0	-10 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-133 911	-124 555	-140 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-65 655	-29 243	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 134 243	-914 053	-180 000	-467 000
Forsikringer		-515 154	-396 380	-450 000	-440 000
Festeavgift		-121 026	-121 026	-121 000	0
Kommunale avgifter	9	-719 351	-610 153	-470 000	-839 000
Energi/fyring	10	-1 681 894	-1 576 404	-2 000 000	-1 400 000
TV- anlegg/bredbånd		-251 667	-241 077	-260 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-508 160	-759 107	-126 500	-439 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 301 432	-4 943 148	-3 939 500	-4 158 000
DRIFTSRESULTAT		-409 742	317 719	1 398 500	1 187 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	51 174	46 862	45 000	0
Finanskostnader	13	-834 654	-556 222	-535 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-783 480	-509 360	-490 000	0
ÅRSRESULTAT		-1 193 222	-191 641	908 500	1 187 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 193 222	-78 851		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 030 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 030 000	0
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		-214 737	-214 737
Restanser felleskostnader/kundefordringer		247 921	245 497
Forskuddsbetalte kostnader		10 810	80 422
Andre kortsiktige fordringer	15	35 079	13 449
Driftskonto OBOS-banken		708 030	561 952
SUM OMLØPSMIDLER		787 103	686 584
SUM EIENDELER		1 817 103	686 584
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-14 714 934	-13 521 713
SUM EGENKAPITAL		-14 714 934	-13 521 713
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 521 680	13 480 654
Annen langsiktig gjeld	18	50 931	50 931
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 572 611	13 531 585
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 650	111 328
Leverandørgjeld		780 369	370 987
Påløpte renter		92 407	44 659
Annen kortsiktig gjeld		0	149 738
SUM KORTSIKTIG GJELD		959 426	676 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 817 103	686 584
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024
Styret i Bislet Boligsameie VI

Andreas Loe/s/

Mads V. Andenæs Galtung/s/ Pål Inge Bjerkan Hauge/s/

Clare Seville/s/

Mads Grimholt/s/

Noter til regnskapet

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	4 431 077
Husleie utleie	739 260
Administrasjonslån	414 727
Bilplass	220 227
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 805 291

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Innbetalt andel fellesgjeld adm lån	68
	899
Dugnadsgebyr	17 501
SUM ANDRE INNTEKTER	86 400

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 2022/2023, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 746.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-65 655
SUM KONSULENTHONORAR	-65 655

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnmessige vedlikehold, K.R. Johansen	-1 670 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 670 000
Drift/vedlikehold bygninger	-174 364
Drift/vedlikehold VVS	-11 185
Drift/vedlikehold elektro	-4 809
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 359
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-71 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-145 561
Annet vedlikehold	-500
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 490
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 134 243

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 121
Vann- og avløpsavgift	-492 004
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-210 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-719 351

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 006 118
Olje	-492 676
Andre fyringskostnader	-183 100
SUM ENERGI / FYRING	-1 681 894

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 550
Container	-18 880
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 862
Lyspærer og sikringer	-3 067
Vaktmestertjenester	-180 731
Renhold ved firmaer	-168 490
Snørydding	-33 865
Andre fremmede tjenester	-47 621
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-11 787
Porto	-860
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-8 476
Øreavrunding	1
Tap på fordringer,	-2
Endring i avsetning for forventet tap	-70
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-508 160

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 439
Renter av bank Nordea	4 761
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 258
Utbytte Gjensidige	43 716
SUM FINANSINNEKTER	51 174

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, Obos-banken	-149 790
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, Handelsbanken	-679 953
Renter på leverandørgjeld	-4 910
SUM FINANSKOSTNADER	-834 654

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Solcelle	
Tilgang 2023	1 030 000
	1 030 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 030 000

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne, adm lån	35 079
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 079

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.

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-14 783 833
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	68 899
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-14 714 934

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS, Grønt lån

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 950	
		-2 493 050

Obos-Banken AS, OBOS02

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-9 381 381	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	29 244	
		-9 352 137

Obos-Banken AS, Adm lån

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-3 688 683	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	12 190	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale (Handelsbanken) før refin	68 899	
		-3 676 493

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-15 521 680****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	- 50 931
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-50 931

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE VI

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE VI.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Betyggende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 14:56:36 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

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: _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Bislet Boligsameie VI

Organisasjonsnummer: 971438169

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Vestre frikirke på bislett.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Loe 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Clare Seville og Christine Haaland Lyngstad foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling

Styret informerte om feil i innkallingen og informerte om det ekstra ordinære årsmøte.

