NORDVIK

Sofies gate 29

2 soverom | 71 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sofies gate 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
109	Vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.02.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 3-roms hjørneleilighet med separat kjøkken -
Idyllisk forhage - Gulvvarme - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**7 280 540,-**
Fellesgjeld	**479 160,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 237,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Henrik Carlyle v/Nordvik har gleden av å presentere Sofies gate 29! En klassisk og tidløs 3-roms hjørneleilighet med separat kjøkken. Leiligheten ligger i en svært høy 1. etasje og har attraktiv beliggenhet på Bislett, med idyllisk forhage og kort avstand til "alt". Store vindusflater i flere himmelretninger gir en herlig atmosfære og fine lysforhold.

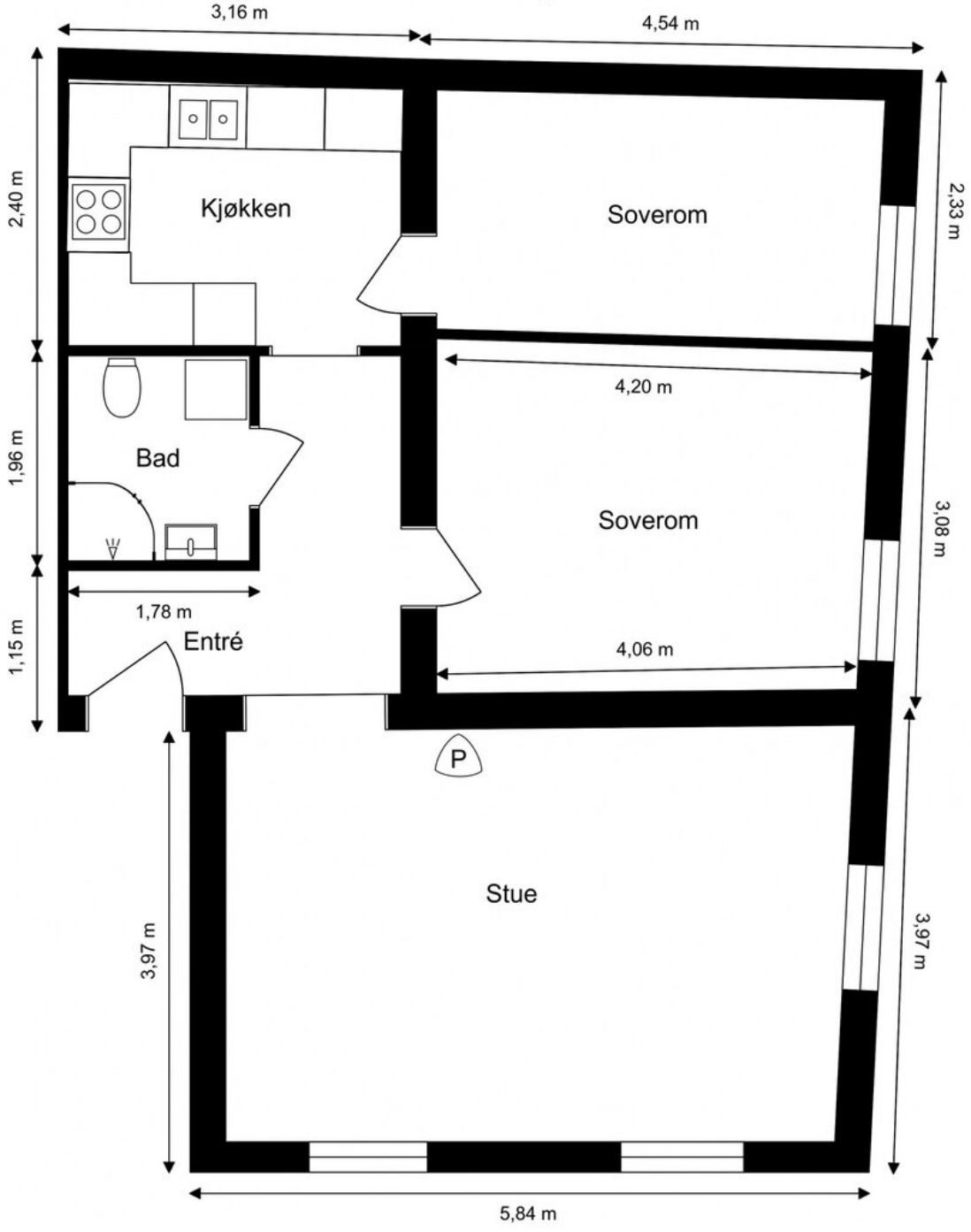
Verdt å merke seg:

- Lys og luftig 3-roms hjørneleilighet
- Separat kjøkken
- Svært høy 1. etasje
- Nydelig, felles forhage
- Gulvvarme
- Moderne peisovn
- Kjellerbod på 20 kvm med strømuttak
- Attraktiv beliggenhet ved Bislett stadion

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Sofies gate 29 0168 OSLO
1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.






















SIEMENS


JOSTEIN GAARDER
JULEMYSTERIET
CHANEL










SIEMENS









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0051/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 304 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Bislett Borettslag 2 A/l, org.nr. 933773094

Selgere
Thomas Fossvik
Elise Lundamo

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)
479 160,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 279 160,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 280 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 290 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 91 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Stue, soverom, bad, kjøkken, soverom 2
Total BRA: 71 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 20 kvm. Bod
Total BRA: 20 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Loftsboden medfølger ikke salget. Styret opplyser at seksjonene i 3. etasje har opsjon på kjøp av loftsbodene, og som følge av dette anses boden ikke å være tilhørende denne andelen, uavhengig av om opsjonen er gjort gjeldende.

Innhold
Leiligheten har en funksjonell planløsning med entré, stue, separat kjøkken, bad og to soverom.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 20 kvm. Kjellerboden er svært romslig med gode muligheter for oppbevaring av ski- og turutstyr, ved for hele sesongen, barnevogn, osv. Boden har strømuttak, og varmtvannsberederen til leiligheten er plassert her. Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter.

Innvendige overflater består av laminat, tregulv og teppe på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malte himlingsflater.

Takhøyden er målt til ca. 2,62 meter.

Selger har hatt stor glede av den lille hageflekken utenfor leiligheten. Forhagen er borettslagets fellesareal. Hageflekken har gitt mange fantastiske stunder med alt fra rolige morgenkaffer til feststemning når Oslo Maraton passerer forbi.

Entré
Velkommen inn! Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til sko og yttertøy. Det er montert dørcalling.

Stue
Flott stue av god størrelse med plass til både sofaseksjon og spisestue. Rommet har store vindusflater i flere himmelretninger som gir en fantastisk romfølelse og gode lysforhold. I stua finner du en moderne peisovn som skaper en lun atmosfære.

Kjøkken
Leiligheten har separat kjøkken. Kjøkkenet har innredninger med glatte fronter, benkeplate i laminat, og grå plater mellom benk og overskap. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Alle hvitevarer er fra Siemens og Bosch. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og god skapplass. Kjøkkenet er fra 2020 og har et tidløst design.

Baderom
Pent, flislagt bad fra 2011. Badet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjløsning. Det er elektriske varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Soverom I
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rikelig med oppbevaringsplass i større skyvedørsgarderobe.

Soverom II
Soverom med plass til seng, nattbord og kommode. Soverommet byr på rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap. Soverommet egner seg også godt som eksempel barnerom, gjesterom eller kontor.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Alle overflater ble malt i 2021 - 2022.

Selger har satt inn nye LED-spotter på badet.

Vesentlige oppgraderinger i bygården er gjort de siste årene. Det foreligger to rapporter fra Multiconsult som har vurdert byggets tilstand, en fra 2016 og en fra 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Fra tidligere salgsoppgaver er det opplyst om at baderom er fra 2011. Det er ikke gjort endringer i vår eiertid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipene er renset og rehabilitert av Pipeeksperten AS i 2023. Betydelig rehabilitering og oppgraderinger gjort i kjeller og bod av Oslo Murmester i 2025. Begge arbeider er utført i regi av Borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2020 lagt varmekabler i gulvene i stue, gang og kjøkken. Arbeid utført av Bro Elektro AS. Det ble i 2021 hengt opp ny lampe på soverom, samt feilsøking og bytting av lyspærer og dimmer på kjøkkenet. Arbeid utført av Gulbransen & Olimb AS Det ble i 2024 installert nye spotter på badet med ny dimmer. Arbeid utført av Tandbergs Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I regi av Elvia ble det utført kontroll den 15.05.2023 av elektrisk anlegg. Ingen vesentlig bemerkninger.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere salgsoppgave er vi kjent med at det er utført arbeid på soilrør og bunnledninger som ble renovert med ny "strømpe" i 2020 i regi av borettslaget av TT-teknikk. Ingen arbeid utført i vår eiertid.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført i bygården av Radonmannen AS i 2022. Det er ikke utført måling av vår bolig.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pipene er renset og rehabilitert av Pipeeksperten AS i mars 2023.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er setningsskader i bygget som går langt tilbake i tid. Multikonsult har vurdert byggets grunnstruktur både i 2016 og 2025. I den forbindelse ble utført betydelig oppgradering og stabiliseringsarbeid i kjeller/bod i 2025. Det er noe skjevheter i gulvet i andelsleilighet som delvis ble avrettet ved renovering og oppgradering av gulv i 2020.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført i forbindelse med salg av bolig i 2021, og ny måling i 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: I forbindelse med renoveringsarbeid av borettslagets kjeller er det vedtatt at råloftet kan selges til andelseiere i tredje etasje for å redusere fellesgjeld. Arbeidet med å gjøre dette klart har påbegynt.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. B-30/35 dB.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom:
Ca. 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8mm innenfor 2 meter.

Stue:
ca 52 mm fra hjørne til hjørne.
ca 14 mm innenfor 2 meter.

Eier opplyser at bygget har hatt setningsproblematikk tilbake i tid. Multiconsult har vurdert grunnforhold i 2016 og 2025, og det er gjennomført stabiliseringsarbeider i kjeller i 2025 i regi av borettslaget.

Pipe og ildsted: Boligen har vedovn tilknyttet murt teglsteinspipe fra byggeår 1929. Det foreligger ferdigattest fra Plan og bygningsetaten datert 02.01.2024 for rehabilitering av pipeløp i bygget utført i regi av borettslaget. Pipe og pipeløp inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

TG2
Vinduer
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak anses nødvendige på befaringstidspunktet, men på grunn av alder anbefales det å følge med på vinduenes tilstand over tid.