Budsjett 2024 tas opp som egen sak,

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Styrets innstilling

Økes til kr 150.000,- for å ta høyde for 5 styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styret oppfordrer kvinner til å stille til vervet som styremedlem, da resterende styret som ikke er på valg er menn. Styret ønsker å ha en lik fordeling av kvinner og menn i styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christine Haaland Lyngstad

Følgende stilte til valg:

Christine Haaland Lyngstad

8. Budsjett 2024

Budsjett gjennomgås og vedtas

Det ble informert om rehabilitering av soilrør som ligger under drift og vedlikehold.

Styrets innstilling

Nytt budsjett sendes ut til eierne, med riktige tall for:

- rehabilitering av soilrør

- Festeavgift

-Andre inntekter(støtte enova)

Forslag til vedtak:

Budsjett godkjennes

✓ Vedtatt.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517956214

Dokument

5266 Bislet Boligsameie VI

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-05-21 10:32:51 CEST (+0200) av Ali Sheikh
Munir (ASM)

Ferdigstilt den 2024-05-22 07:20:07 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

ali.sheikh.munir@obos.no

+4793420183

Signert 2024-05-21 10:32:51 CEST (+0200)

Andreas Loe (AL)

andreas.loe@gmail.com

+4798898669

Signert 2024-05-22 07:20:07 CEST (+0200)

Christine Haaland Lyngstad (CHL)

christinehaaland699@msn.com

+4793635021

Signert 2024-05-21 11:18:33 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Stine Louise Opstadmo
LOUISES GATE 4B

Dato: 12.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496071
7980632

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 217

Vi viser til bestilling av 20240812 for LOUISES GATE 4B.

GNR. 217 BNR. 217

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.04.1936.

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

3545 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

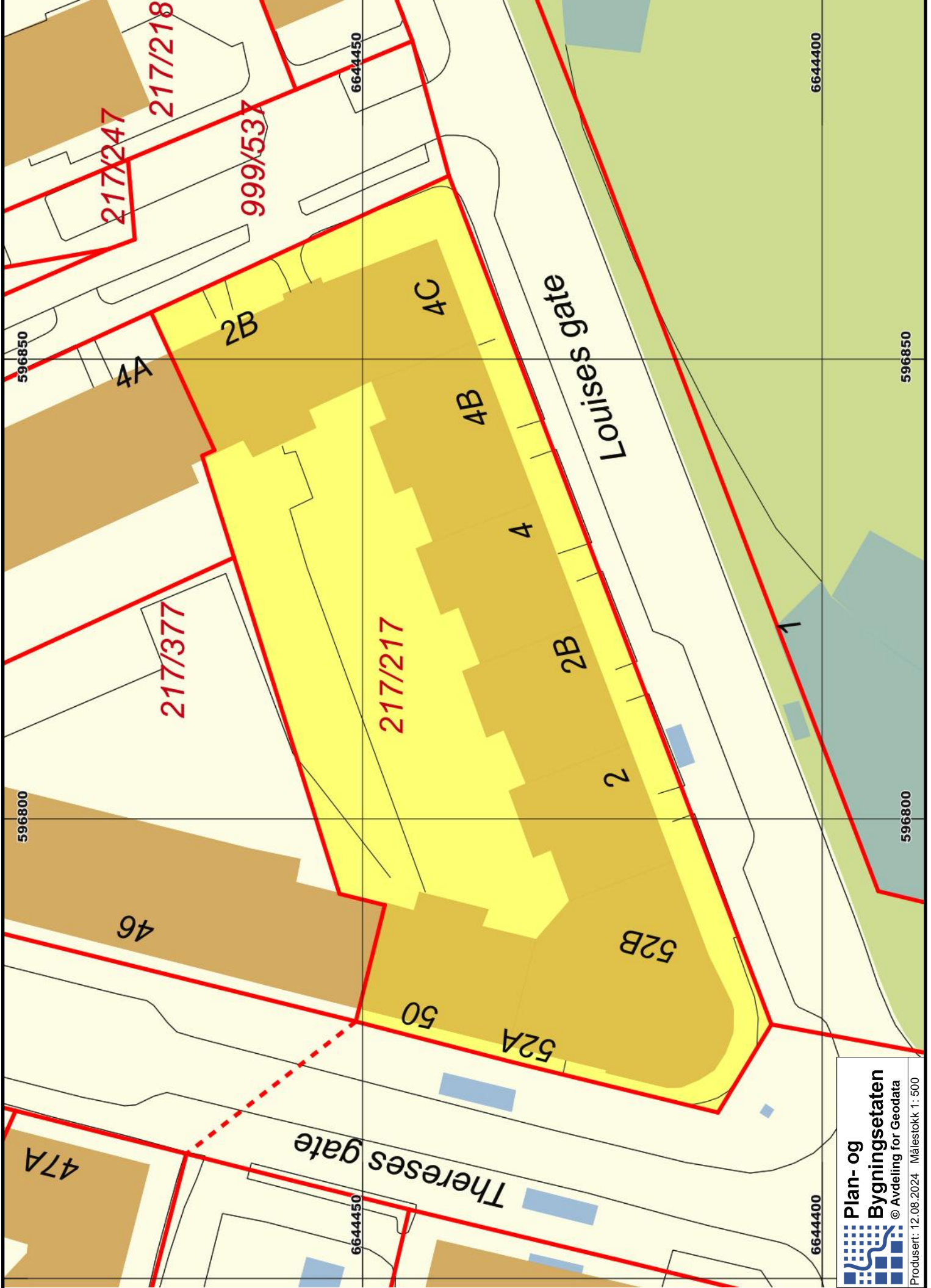


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

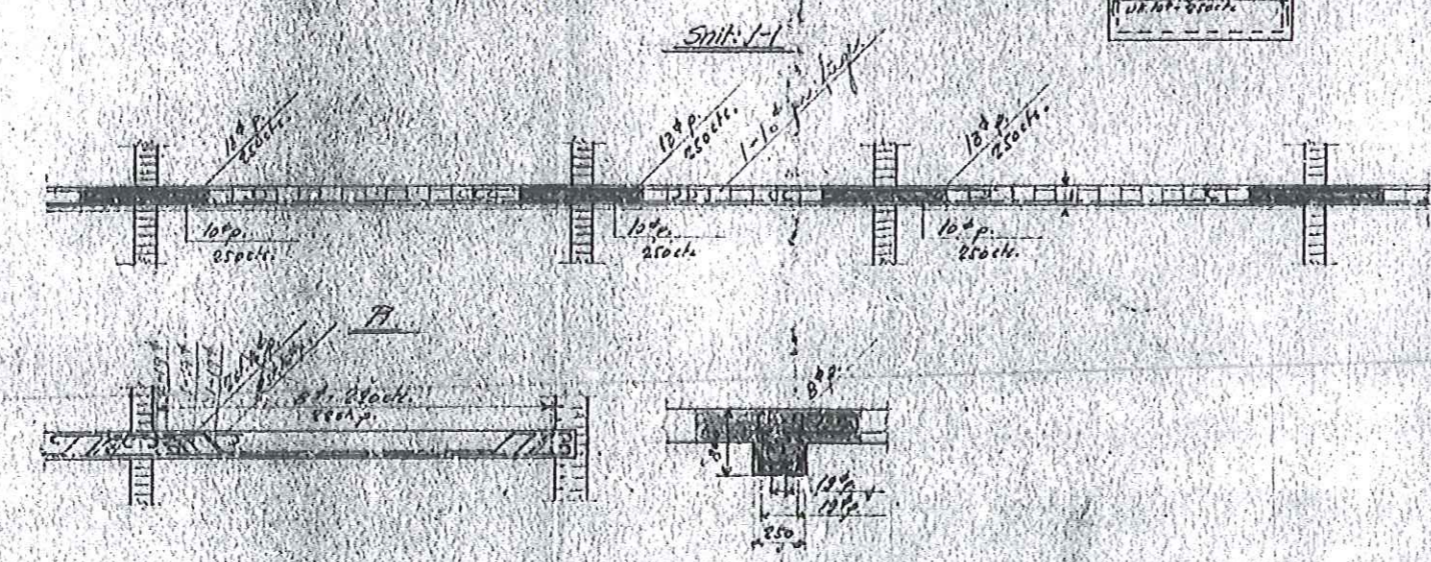
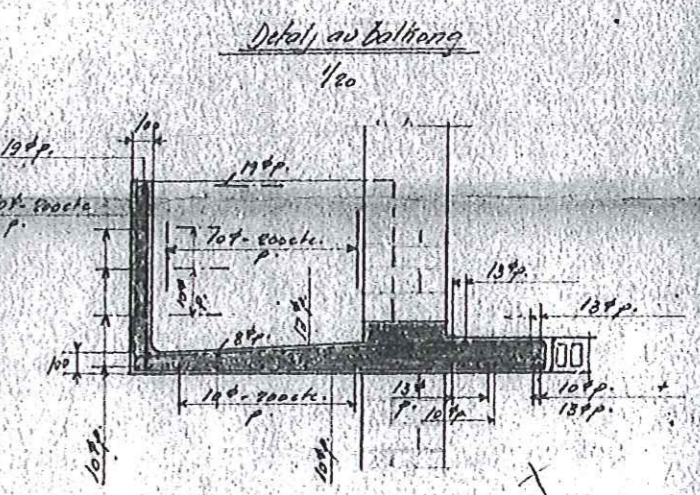
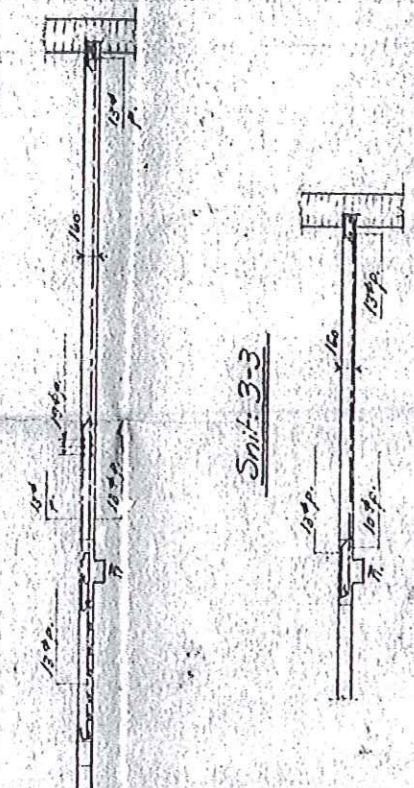
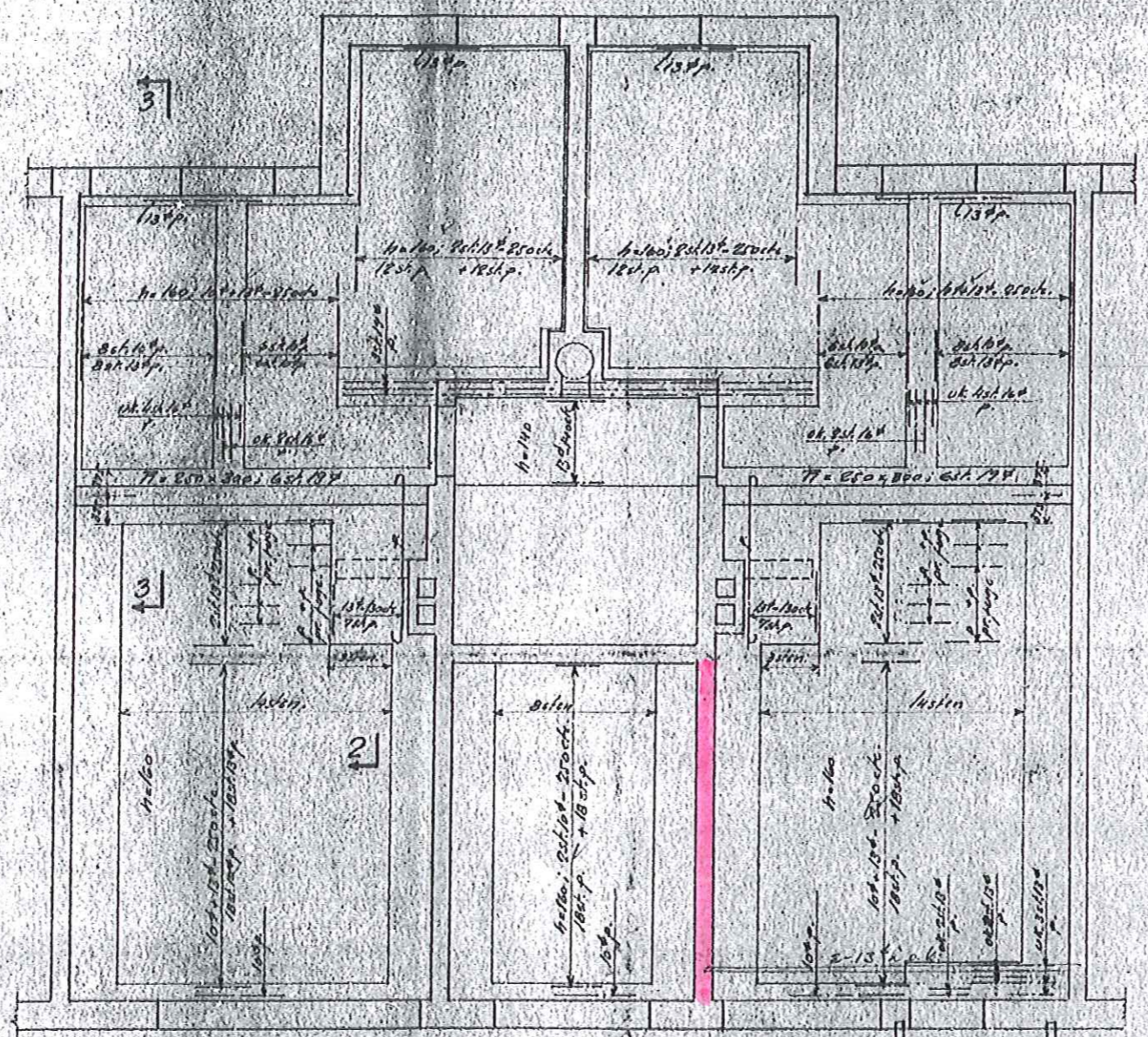


Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by Næring

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2018 av:

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BISLET BOLIGSAMEIE VI, c/o Brækhus Dege Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO,
preben.asko@live.no



Bl. 70

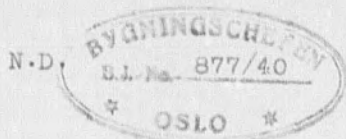
22 OKT. 1935

LOUISES GT. 4B

10231	Biset Boligselskopi Biset VI. Bldk 4-7 Sulu over 1-4. etasje 11-160 Dato for 11/10 35 INDEPENDENT CONTRACTORS CO.
-------	--

ANMELDELSE.