Pipe og ildsted
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er registrert mindre overflatesprekker i synlig pipevange. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og normalt sett i lys av alder.
Konsekvens/tiltak: Overflatesprekkene kan utbedres ved sparkling og maling.
Det er ikke registrert forhold som tilsier bruksbegrensning. Videre oppfølging av pipeløp skjer gjennom borettslagets ordinære vedlikehold og lovpålagt tilsyn.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører har synlig overflateslitasje. Det er registrert skjevheter og monteringsavvik som medfører at enkelte dører ikke lukker eller går som tiltenkt. For bygninger fra denne perioden kan dette være relatert til naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, herunder setninger og deformasjoner i etasjeskiller.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas justering av hengsler og eventuelt karm for å bedre funksjon. Lokal utbedring eller overflatebehandling

kan påregnes der slitasje er mest fremtredende. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning utover funksjon og estetikk.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bom (hulrom) under enkelte veggfliser. Dette kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Det er ikke registrert sprekker, løs flis eller tegn til fuktgjennomslag på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom ikke nødvendigvis medfører umiddelbar skade, kan det over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning eller bevegelser. Forholdet bør overvåkes. Dersom utvikling i form av sprekker, løs flis eller fugeskader oppstår, må lokal utbedring foretas for å hindre videre skadeutvikling.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt fall i dusjsonen er lavere enn preakseptert ytelse etter teknisk forskrift gjeldende på oppføringstidspunktet. Fall utenfor dusjsonen er begrenset. Høydeforskjell ved terskel er målt til ca. 24 mm, som er noe lavere enn anbefalt nivå på 25 mm. Det er registrert bom under enkelte fliser. Det er ikke observert tegn til fuktskader på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Redusert fall mot sluk kan medføre at vann ledes noe langsommere mot sluket, og at mindre vannmengder kan bli liggende igjen på gulvoverflaten etter dusjing. Løsningen fungerer, men har ikke optimal effektivitet sammenlignet med dagens anbefalte utførelse.

Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak. Eventuell forbedring av fallforhold vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen og vurderes derfor mest aktuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.

Bom under enkelte fliser bør følges med på. Dersom det oppstår sprekker eller løse fliser, må lokal utbedring gjennomføres.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjikt og tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring. Badet er nå om lag 15 år gammelt og vurderes i lys av alder og normal bruk.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak på befaringstidspunktet. Sluk bør rengjøres og følges opp som del av normalt vedlikehold.

Eventuelle tiltak vil normalt være aktuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet eller dersom det oppstår synlige symptomer.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vannledninger
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. For denne typen installasjon skal tilkoblingen normalt være fast tilkoblet elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres fast elektrisk tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør i henhold til gjeldende forskrift.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Nivåavvik er vanlig for bygninger av denne typen og alderen. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å foreta avretting av gulv alene. Eventuelle tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller ombygging av boligen.

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Stekeovn, mikro og kjøleskap medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i stue
- Lampe på hovedsoverommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer med elektriske varmekabler på bad og elektrisk varmefolie i entré, stue og kjøkken. I tillegg er det ildsted i stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 13 515 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 237,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kabel-TV, felles bygningsforsikring, felles renhold, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, nedbetaling av fellesgjeld.

Avdragsfrihet:
Ut ifra nedbetalingsplanen skal avdrag for september 2026 utgjøre kr. 493,-. Samtidig er det ikke budsjettert med en økning i år. Hvorvidt det blir økning av felleskostnadene avhenger av salget av loftene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 819 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 279 234,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Bislett Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933773094, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Boligselskapets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/bisletbrl/

Ordinær generalforsamling er planlagt gjennomført 21.04.2026. Innkallingen ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Utdrag fra innkallingen:
6.1 Informasjon om loftsalg
På datoen for denne generalforsamlingen vil arbeidet på loftene være ferdigstilt, og loftene vil være klare for salg. Kostnadene for dette skal ikke belastes borettslaget, men vil fordeles på alle de øverste enhetene og betales ved

salg av loft. Styret er per dags dato i dialog med fire potensielle kjøpere. Hvert loft vil gi en inntekt på omtrent 665 000 kr (15 000 kr/kvm), KPljustert. Inntekten vil bli brukt på å oppfylle krav om brannsikring av bygningen, i tillegg til å redusere fellesgjeld.

6.2 Informasjon om tilstanden på taket
I forbindelse med arbeidet på loftet har Bygårdspartner avdekket at takflaten er i tildels svært dårlig stand. Blikkenslageren de bruker har nødtettet noen steder, men også avdekket lekkasjer ned til loft og konstruksjon. I tilstandsrapporten fra 2024 ble taket vurdert til tilfredsstillende, men taket ble kun besiktiget fra gaten, og ved nærmere ettersyn er taket ikke godt nok. Deler av overflaten er fra byggeåret, og det har vært lappet på i løpet av årene. Taket er borettslagets ansvar, og vi har hentet inn tilbud på å ta dette skikkelig. Entreprenør vil da gjenbruke så mye takstein som mulig, og gjøre det rimeligst mulig. De vil også sette inn vinduer samtidig, dette er en kostnad som tilfaller lofts-kjøpere. Vi har fått tilbud på 3 850 000 kr inkl. moms fra Bygårdspartner. Av dette er takvinduer 1 320 000 kr, dette tilfaller lofts-kjøpere. Totalprisen for borettslaget blir 2 530 000 kr. Bygårdspartner er selskapet som bygger ut loftet og vi har vært fornøyd med dem. De har også konkurransedyktige priser.
Prosessen Bygårdspartner foreslår er:
- Beregne og veksle ut takbjelker
- Åpne taket og sørge for gode avslutninger og lufting.
- Bygge yttervegger
- Bygge gulv med isolasjon, membran og sluk.
- Montere utspyler og nødoverløp i fasade.
- Sette inn vinduer og dør.
- Kle vegger og lage platting.

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

- Informasjon fra styret pr. 24.02.2026 -

De beboerne i 3 etasje som er interessert skal få tilbud om å kjøpe loftsarealene. Det vil være noe arbeid i vår for å klargjøre arealene til salg.

Borettslaget har nylig rehabilitert kjelleren.

Det ble observert en død rotte i kjelleren i fjor. Anticemex kom på befaring, og det ble konkludert med at borettslaget ikke hadde et skaddyreproblem.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 479 160,-pr. 01.02.2026

Informasjon om lån per 01.02.2026:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9053.71.27723
Nominell rente (flyt): 5,75 %
Innfrielsesår: 2055
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.02.2026: kr 15 500 000
Andel av saldo: kr 479 160
IN-ordning: Nei
Avdragsfrihet t.o.m. august 2026

Borettslaget planlegger å selge 10 av loftene. Deler av intekten fra salgene er tenkt å brukes til å nedbetale felles lån. Avdragene som begynner å løpe i september 2026 er lagt inn i årets budsjett.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er underskudd på kroner 457 793. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 151 538.
Underskudd kom som følge av økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Tillatelse må gis av styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 64924680

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 301 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv

rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Festeavgiften
Årlig festeavgift er kr 107 834 og gjelder for Bislett Borettslag II i sin helhet. Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Festekontrakten utløper 31. desember 2059. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, vil festekontrakten bli forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. januar 2060 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Bislett, med alle nødvendige fasiliteter innen gangavstand. På bare få minutters gange finner du rekreasjonsområder som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen.

I nærområdet ligger flere matbutikker, som Joker, Bunnpris, Coop Extra og Kiwi. Dersom du er ute etter noe godt å spise eller drikke, byr Thereses gate på et variert utvalg av kaféer og restauranter. Du finner også apotek, frisør og et bredt utvalg spesialbutikker i Thereses gate og Ullevålsveien. I nærheten av Adamstuen torg finner du Oslo Raw og Adamstuen sushi, og ved Idioten-parken ligger Åpent bakeri, en skjult perle for beboere på Adamstuen og Bolteløkka.

For fysisk aktivitet har du tilgang til Bislett Stadion, SATS Bislett, SATS Fagerborg og Bislett bad, samt utendørs fotball- og basketballbaner rett ved boligkomplekset Lille Bislett.

Innen gangavstand ligger Bogstadveien, Norges største og lengste handlegate, med over 300 butikker. To ganger i året arrangeres bilfrie markedsdager, hvor butikkene tilbyr spennende rabatter og boder settes opp langs gaten. Bogstadveien og de nærliggende sidegatene har et variert utvalg av restauranter, kaféer og butikker.

Leiligheten har enkel tilgang til offentlig transport, med trikkestopp for linje 17 og 18 bare et steinkast unna, samt busstopp for linje 21 og 37 i Louises gate og Ullevålsveien. Fra disse stoppene har du gode forbindelser til blant annet Lysaker, Skøyen, Bygdøy, Solli, Frogner, Oslo S, Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen og Storo.

Leiligheten ligger i Bolteløkka skolekrets, og OsloMet er innen gangavstand. Med Nationaltheatret bare en kort tur unna har du også gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av 10 pipeløp datert 2024.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i gang og opprinnelig bad, for å lage ekstra soverom. Bad er flyttet. Tiltaket er søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Byggesaker:

Sofies gate 29, 31, 33, 35 og 37 - bruksendring av boder på loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202513118

Colletts gate 13A, 13B - bruksendring fra næringsareal til boligareal
Saksnummer: 202507827

Benneches gate 6 - sofies gate 23 - 27 - Colletts gate 5 - 7 - Rehabilitering av 41 våtrom
Saksnummer: 202508892

Colletts gate 9 B - oppføring av en balkong
Saksnummer: 202511309

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/217/304:
05.08.1930 - Dokumentnr: 900518 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,465
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

Nye vilkår
FESTETID 80 ÅR FRA 1.1.80
ÅRLIG AVGIFT KR 50.944

08.05.1930 - Dokumentnr: 902462 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.08.1930 - Dokumentnr: 900518 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,465
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Nye vilkår

Nye vilkår
FESTETID 80 ÅR FRA 1.1.80
ÅRLIG AVGIFT KR 50.944

14.08.1930 - Dokumentnr: 902461 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

11.10.1932 - Dokumentnr: 990786 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Louisesgt 9

29.10.1932 - Dokumentnr: 990787 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

29.06.1929 - Dokumentnr: 900294 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA PILESTREDET 62 - UTGÅTT

05.08.1930 - Dokumentnr: 900520 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:305

05.08.1930 - Dokumentnr: 900523 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:306

05.08.1930 - Dokumentnr: 900526 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:307

05.08.1930 - Dokumentnr: 900529 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:308

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige

andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 62 233,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 500,-
Markedspakke med Nordvik Ekstra Small inkl kr. 22 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Priviatvisning gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 163 208,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. april 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sofies gate 29

Nabolaget Bislett - vurdert av 257 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

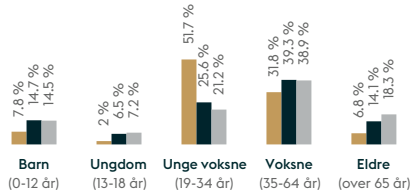
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	**1 min** 0.1 km
Bislett Linje 17, 18	**4 min** 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**16 min** 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**16 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3.1 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	**4 min** 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**5 min** 0.4 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