Tegning



Ekspedisjons-Dokument

angående Garasje

på matr.-nr. 62 Pilestredet

Innlevert 17. oktober 1940 Attestert

Ferdig attestert 23.4.1945

Sendes hr. brannsjefen.

Oslo, den 18-10-40.

OSLO BRANNVESEN
Jnr 2174 * 19. OKT. 1940
Sak // Behandlet av: O. Saw

P. S. Jørgensen

OSW/AE.
j.nr. 2174/40.
Ad Pilestredet 62.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Alle åpninger mot tribunen må gjenmures eller gjenpanelles.
2. Garasjen må straks fjernes når krisetilstanden er opphørt.
3. Forøvrig anbefales anmeldelsen på de i vedlagte skjema oppstilte betingelser, punkt 1 - 5.

Oslo brannvesen den 11. november 1940.

Bygn. chefens Jnr. <i>V</i>
mottatt: 13 NOV. 1940

B. Jørgensen *Osw*

K.d 760/34

Koplikat sendt Brandstiftelsen

Ekspedisjons-Dokument

angående Varningshus

på matr.-nr. 67. Pilestredet

Innlevert 2. juni 1934

Attestert 10/6-1942

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og nabeforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvillende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4. juni 1934

A. Skottland

Opplysningsvesenets
Matr. 6 JUN. 1934

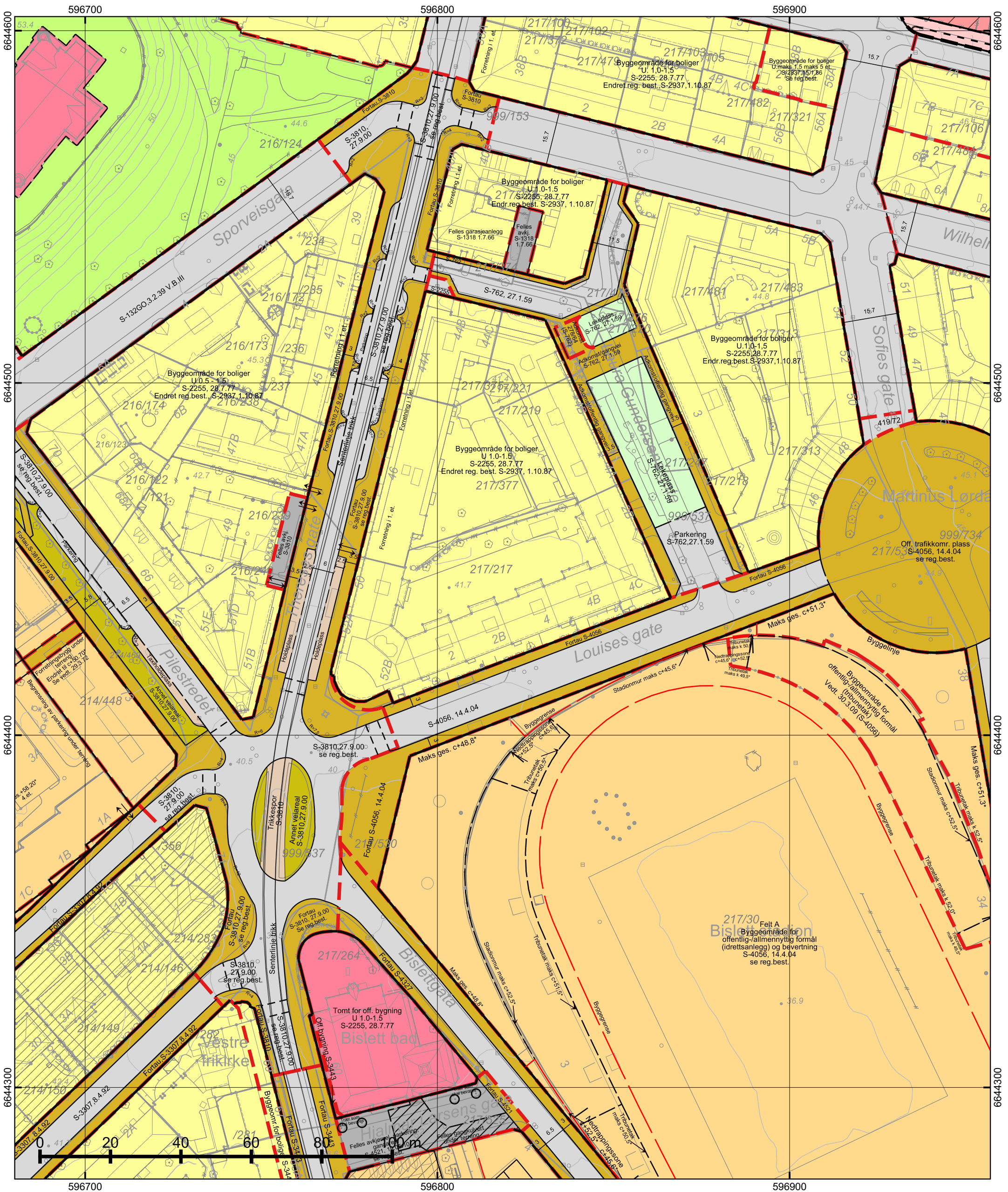
Sendes hr. reguleringschefen.
Grensen mot naboeiendom nr. 46 Thuesveg 14 er vist med blått på situasjonsplanen (Bl. 1)
Den må utføres et makeskifte mellom nr. 46 Thuesveg og Bistet VI (Pilestredet 62), for grensen for denne byggingen er inder.

Pilestredet 62 Oslo 7/6-34

Skottland
f. m.


A. Skottland



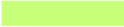


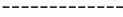
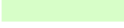


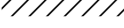













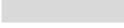





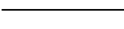
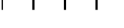
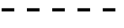


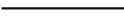
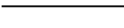













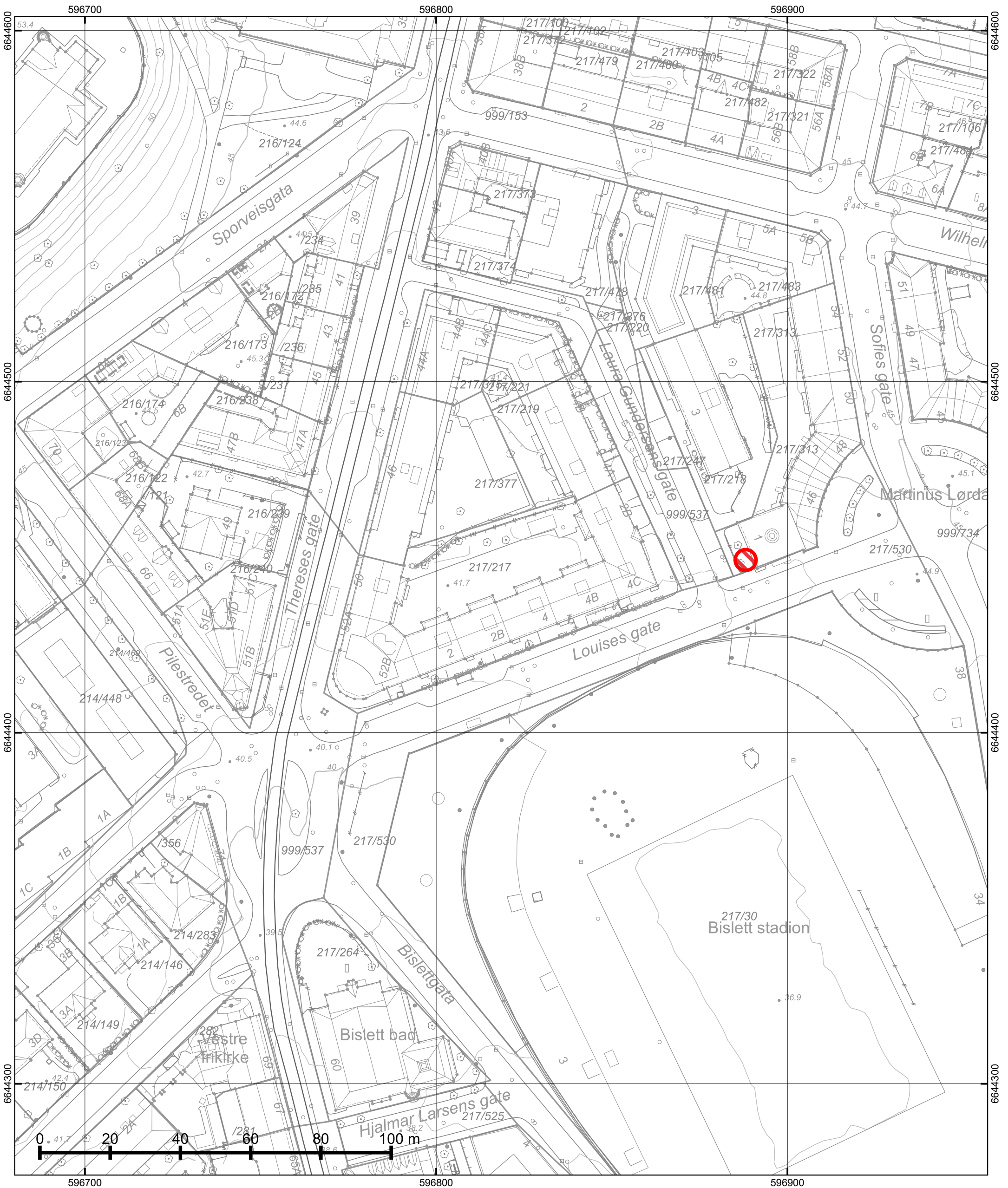
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 12.08.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 133074/ 86496071</p> <p>Adresse: LOUISES GATE 4B</p>	<p>Deres ref.: 18562/ F608@MSDNB</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 217/217</p>	<p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		
	76 - Felles underjordisk anlegg		Inn-/utkjøring
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1162 - Undervisning		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 12.08.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133074/ 86496071