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

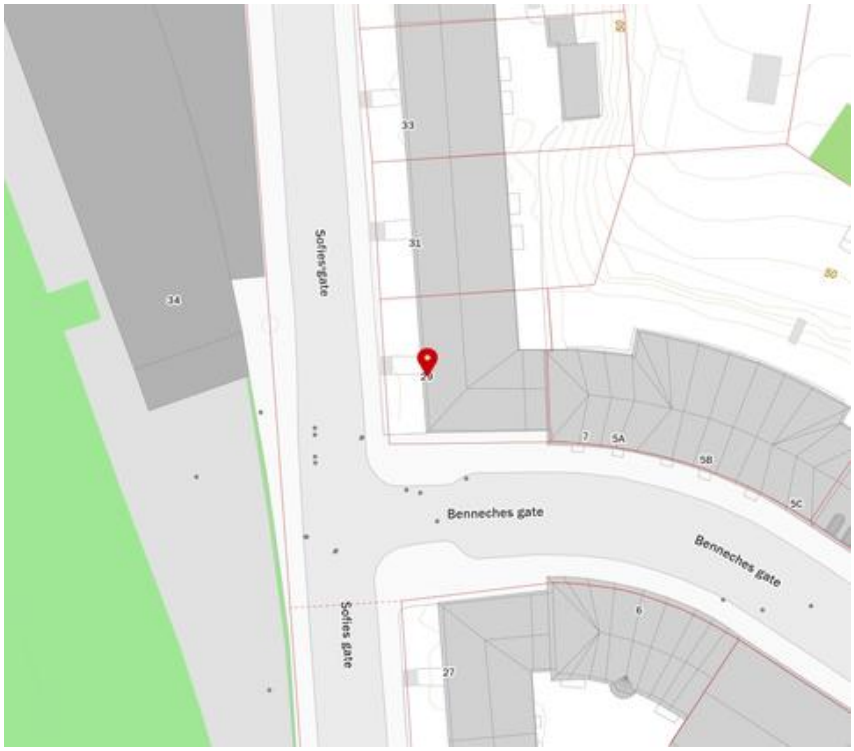
«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

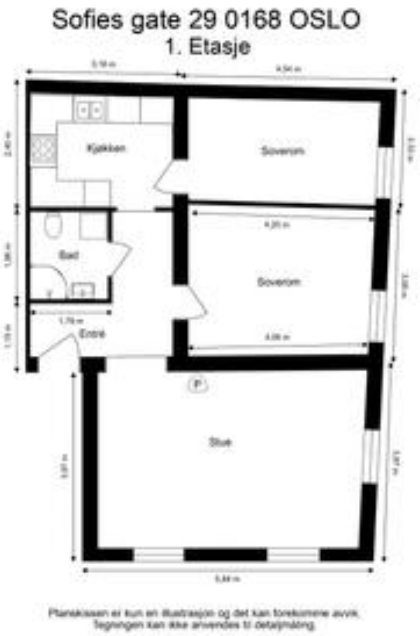
Sofies gate 29 , 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 304

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 71 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1382 **Referansenummer:** JS1208

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i høy 1. etasje i et etablert borettslag på Bislett i bydel St. Hanshaugen. Området består av klassisk bygårdsbebyggelse og har nærhet til dagligvarehandel, servicetilbud og kollektivtransport. Det er gangavstand til blant annet St. Hanshaugen, Stensparken og Bislett stadion, samt korte avstander til sentrum og øvrige sentrale bydeler.

Leiligheten har en funksjonell planløsning med entré, stue, separat kjøkken, bad og to soverom. Innvendige overflater består av laminat, tregulv og teppe på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malte himlingsflater. Kjøkkenet er oppgradert i nyere tid og har innredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer. Badet er oppgradert og har flislagte overflater på gulv og vegger, elektriske varmekabler, dusjløsning, toalett og servantinnredning. Takhøyde er målt til ca. 2,62 meter.

Bygningen er oppført i 1929, og konstruksjoner, materialbruk og løsninger må ses i sammenheng med byggeår og byggeskikk for perioden. Etasjeskiller antas utført i betongdekke. Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig lufting. Oppvarming skjer med elektriske varmekilder og ildsted i stue. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via borettslaget.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv og overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderingene under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med øvrige beskrivelser i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en klassisk bygård fra første halvdel av 1900-tallet, oppført i murkonstruksjoner med pusset og malt fasade. Bebyggelsen inngår i et helhetlig kvartal med tidstypisk arkitektonisk uttrykk og solide konstruksjonsprinsipper som var vanlig for oppføringstiden. Bygget fremstår som godt tilpasset den etablerte bystrukturen i området.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en funksjonell rominndeling som omfatter entré, stue, separat kjøkken, bad og to soverom. Planløsningen gir tydelig avgrensning mellom oppholdsrom og private rom. Stuen fremstår som et romslig oppholdsrom med gode lysforhold, mens kjøkkenet er etablert som et eget rom med praktisk utforming. Innvendige overflater er gjennomgående oppgradert, og materialvalg og utførelse gir et helhetlig og tidsriktig preg sett i sammenheng med boligens alder.

VÅTROM Gå til side

Badet er utført med flislagte overflater på gulv og vegger, samt malt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjløsning, og har elektriske varmekabler i gulv. Utforming og materialvalg er i tråd med løsninger som var vanlige på oppgraderingstidspunktet og gir et funksjonelt våtrom tilpasset normal boligbruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert som et eget rom med funksjonell planløsning. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat, med integrerte hvitevarer. Løsningen gir gode arbeidsflater og tilstrekkelig skapplass for normal boligbruk. Materialvalg og utforming fremstår helhetlig og tilpasset kjøkkenets bruk og oppgraderingstidspunkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vann og avløp tilknyttet borettslagets fellesanlegg. Det er etablert elektrisk anlegg med automatsikringer. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler på bad og elektrisk varmefolie i entré, stue og kjøkken. Soverommene har ikke gulvvarme. I tillegg er det ildsted i stue. Ventilasjon er basert på naturlig lufting. Tekniske installasjoner er beskrevet nærmere under egne punkter i rapporten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har felles utearealer tilknyttet borettslaget, herunder bakgård med opparbeidede soner for opphold og bruk. Arealene fremstår som et supplement til boligen og gir beboerne tilgang til skjermede utearealer i en ellers tett bystruktur. Tomten er i hovedsak ferdig etablert og tilpasset byggets plassering og bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

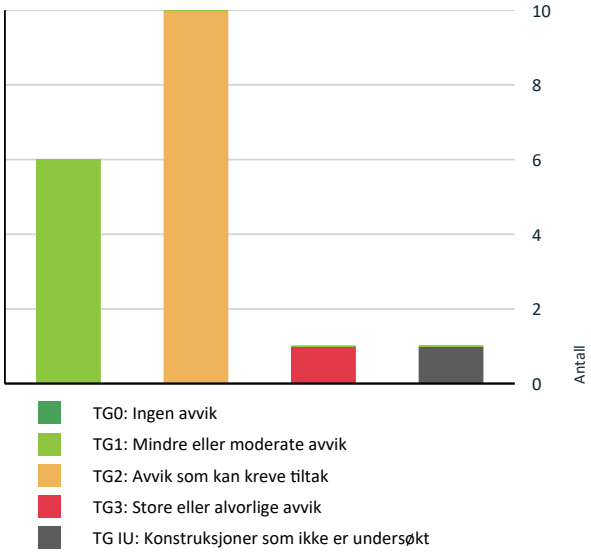
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

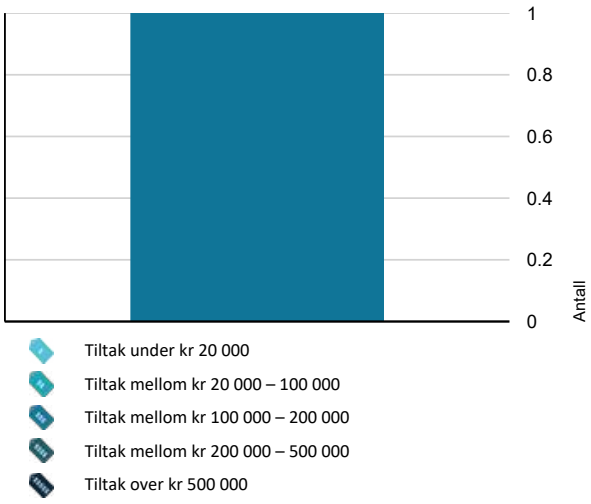
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1929

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører tilboligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Pipeløpet er rehabilitert i 2023 av Pipeeksperten AS i regi av borettslaget

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendige på befaringstidspunktet, men på grunn av alder anbefales det å følge med på vinduenes tilstand over tid.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. B-30/35 dB

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom:
Ca. 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8mm innenfor 2 meter.

Stue:
ca 52 mm fra hjørne til hjørne.
ca 14 mm innenfor 2 meter.

Eier opplyser at bygget har hatt setningsproblematikk tilbake i tid. Multiconsult har vurdert grunnforhold i 2016 og 2025, og det er gjennomført stabiliseringsarbeider i kjeller i 2025 i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Nivåavvik er vanlig for bygninger av denne typen og alderen. Det vurderes ikke som økonomisk rasjonelt å foreta avretting av gulv alene. Eventuelle tiltak kan vurderes i forbindelse med fremtidig oppussing eller ombygging av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilknyttet murt teglsteinspipe fra byggeår 1929. Det foreligger ferdigattest fra Plan og bygningsetaten datert 02.01.2024 for rehabilitering av pipeløp i bygget utført i regi av borettslaget. Pipe og pipeløp inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er registrert mindre overflatesprekker i synlig pipevange. Forholdet vurderes å være av kosmetisk karakter og normalt sett i lys av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatesprekkene kan utbedres ved sparkling og maling.
Det er ikke registrert forhold som tilsier bruksbegrensning. Videre oppfølging av pipeløp skjer gjennom borettslagets ordinære vedlikehold og lovpålagt tilsyn.





TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører, antatt fra byggeår eller eldre periode. Dørene er i hovedsak originale og tilpasset byggets alder og stil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører har synlig overflateslitasje. Det er registrert skjevheter og monteringsavvik som medfører at enkelte dører ikke lukker eller går som tiltenkt. For bygninger fra denne perioden kan dette være relatert til naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid, herunder setninger og deformasjoner i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering av hengsler og eventuelt karm for å bedre funksjon. Lokal utbedring eller overflatebehandling kan påregnes der slitasje er mest fremtredende. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning utover funksjon og estetikk.