Adresse: LOUISES GATE 4B

Gnr/Bnr: 217/217

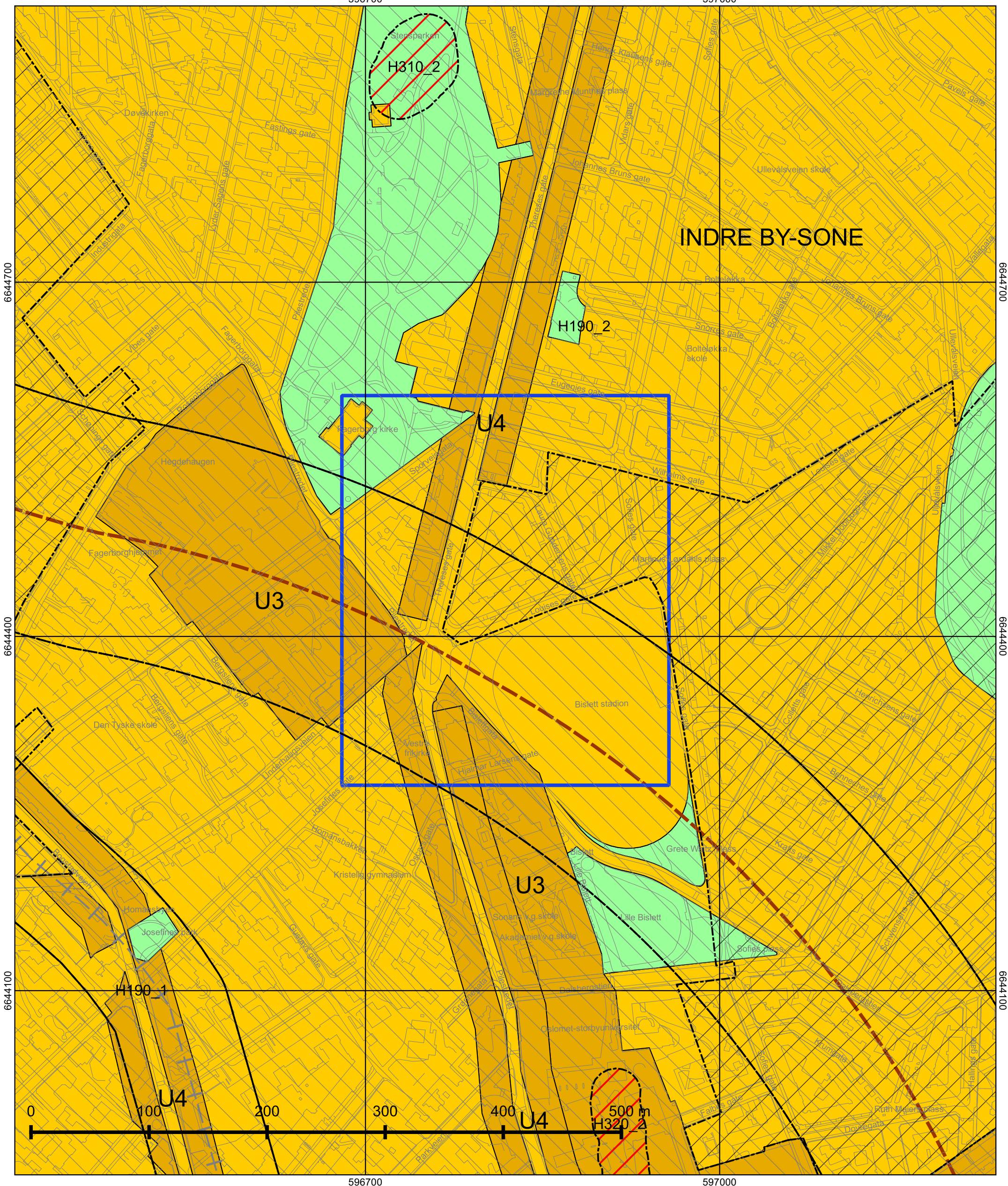
Deres ref.: 18562/ F608@MSDNB

Kommentar:

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

596700

597000



596700

597000

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 133074/86496071

Deres ref.: 18562/ F608@MSDNB

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

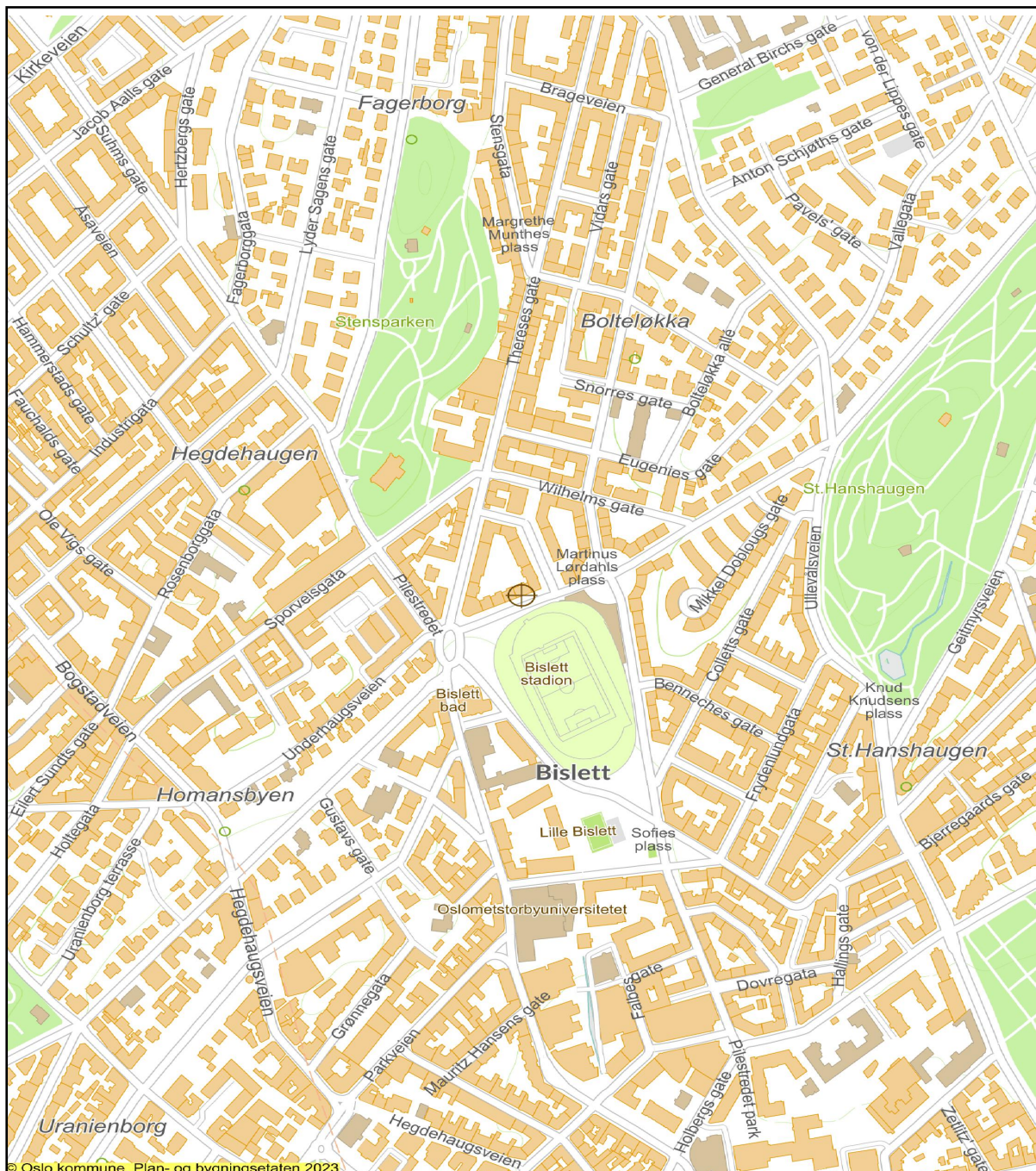
Oversiktskart

Adr.: Louises gate 4 B

Bydel : ST.HANSHAUGEN

Gnr bnr : 217 / 217

Skolekrets (2020/2021): Bolteløkka



Dato: 12.08.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



Oslo

S-2255

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

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 begrensningsslinjen 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.



S-3810

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Thereses gate og Pilestredet, streknin-
gen 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.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THERESSES 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.



S-3810

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Thereses gate og Pilestredet, streknin-
gen 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.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR THERESSES 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 m². Bruksareal skal regnes fullt i alle etasjer f.o.m. kote 35,5.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensener og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelsen oppført i formålsgrensen. Mot Martinus Lørdahts 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 m².

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 blinding. Så langt mulig skal belysningen integreres i takkonstruksjonen.

Veitrafikkstøy

Bygninger der døgnkvivalent 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 veiltaket. 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 tiliggende 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.



S-762

Endret regulering av Laura Gundersensgate - og regulerings- og bebyggelsesplan for kvar-
talet 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.