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst etablert i 2011 basert på tidligere salgsoppgaver. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, herunder samsvarserklæring, kontrollerklæring eller annen faglig dokumentasjon. Vurderingen er derfor basert på visuell befaring og registrerte forhold på befaringstidspunktet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte veggfliser. Dette kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Det er ikke registrert sprekker, løs flis eller tegn til fuktgjennomslag på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om bom ikke nødvendigvis medfører umiddelbar skade, kan det over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning eller bevegelser. Forholdet bør overvåkes. Dersom utvikling i form av sprekker, løs flis eller fugeskader oppstår, må lokal utbedring foretas for å hindre videre skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er opplyst etablert i 2011.

Det er målt fall mot sluk på ca. 15 mm pr meter i dusjsonen, samt ca. 5–8 mm pr meter utenfor dusjsonen. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved

dørterskel er målt til ca. 24 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt fall i dusjsonen er lavere enn preakseptert ytelse etter teknisk forskrift gjeldende på oppføringstidspunktet. Fall utenfor dusjsonen er begrenset. Høydeforskjell ved terskel er målt til ca. 24 mm, som er noe lavere enn anbefalt nivå på 25 mm. Det er registrert bom under enkelte fliser. Det er ikke observert tegn til fuktskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Redusert fall mot sluk kan medføre at vann ledes noe langsommere mot sluket, og at mindre vannmengder kan bli liggende igjen på gulvoverflaten etter dusjing. Løsningen fungerer, men har ikke optimal effektivitet sammenlignet med dagens anbefalte utførelse.

Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak. Eventuell forbedring av fallforhold vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen og vurderes derfor mest aktuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.

Bom under enkelte fliser bør følges med på. Dersom det oppstår sprekker eller løse fliser, må lokal utbedring gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er opplyst etablert i 2011. Det er plastsluk og antatt smøremembran. Ved inspeksjon er det synlig deler av mansjett-/membranmateriale i overgang mot sluk. Membran og tilslutning kan ikke observeres på alle sider og kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen, noe som er normalt ved visuell befaring. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse. Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og normalt renhold. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt og tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring. Badet er nå om lag 15 år gammelt og vurderes i lys av alder og normal bruk.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak på befaringstidspunktet. Sluk bør rengjøres og følges opp som del av normalt vedlikehold. Eventuelle tiltak vil normalt være aktuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet eller dersom det oppstår synlige symptomer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst oppgradert i 2020. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er registrert enkelte mindre merker og riper på overflater, vurdert som normal bruksslitasje. Under kjøkkenvask er vannkobling plassert slik at den bygger noe ut fra vegg, og dette medfører at skuff under vask ikke kan lukkes helt som tiltenkt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport






1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert kjøkkenventilator over kokesone. Eier opplyser at ventilatoren er tilkoblet avtrekk videre i bygget. Avtrekkskanalens videre føring er ikke visuelt kontrollert ved befaring, og løsningens videre tilkobling er derfor ikke verifisert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør system i plast, antatt etablert i forbindelse med oppgradering av bad i 2011. Rørskap er visuelt kontrollert ved befaring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i boligen er utført i plast, antatt fra oppgradering i 2011.

Eier opplyser at borettslagets soilrør og bunnledninger ble strømperenovert i 2020.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon basert på naturlig luftutskifting, i tråd med byggets opprinnelige løsning.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet via støpsel i stikkontakt. For denne typen installasjon skal tilkoblingen normalt være fast tilkoblet elektrisk anlegg i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør i henhold til gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer lokalisert i kjøkkenskap utført med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Eier opplyser at full rehabilitering ikke er kjent og ikke utført i deres eiertid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at arbeider i deres eiertid er utført av elektriker. Øvrig historikk er ikke kjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier opplyser om arbeider i nyere tid, herunder belysning/spotter i 2024 og tidligere arbeider opplyst i egenerklæring.

   Eier opplyser at samsvarserklæring foreligger for arbeid i deres eiertid, men det er ikke opplyst om dokumentasjon for eldre deler av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Kontroll 2023 er innenfor 5 år og uten vesentlige bemerkninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i vårt eierskap
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei ikke i vårt eierskap

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

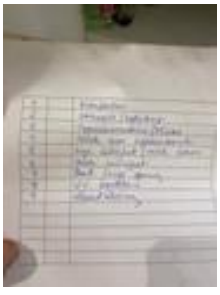
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

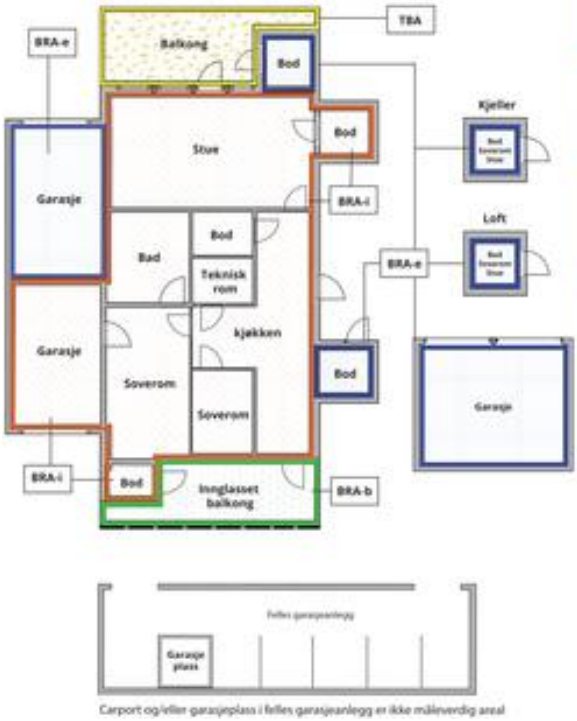
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	
Loft		5		5	
Kjeller		20		20	
SUM	**71**	**25**			
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, soverom, bad, kjøkken, soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde målt til 2,62

Leiligheten disponerer bodarealer i henhold til opplysninger fra eier. Det er opplyst at borettslaget har etablert nye boder i kjeller til alle seksjoner. Eierskap og bruksrett til loftsbod er på befaringstidspunktet ikke endelig avklart. Endelig fordeling og rettsgrunnlag må avklares med borettslaget. Loftsbod med skråtak. Gulvarealet er ca. 5 m², men på grunn av skrå himling og lav takhøyde vil målbart areal etter gjeldende måleregler kunne avvike.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
09.2.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Thomas Fossvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	304		0	314.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sofies gate 29

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bislet Borettslag Ii

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
933773094			Lundamo Elise, Fossvik Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Sofies gate på Bislett i bydel St. Hanshaugen i Oslo. Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse fra tidlig 1900-tall, med etablerte bomiljøer og godt utviklet infrastruktur. Eiendommen har nærhet til flere sentrale grøntområder som Stensparken, St. Hanshaugen park og mindre parkdrag i nærområdet. Området er kjent for korte avstander til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter, samtidig som det fremstår som et rolig boligområde med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er gangavstand til dagligvareforretninger, serveringssteder, helsetilbud og øvrige sentrumsfunksjoner. Bislett stadion ligger i umiddelbar nærhet, og området har et variert tilbud av treningsfasiliteter. Kollektivtilbudet er godt utbygd med trikk og buss i nærliggende gater, som gir enkel forbindelse til sentrum, Majorstuen, Blindern, Nydalen og øvrige deler av byen.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig gate. Inngang til bygget er fra Sofies gate. Området har fortau og tilrettelagt gangadkomst. Det er beboerparkering i området etter gjeldende kommunale ordninger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Området inngår i etablert bystruktur, og reguleringsforholdene er i hovedsak fastlagt. Det foreligger flere registrerte byggesaker i nærområdet knyttet til blant annet balkonger og mindre bygningsmessige tiltak på omkringliggende eiendommer. Disse sakene er behandlet av Plan- og bygningsetaten og vurderes som en del av normal byutvikling i området.

Bygningen er registrert på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig bebyggelse. Dette innebærer at bygget har kulturhistorisk verdi, og at fremtidige endringer kan være underlagt særskilte hensyn og krav til utforming og utførelse. Eventuelle tiltak på bygningen må avklares med relevante myndigheter.

Om tomten

Tomten eies av borettslaget og består av fellesarealer tilknyttet bygården. Det er etablert felles bakgård med grøntpreg, beplantning og sittemuligheter. Utearealet fremstår som et skjermet oppholdsareal for beboerne, med avstand til trafikkerte gater. Tomten er i hovedsak opparbeidet og tilpasset byggets alder og beliggenhet i tett bystruktur.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. feb. 2026

Oppdragsnummer
36-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 29, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Thomas Fossvik, Elise Lundamo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Forsikret gjennom borettslaget
Forsikret i: Bislet Borretslag II

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Fra tidligere salgsoppgaver er det opplyst om at baderom er fra 2011. Det er ikke gjort endringer i vår eiertid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipene er renset og rehabilitert av Pipeeksperten AS i 2023. Betydelig rehabilitering og oppgraderinger gjort i kjeller og bod av Oslo Murmester i 2025. Begge arbeider er utført i regi av Borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i 2020 lagt varmekabler i gulvene i stue, gang og kjøkken. Arbeid utført av Bro Elektro AS. Det ble i 2021 hengt opp ny lampe på soverom, samt feilsøking og bytting av lyspærer og dimmer på kjøkkenet. Arbeid utført av Gulbransen & Olimb AS Det ble i 2024 installert nye spotter på badet med ny dimmer. Arbeid utført av Tandbergs Elektriske AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I regi av Elvia ble det utført kontroll den 15.05.2023 av elektrisk anlegg. Ingen vesentlig bemerkninger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere salgsoppgave er vi kjent med at det er utført arbeid på soilrør og bunnledninger som ble renovert med ny "strømpe" i 2020 i regi av borettslaget av TT-teknikk. Ingen arbeid utført i vår eiertid.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført i bygården av Radonmannen AS i 2022. Det er ikke utført måling av vår bolig.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Pipene er renset og rehabilitert av Pipeeksperten AS i mars 2023.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er setningsskader i bygget som går langt tilbake i tid. Multikonsult har vurdert byggets grunnstruktur både i 2016 og 2025. I den forbindelse ble utført betydelig oppgradering og stabiliseringsarbeid i kjeller/bod i 2025. Det er noe skjevheter i gulvet i andelsleilighet som delvis ble avrettet ved renovering og oppgradering av gulv i 2020.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført i forbindelse med salg av bolig i 2021, og ny måling i 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: I forbindelse med renoveringsarbeid av borettslagets kjeller er det vedtatt at råloftet kan selges til andelseiere i tredje etasje for å redusere fellesgjeld. Arbeidet med å gjøre dette klart har påbegynt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

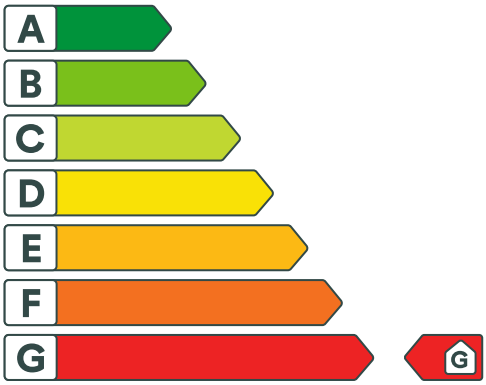
Oppdragsnummer: 36-0051/26

enova

Energiattest



Adresse **Sofies gate 29, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256520**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80532776**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **304**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **388,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **388,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 350 kWh**



Sofies gate 29, 0168 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sofies gate 29, 0168 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordvik Bislett
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Bislet Borettslag II**

25.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.02.2026

Boligselskap:	Bislet Borettslag II
Organisasjonsnr:	933773094
Gnr./bnr:	217/304
Eier(e):	Thomas Fossvik / Elise Lundamo
Andelsnr:	1
Adresse:	Sofies gate 29, 0168 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/bisletbrl/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/bisletbrl/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Informasjon om lån per 01.02.2026:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.71.27723
Nominell rente (flyt):	5,75 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2026:	kr 15 500 000
Andel av saldo:	kr 479 160
IN-ordning:	Nei
Avdragsfrihet t.o.m. august 2026	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Borettslaget planlegger å selge 10 av loftene. Deler av intekten fra salgene er tenkt å brukes til å nedbetale felles lån. Avdragene som begynner å løpe i september 2026 er lagt inn i årets budsjett.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 3 421	kr 247 122

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

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Vedtekter
for
Bislett Borettslag II Org. nr. 933773094

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006.

Endring utført tirsdag, 9. april 2024
Endring utført 24. februar 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

4-4 Kjøp av loftsareal

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDEN
FOR
BISLETT BORETTSLAG II

(1) Generelt

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

(2) Alminnelige bestemmelser

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

(3) Dyrehold

Tillatelse må gis av styret.

(4) Ro i leilighetene

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

(5) Forhagene

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

(6) Oppgangene

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

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

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

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

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

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

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

(7) Bakgården

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

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

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

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

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

(8) Meldinger og henvendelser

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

(9) Vedtektene

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling 03. mai 2007

Postkasse og Ringeklokke skilt

Velkommen til Sofiesgate og Bislett Borettslag 2!

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

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

Ta kontakt med styret skylle du ha spørsmål!

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

1. NAVN PÅ BEBOER(E):
……

……

……

2. NUMMER PÅ OPPGANG:…..

3. ETASJE: ……..

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

……..

5. TELEFON NUMMER:……..

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BISLET BORETTSLAG II

Møtedato:	onsdag, 21. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Adresse: Eugeniesgate 10, 0168 Oslo Rom: Rom 22, oppgang B, Bolteløkka skole

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Johanne Borthne foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marit O. Nygaard foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marie Øverby foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

15 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 15 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Styret informerte om pågående arbeider fra Oslo murmester. Kjelleren blir totalrenovert, og arbeidet går som planlagt. De nye bodene vil være klare til bruk i løpet av noen uker. Styret vil informere om det gjennomførte arbeidet fra Oslo

murmester i et nyhetsbrev til sommeren. Noen stikkord om allerede gjennomført arbeid:

- Drenering
- Pigget opp gammelt og støpt nytt gulv
- Revet bort gamle, ikke-bærende vegger

Mye av arbeidet det neste året vil handle om salg av loft.

Innspill og spørsmål fra beboere:

- Dersom vi skal gå får IN-ordning på lån, må de spesifiseres veldig tydelig
- Bør legges en plan for tildeling av nye kjellerboder
- Forslag om å male de nye bodene på en dugnad

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 150 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Styret stilte seg inhabilt og avstod fra å stemme. De resterende 11 stemmeberettigede stemte for, 0 stemmer mot, 0 blanke stemmer.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder

Johanne Borthne ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Frode Saugestad ble valgt som styremedlem for 1 år.
Marie Øverby ble valgt som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlem
Tellef Tveit ble valgt som varamedlem for 1 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

Møte ble hevet kl. 19:00
Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Johanne Borthne

Protokollvitne:
Marie Øverby

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

BISLET BORETTSLAG II 933773094 Norge

Signert med E-signere

28-05-2025 09:51:57 UTC

Undertegner

Dato

Johanne Borthne
johannebo@gmail.com
+4795757996

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.37.0

Signert med E-signere

23-05-2025 08:31:50 UTC

Undertegner

Dato

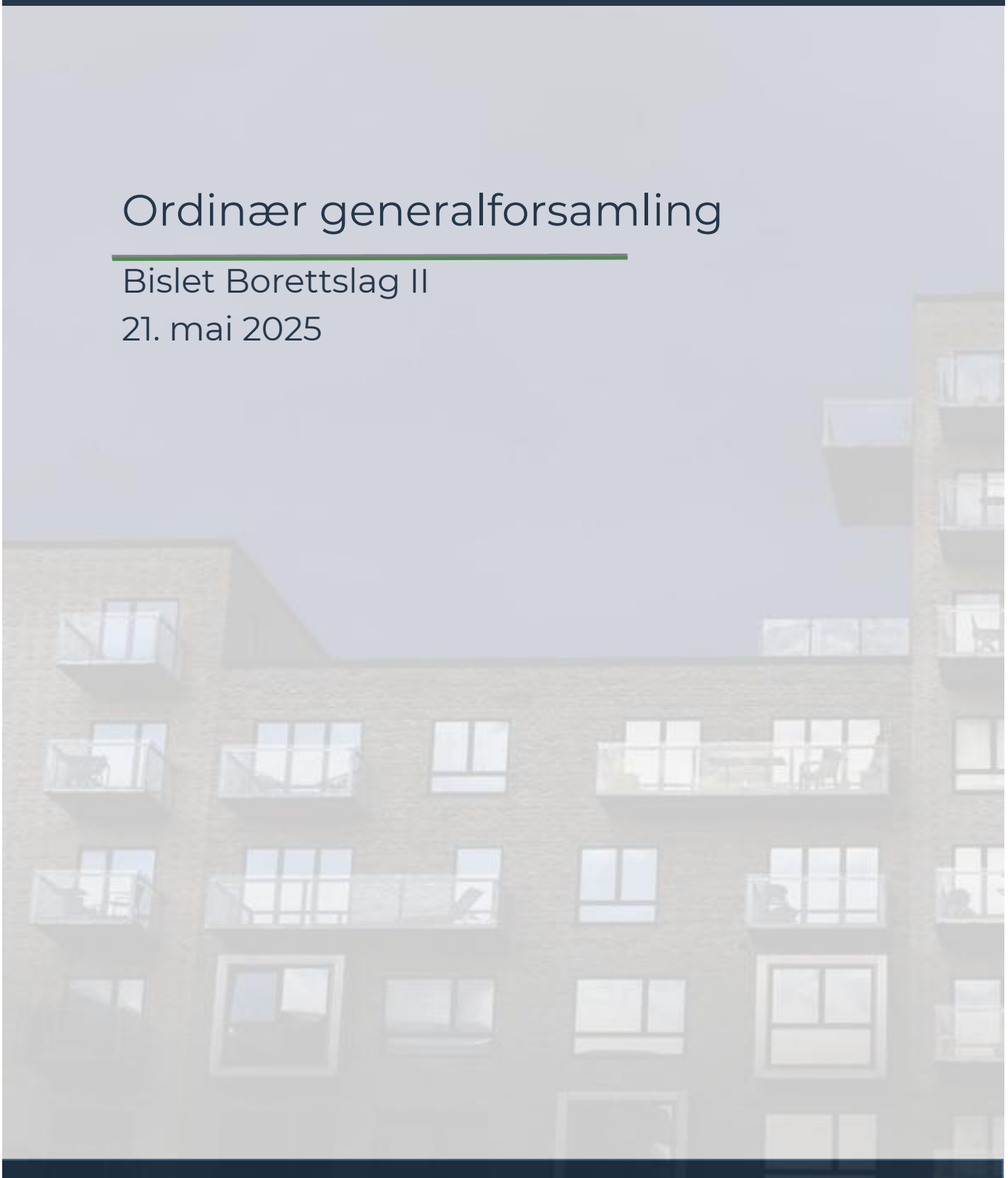
Marie Øverby
marie.overby2@gmail.com
+4745880288

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.211.193.169

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Bislet Borettslag II
21. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Bislet Borettslag II

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	21.05.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Adresse: Eugeniesgate 10, 0168 Oslo Rom: Realfagsrom Rom 07 Møterommet på Bolteløkka skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder:	Johanne Borthne	På valg: 2025
Styremedlem:	Frode Saugestad	På valg: 2025
Styremedlem:	Emmy Terese	På valg: 2026
Styremedlem:	Marit O. Nygaard	På valg: 2026
Varamedlem:	Tellef Tveit	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 64924680

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Bislet Borettslag II

Orgnr: 933 773 094

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**381 119**	**185 350**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Ikke utbetalt lån		784 349
Opptak nytt lån	287 663	3 500 000
Årets resultat	-457 793	-1 346 651
Avdrag lån	102 644	1 173 231
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-272 774**	**195 769**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**108 346**	**381 119**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	284 233	564 787
Kortsiktig gjeld	175 888	183 669
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**108 346**	**381 119**

✔ Signert 20-04-2025 06:55:03 UTC Oneflow ID 10331520 Page 1 / 8

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Innkrevde felleskostnader		1 903 632	1 655 269	1 903 600	2 236 768
Annen driftsrelatert inntekt	2	18 000	18 000	18 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 921 632**	**1 673 269**	**1 921 600**	**2 254 768**
Personalkostnader	3	11 280	11 280	11 300	11 300
Styrehonorar	4	80 000	80 000	80 000	80 000
Forsikring		340 584	308 561	339 400	374 600
Forretningsførsel		64 985	75 639	67 000	67 300
Revisjon		9 975	0	0	7 900
Kommunale avgifter		322 222	273 841	316 750	375 400
Eiendoms- og festeavgift		107 834	107 834	108 000	107 900
Eiendomsskatt		0	0	28 400	0
Energi/fyring		3 961	3 300	5 000	4 100
Kabel-TV/internett		201 701	192 443	204 300	208 800
Vedlikehold	5	458 653	1 502 137	1 535 000	235 030
Vaktmestertjenester	6	147 516	124 544	128 400	128 800
Renhold		45 360	27 974	29 000	46 900
Andre driftskostnader	7	204 809	59 126	101 904	68 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 998 878**	**2 766 678**	**2 954 454**	**1 716 230**
DRIFTSRESULTAT		**-77 246**	**-1 093 409**	**-1 032 854**	**538 538**
Finansinntekter	8	42 902	32 417	31 800	34 300
Finanskostnader		423 449	285 659	303 600	421 300
RESULTAT FINANSPOSTER		**380 547**	**253 242**	**271 800**	**387 000**
Resultat		**-457 793**	**-1 346 651**	**-1 304 654**	**151 538**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-457 793	-1 346 651		
SUM DISPONERING		**-457 793**	**-1 346 651**		

✔ Signert 20-04-2025 06:55:03 UTC

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Bygninger		1 157 984	1 157 984
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 157 984**	**1 157 984**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-16	-4 052
Forskuddsbetalte kostnader	10	235 640	220 988
Bankinnskudd		48 609	347 851
SUM OMLØPSMIDLER		**284 233**	**564 787**
SUM EIENDELER		**1 442 216**	**1 722 771**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Felleseid andelskapital		3 000	3 000
Annen egenkapital	9	-5 768 312	-5 310 519
SUM EGENKAPITAL		**-5 765 312**	**-5 307 519**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	6 915 640	6 730 621
Borettsinnskudd		116 000	116 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 031 640**	**6 846 621**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		173 584	150 069
Påløpt rente		2 304	33 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		**175 888**	**183 669**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 442 216**	**1 722 771**
Pantstillelse	12	8 241 000	8 241 000

0

✔ Signert 20-04-2025 06:55:03 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 20-04-2025 06:55:03 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	18 000
Sum annen driftsrelatert inntekt	**18 000**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 11 280.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 80 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	172 205
Vedlikehold elektro	4 727
Vedlikehold brannsikring	36 633
Piper	245 088
Sum vedlikehold	**458 653**

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	109 656
Vaktmestertjenester tillegg	37 860
Sum vaktmestertjenester	**147 516**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	27 144
Driftsmaterialer	5 986
Nøkler og låser	13 936
Kostnader dugnad	543
Konsulenthonorar	140 450
Generalforsamling/årsmøte	459
Bank- og andre transaksjonskostnader	11 167
Annen kostnad	6 244
Sum andre driftskostnader	**205 929**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	8 693
Kundeutbytte forsikring	34 209
Sum finansinntekter	**42 902**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-5 310 519
Overført til/fra egenkapital	-457 793
Opptjent egenkapital 31.12	**-5 768 312**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	96 502
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	51 737
Andre forskuddsbetalte kostnader	87 402
Sum forskuddsbetalte kostnader	**235 640**

✔ Signert 20-04-2025 06:55:03 UTC Oneflow ID 10331520 Page 5 / 8

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	OBOS	OBOS
Lånenummer	9820.79.13529	9820.78.42974
Lånetype	Annlutet	Annlutet
Opptaksår	2020	2020
Løpetid	30 år	36 år
Innfrielseår	2050	2056
Rentesats (nominell)	6,10 %	6,10 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 000 000**	**1 825 000**
Lånesaldo 01.01	950 377	1 730 021
Avdrag i periode	14 441	17 821
Lånesaldo 31.12	**935 936**	**1 712 200**

Bank	OBOS	OBOS
Lånenummer	9820.75.78835	9820.82.41354
Lånetype	Annlutet	Annlutet
Opptaksår	2017	2023
Løpetid	30 år	30 år
Innfrielseår	2047	2053
Rentesats (nominell)	6,10 %	6,10 %
Opprinnelig lånebeløp	**3 300 000**	**2 000 000**
Lånesaldo 01.01	2 507 803	1 542 420
Opptak i periode		287 663
Avdrag i periode	51 357	19 025
Lånesaldo 31.12	**2 456 446**	**1 811 058**

NOTE 12 PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 915 640
Borettsinnskudd	116 000
Total	**7 031 640**

Eiendommen som er stillet som sikkerthet hadde pr 31.12.2024 følgende bokført verdi:

Bygninger	1 157 984
Sum Bygninger	**1 157 984**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 150.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Følgende kandidater er på valg i 2025:

Styreleder:	Johanne Borthne	På valg: 2025
Styremedlem:	Frode Saugestad	På valg: 2025
Varamedlem:	Tellef Tveit	På valg: 2025

6.1 Valg av styreleder

Det har på forhånd ikke kommet inn ønske om kandidatur til rollen som styreleder. Det er behov for å finne en kandidat under generalforsamlingen.

6.2 Valg av styremedlem

Frode Saugestad stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Det har på forhånd ikke kommet inn ønske om kandidatur til rollen som varamedlem. Det er behov for å finne en kandidat under generalforsamlingen.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinær generalforsamling

Bislett II borettslag
24. februar 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Bislett II borettslag

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**24.02.2025**
Tidspunkt:	**19.00**
Sted:	**Møterom Arne Hansen II (2. etg.), Bislett Stadion**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **Konstituering**
2. **Orientering om besluttet rehabilitering av kjeller og økonomiske konsekvenser**
3. **Finansiering av rehabilitering av kjelleren**
4. **Flytting av alt bodareal til rehabilitert kjeller**
5. **Salg av loftsareal**
6. **Vedtektsendring vedrørende kjøp av loftsareal**

1. Konstituering

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

2. Orientering om besluttet omgående rehabilitering av kjeller og økonomiske konsekvenser

Som tidligere informert har gården vår flere vedlikeholdsprosjekter som er langt på overtid. Det fremkommer av tilstandsrapport fra både 2016 og den nylig oppdaterte fra 2024 at særlig kjelleren kommer øverst på prioriteringslisten over store, kritiske prosjekter som må tas tak i.

Styret har derfor besluttet at vi må oppgradere kjelleren, med oppstart 3. mars 2025. Kostnaden i rehabiliteringsprosjektet er estimert til kr X XXX XXX,-.

Samtidig er det godt kjent at borettslaget har store likviditetsutfordringer. Borettslaget vil være nødt til å finansiere nødvendig vedlikehold og oppgradering gjennom ytterligere lån. Dette vil ha økonomiske konsekvenser for oss alle. Vi har tre måter å dekke de økte kostnadene lånet vil føre til på:

1) I form av ytterligere økt husleie (ca. 50% økning)

2) Innkreving av kapital fra hver enkelt beboer

3) Vi kan beslutte å selge fellesareal (loft) for å dekke kostnadene samt sikre fremtidige inntekter i form av økt husleie (for 3. etg).

I fortsettelsen av dette fremmer styret til behandling en rekke saker som følger i det videre.

Styret vil i forkant av behandlingen av sakene informere nærmere om borettslagets økonomi, fremtidige behov og kostnader. Styret vil også gå gjennom hvordan et potensielt salg av loftene vil kunne foregå samt inntekter (både fra salg samt inntekter fra økt husleie for loftsleilighetene).

Styret ser frem til en konstruktiv dialog og en avstemning der vi håper vi sammen kan komme frem til et resultat som er til vårt felles beste.

3. Finansiering av rehabilitering av kjelleren

På bakgrunn av kjellerens nåværende tilstand, er det nødvendig med en omgående rehabilitering for å sikre borettslagets bygningsmasse.

Kostnaden til rehabilitering kan finansieres gjennom enten lånefinansiering eller ekstraordinær kapitalinnkreving.

Styret oppfatter at det er mest hensiktsmessig å lånefinansiere kostnaden til rehabilitering av kjelleren, da dette vil medføre at kostnaden spres over en lengre tid og dermed ikke kun treffer dagens andelseiere i borettslaget.

En lånefinansiering vil også kunne gi mulighet til å senere kunne innfri deler eller hele lånet med midler fra eventuelt salg av loftsareal.

Banken kan eventuelt komme til å kreve at lånet sikres med pant som kommer foran borettsinnskuddene. En slik pantstillelse krever generalforsamlingens samtykke med 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 4.

Forslag til vedtak:

Kostnaden til rehabilitering av borettslagets kjeller dekkes ved opptak av felles lån i borettslaget. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp slikt lån med en ramme på inntil kr X XXX XXX,-. Generalforsamlingen samtykker til at lånet sikres med pant foran innskuddene, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 4.

4. Flytting av alt bodareal til rehabilitert kjeller

Det vil være en del av og en forutsetning for å kunne selge råloftene at bodarealene på loftet flyttes i sin helhet. Det forutsettes at kjelleren vil bli en fullgod erstatning for bodarealet på loftet.

Når kjelleren pusses opp vil det være en anledning til å slå sammen boder samt øke hver beboers bodareal med opptil det dobbelte dersom fellesareal som idag står ubrukt disponeres annerledes. Hver beboer vil da få et sammenhengende, nyoppusset areal som er dobbelt så stort som dagens kjellerbod.

Vedtak om flytting av alt bodareal fra loft til kjellerareal krever vanlig flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Bodarealer på loftet fjernes og erstattes med fullgod erstatning i borettslagets rehabiliterte kjeller. Kjellerarealet omdisponeres slik at det oppnås maksimalt bodareal til bruk for de enkelte andelene i borettslaget.

Boder på loftet flyttes til kjelleren først når kjelleren er ferdig rehabilitert og nytt bodareal i kjelleren er ferdigstilt og klart til bruk.

5. Vedtak om salg eller opsjon på kjøp av loftsareal

Som tidligere informert om på informasjonsmøtet 02.12.24 har vi muligheten for å selge loftsareal til beboere i 3. etasje. Dette vil i stor grad dekke lånet som er høyst nødvendig for vedlikehold av gården, samt bringe inn ekstra leieinntekter (fra 3. etg.) som vil komme godt med når vi må utføre ytterligere vedlikehold.

Verdivurdering fra uavhengig megler er vedlagt, og viser en potensiell salgsinntekt på kr 665 000,- / loftsenhet (kr 840 000,- i nr. 29) pr. loftsenhet, totalt kr 7 000 000,-. Dersom man ikke nå vil kjøpe loftsarealet, vil denne muligheten ligge som en opsjon til senere og sikre (om ikke umiddelbart) salgsinntekt og husleieinntekt.

Et eventuelt salg av loftsareal må avtalereguleres nærmere for å ivareta borettslagets interesser. Det må også inngås formell kjøpekontrakt mellom andelseier(e) som ønsker å kjøpe loftsareal og borettslaget.

Vedtak om salg og opsjon på kjøp av loftsareal krever generalforsamlingens samtykke med 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 3.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at dagens eller senere eiere av andeler i 3. etg. som har mulighet til å innlemme loftsareal over sine andeler gis rett til å kjøpe slikt fellesareal fra borettslaget på nærmere bestemte vilkår.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til (med juridisk bistand fra Solibo) å utarbeide og inngå formell utbyggingsavtale med de aktuelle andelseierne som ønsker å kjøpe loftsareal som minimum skal inneholde bestemmelser om følgende:

- Kontraktsforholdets gjenstand skal være tydelig angitt med tegning av det areal som kjøpes og innlemmes i andelen

- Kjøpesum på kr 15 000,- per kvm p.t. (kjøpesummen indeksreguleres fra vedtakstidspunkt frem til signering iht. konsumprisindeksen ved senere avtaleinngåelse)
- Borettslaget skal ha mulighet til å kontrollere utbyggingen før, under og etter ferdigstillelse
- Det er en forutsetning for kjøp og utbygging av loft at styret på forhånd har godkjent alle entreprenører som skal utføre arbeid på tak og fasade, planlagt utførelse og at valgte entreprenører har den nødvendige ansvarsrett, kompetanse og godkjenning
- Kjøpesummen skal forhåndsbetales før iverksettelse av utbygging
- Loftsarealet overdras fra borettslaget «som det er»
- Fordelingsnøkkel og betaling av felleskostnader endres tilsvarende antall kvm utvidelse av andelen fra tidspunktet arealet er utbygget
- Utbyggingen skal skje på god håndverksmessig måte og i samsvar med allment aksepterte løsninger og relevante offentligrettslige lover, arealplaner, forskrifter og vedtak
- Andelseier er ansvarlig for alle kostnader og bygningsmessige krav ifm. utbyggingen
- Andelseier plikter å følge rimelige bestemmelser om arbeidstider og støy
- Styret fastsetter frister og tidsperiode for utførelse og ferdigstillelse av utbyggingen
- Det er krav om at andelseier og utførende entreprenør har den nødvendige forsikring i prosjektet
- Andelseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold for utbygget areal
- Bestemmelser om konsekvenser ved eventuelt mislighold fra andelseiers og utførende entreprenørs side

6. Vedtektsendring vedrørende kjøp av loftsareal

For å sikre at avtalte bestemmelser om vedlikeholdsansvar for det utbygde loftsarealet gjøres kjent for eventuelle senere eiere av de aktuelle andelene, foreslår styret at det tas inn følgende bestemmelser i borettslagets vedtekter som nytt punkt 4-4:

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

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

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

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

Forslaget om vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling. Forslaget om vedtektsendring bortfaller dersom generalforsamlingen ikke vedtar sak 5 ovenfor.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Bislett borettslag II

Møtedato: mandag 24. februar 2025

Møtetidspunkt: kl. 19

Møtested: Møterom Arne Hansen II, Bislett Stadion

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble styreleder Johanne Borthne foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble styremedlem Marit Owren Nygaard foreslått.

Som protokollvitne ble Marie Øverby foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

24 andelseiere

3 fullmakter

Totalt 27 stemmer

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Orientering om besluttet omgående rehabilitering av kjeller og økonomiske konsekvenser

Styrets beslutning om å gjennomføre rehabilitering av kjellerarealene ble gjennomgått.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Innmeldte saker

Sak 3 Finansiering av rehabilitering av kjelleren

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Kostnaden til rehabilitering av borettslagets kjeller dekkes ved opptak av felles lån i borettslaget. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp slikt lån med en ramme på inntil kr 6 000 000,-. Generalforsamlingen samtykker til at lånet sikres med pant foran innskuddene, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 4.

Vedtak:

Godkjent med 27 stemmer for og 0 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Sak 4 Flytting av alt bodareal til rehabilitert kjeller

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Bodarealer på loftet fjernes og erstattes med fullgod erstatning i borettslagets rehabiliterte kjeller. Kjellerarealet omdisponeres slik at det oppnås maksimalt bodareal til bruk for de enkelte andelene i borettslaget.

Boder på loftet flyttes til kjelleren først når kjelleren er ferdig rehabilitert og nytt bodareal i kjelleren er ferdigstilt og klart til bruk.

Vedtak:

Godkjent med 25 stemmer for og 2 stemmer mot. 0 blanke stemmer.

Sak 5 Vedtak om salg eller opsjon på kjøp av loftsareal

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at dagens eller senere eiere av andeler i 3.etg. som har mulighet til å innlemme loftsareal over sine andeler gis rett til å kjøpe slikt fellesareal fra borettslaget på nærmere bestemte vilkår.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til (med juridisk bistand fra Solibo) å utarbeide og inngå formell utbyggingsavtale med de aktuelle andelseierne som ønsker å kjøpe loftsareal som minimum skal inneholde bestemmelser om følgende:

- Kontraktsforholdets gjenstand skal være tydelig angitt med tegning av det areal som kjøpes og innlemmes i andelen
- Kjøpesum på kr 15 000,- per kvm p.t. i henhold til siste verdivurdering av 20.01.25 (kjøpesummen indeksreguleres fra vedtakstidspunkt frem til signering iht. konsumprisindeksen ved senere avtaleinngåelse)
- Borettslaget skal ha mulighet til å kontrollere utbyggingen før, under og etter ferdigstillelse

- Det er en forutsetning for kjøp og utbygging av loft at styret på forhånd har godkjent alle entreprenører som skal utføre arbeid på tak og fasade, planlagt utførelse og at valgte entreprenører har den nødvendige ansvarsrett, kompetanse og godkjenning
- Kjøpesummen skal forhåndsbetales før iverksettelse av utbygging
- Loftsarealet overdras fra borettslaget «som det er»
- Fordelingsnøkkel og betaling av felleskostnader endres tilsvarende antall kvm utvidelse av andelen fra tidspunktet arealet er utbygget
- Utbyggingen skal skje på god håndverksmessig måte og i samsvar med allment aksepterte løsninger og relevante offentligrettslige lover, arealplaner, forskrifter og vedtak
- Andelseier er ansvarlig for alle kostnader og bygningsmessige krav ifm. utbyggingen
- Andelseier plikter å følge rimelige bestemmelser om arbeidstider og støy
- Styret fastsetter frister og tidsperiode for utførelse og ferdigstillelse av utbyggingen
- Det er krav om at andelseier og utførende entreprenør har den nødvendige forsikring i prosjektet
- Andelseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold for utbygget areal
- Bestemmelser om konsekvenser ved eventuelt mislighold fra andelseiers og utførende entreprenørs side

Vedtak:

Godkjent med 22 stemmer for og 5 stemmer imot eller blankt.

Sak 6 Vedtektsendring vedrørende kjøp av loftsareal

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

For å sikre at avtalte bestemmelser om vedlikeholdsansvar for det utbygde loftsarealet gjøres kjent for eventuelle senere eiere av de aktuelle andelene, foreslår styret at det tas inn følgende bestemmelser i borettslagets vedtekter som nytt punkt 4-4:

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

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

- *Kontraktsforholdets gjenstand skal være tydelig angitt med tegning av det areal som kjøpes og innlemmes i andelen*
- *Kjøpesum på kr 15 000,- per kvm p.t. (kjøpesummen indeksreguleres fra vedtakstidspunkt frem til signering iht. konsumprisindeksen ved senere avtaleinngåelse)*
- *Borettslaget skal ha mulighet til å kontrollere utbyggingen før, under og etter ferdigstillelse*
- *Det er en forutsetning for kjøp og utbygging av loft at styret på forhånd har godkjent alle entreprenører som skal utføre arbeid på tak og fasade, planlagt utførelse og at valgte entreprenører har den nødvendige ansvarsrett, kompetanse og godkjenning*
- *Kjøpesummen skal forhåndsbetales før iverksettelse av utbygging*
- *Loftsarealet overdras fra borettslaget «som det er»*
- *Fordelingsnøkkel og betaling av felleskostnader endres tilsvarende antall kvm utvidelse av andelen fra tidspunktet arealet er utbygget*

- *Utbyggingen skal skje på god håndverksmessig måte og i samsvar med allment aksepterte løsninger og relevante offentligrettslige lover, arealplaner, forskrifter og vedtak*
- *Andelseier er ansvarlig for alle kostnader og bygningsmessige krav ifm. utbyggingen*
- *Andelseier plikter å følge rimelige bestemmelser om arbeidstider og støy*
- *Styret fastsetter frister og tidsperiode for utførelse og ferdigstillelse av utbyggingen*
- *Det er krav om at andelseier og utførende entreprenør har den nødvendige forsikring i prosjektet*
- *Andelseier er ansvarlig for alt fremtidig vedlikehold for utbygget areal*
- *Bestemmelser om konsekvenser ved eventuelt mislighold fra andelseiers og utførende entreprenørs side».*
- *Andelseier i 3. etg. har forkjøpsrett til loftsarealet med beliggenhet rett over seg.*

Forslaget om vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling. Forslaget om vedtektsendring bortfaller dersom generalforsamlingen ikke vedtar sak 5 ovenfor.

Vedtak:

Godkjent med 24 stemmer for og 3 stemmer imot. 0 blanke stemmer.

Møtet ble hevet kl. 20:20.

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Johanne Borthne

Johanne Borthne

26.02.25

Protokollvitne:

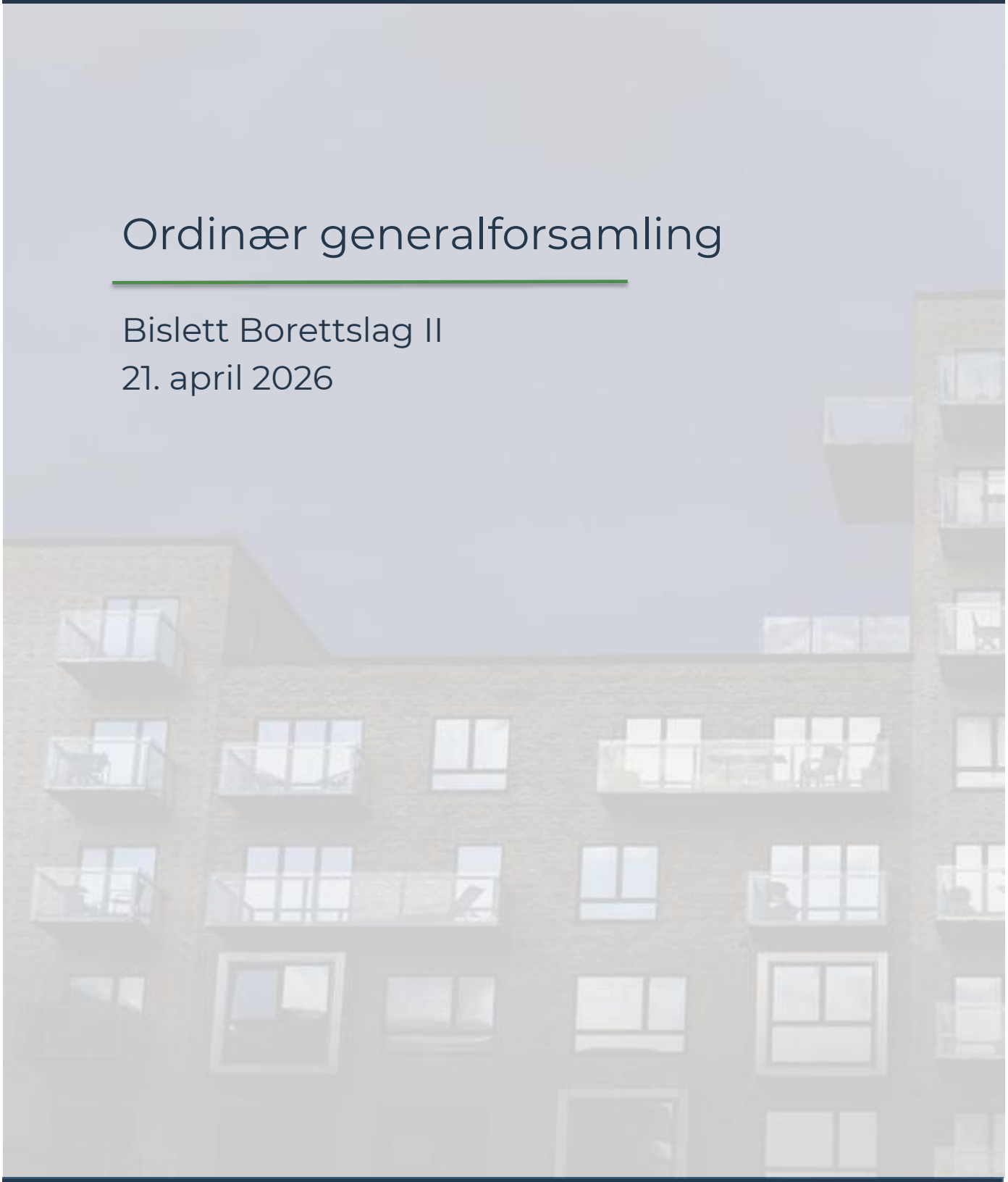
Marie Øverby

Marie Øverby 26.02.25

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Bislett Borettslag II
21. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Bislett Borettslag II

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INFORMASJONSSAKER

6.1 Informasjon om loftsalget

6.2 Informasjon om tilstanden på taket

7. INNKOMNE FORSLAG

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

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 64924680

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Hovedoppgavene det siste året har vært:

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

Planlagt arbeid det neste året:

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Bislet Borettslag II

Orgnr: 933 773 094

Disponible midler

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

✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC Oneflow ID 1425842 Side 1 / 9

Resultatregnskap 2025

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

✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC Oneflow ID 14258142 Side 2 / 9

Balanse 2025

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

✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC Oneflow ID 14258142 Side 3 / 9

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 6 - VAKTMESTERTJENESTER

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

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

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

✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC

NOTE 9 - UDEKKET TAP

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

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

NOTE 10 - BYGNINGER

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

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

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

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

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

Bislet Borettslag II

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

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

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 14 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjelld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	1 157 984
Sum bygninger	**1 157 984**

✔ Signert 10-04-2026 09:00:30 UTC Oneflow ID 14258142 Side 7 / 9

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

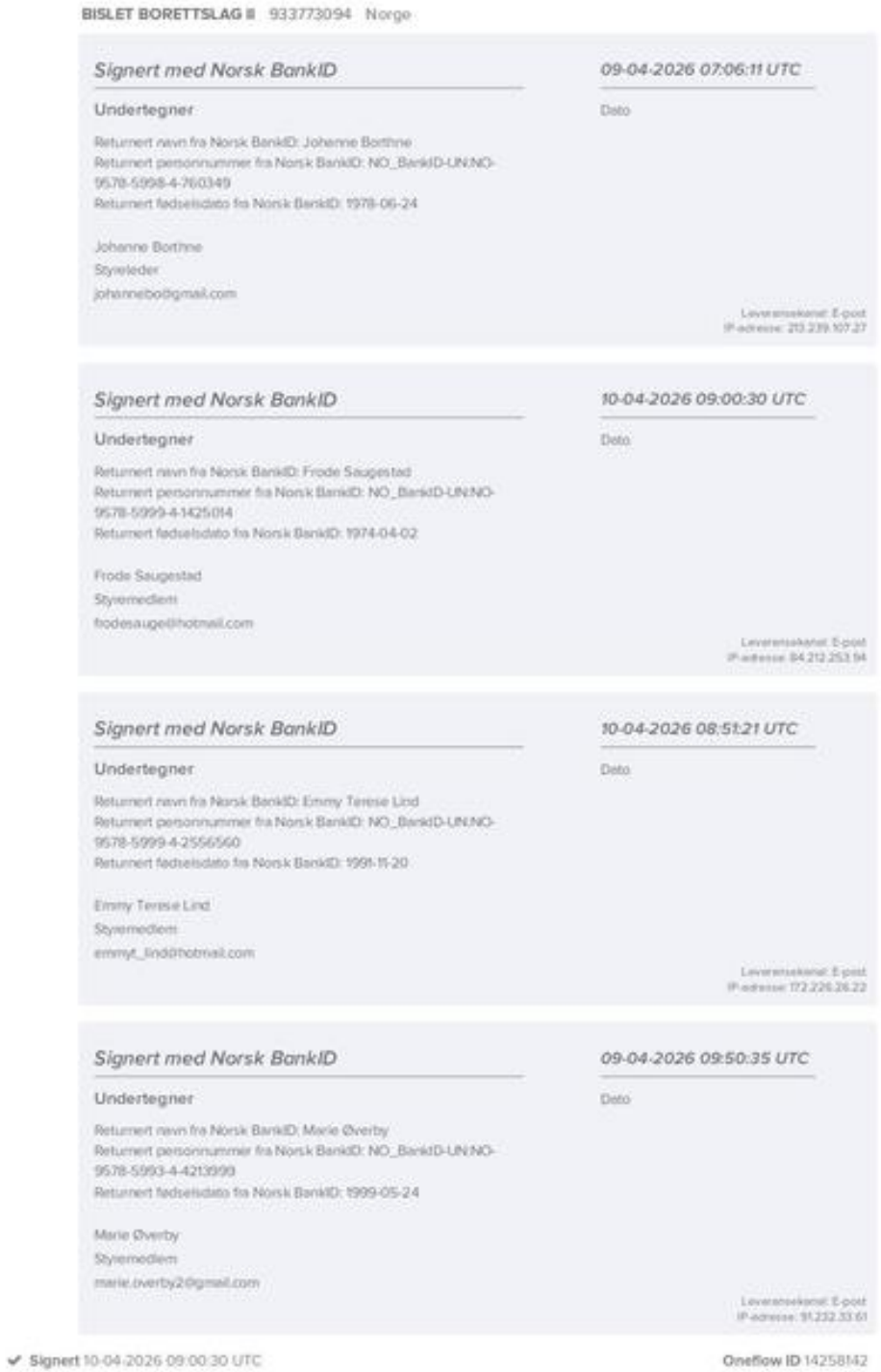
Påvirker

Thanh Thanh Truong
thanh@solibo.no

Leveransekanal: E-post

✔ **Signert** 10-04-2026 09:00:30 UTC

Oneflow ID 14258142 **Side** 8 / 9



BISLET BORETTSLAG II 933773094 Norge

Signert med Norsk BankID — *09-04-2026 07:06:11 UTC*

Undertegner — Dato

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

Johanne Borthne
Styreleder
johannebo@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 213.239.107.27

Signert med Norsk BankID — *10-04-2026 09:00:30 UTC*

Undertegner — Dato

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

Frode Saugestad
Styremedlem
frodesauge@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.212.253.94

Signert med Norsk BankID — *10-04-2026 08:51:21 UTC*

Undertegner — Dato

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

Emmy Terese Lind
Styremedlem
emmyt_lind@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 172.226.26.22

Signert med Norsk BankID — *09-04-2026 09:50:35 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marie Øverby
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-4213993
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1999-05-24

Marie Øverby
Styremedlem
marie.overby2@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 91.232.33.61

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

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til generalforsamlingen i BISLET BORETTSLAG II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BORETTSLAG II.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fremmo Dokumentnøkkel: NUMP-KIDLF-LPBSD-TBYZD-WXTCN-PYKYP

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


PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Frode Saugestad stiller til valg som styremedlem for 1 år

Ingen øvrige kandidater meldt seg på forhånd.

5.3 Valg av 1 varamedlem

På forhånd har ingen kandidater meldt seg.

Øvrige kandidater

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

6. INFORMASJONSSAKER

6.1 Informasjon om loftsalg

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

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

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

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

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

6.2 Informasjon om tillstanden på taket

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

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

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

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

Prosessen Bygårdspartner foreslår er:

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

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

7.INNKOMNE SAKER

7.1 Vedlikehold trapper og inngangsdører

Forslagstiller:

Edvard Foss

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

- Tetningslister og justering av smekklås

- Fjerning av tagging

- Sementering av utendørs gangsti og trapp

Styrets vurdering:

Det er behov for dette.

Styrets innstilling:

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

7.2 Oppdatering av vedtekter: ventilasjon

Forslagstiller:

Marie Øverby

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

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

7.3 Loftsutbygging og informasjonsflyt

Forslagstiller:

Ann Kristin Thomte

Saksgrunnlag:

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

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

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

Forslag til vedtak:

Ingen forslag.

Styrets vurdering:

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

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

Styrets innstilling:

Ingen forslag.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Bislett

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.02.2026
Liv Tomter	25/2707 - 4	Reidun Synnøve Skyttern Birkan	

Sofies gate 29 - gnr./bnr./andel 217/304/1 - Festeopplysninger

Saken gjelder festeforhold mellom Bislett Borettslag II og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 24. februar 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en leilighet i Sofies gate 29 på gnr./bnr. 217/304.

Festeavgiften
Årlig festeavgift er kr 107 834 og gjelder for Bislett Borettslag II i sin helhet. Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Festekontrakten utløper 31. desember 2059.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, vil festekontrakten bli forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. januar 2060 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten, jf. tomtefestelovens § 32.

Om forkjøpsrett og samtykke til overdragelse
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfelle bebygget.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leiligheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

Bislett Borettslag II
c/o Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Reidun Synnøve Skyttern Birkan
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

H12-00196
9-33040
12/369

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

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

10 årsmea

§ 1.
Arealet.

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

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 1.1.1980

§ 3.
Festeavgiften - størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

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

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 - tre - års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

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

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

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

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

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

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

§ 6.
Ubebygget areal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

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

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

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

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

§ 10.
Ledninger og atkomst.

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

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

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

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

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

§ 11.
Fremfeste - bortleie - pantsettelse.

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

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

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

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

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

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

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

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

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

§ 13.
Mislighold.

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

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

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

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

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

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

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

§ 15.
Omkostninger.

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

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

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

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

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

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

Oslo, den

Som fester:..... For Oslo kommune: ....OSLO KOMMUNE Boligdirektøren

Bislet Koop. Boligselskap II Gunnar A. Leganger

Øyvind Brådalen

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

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

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

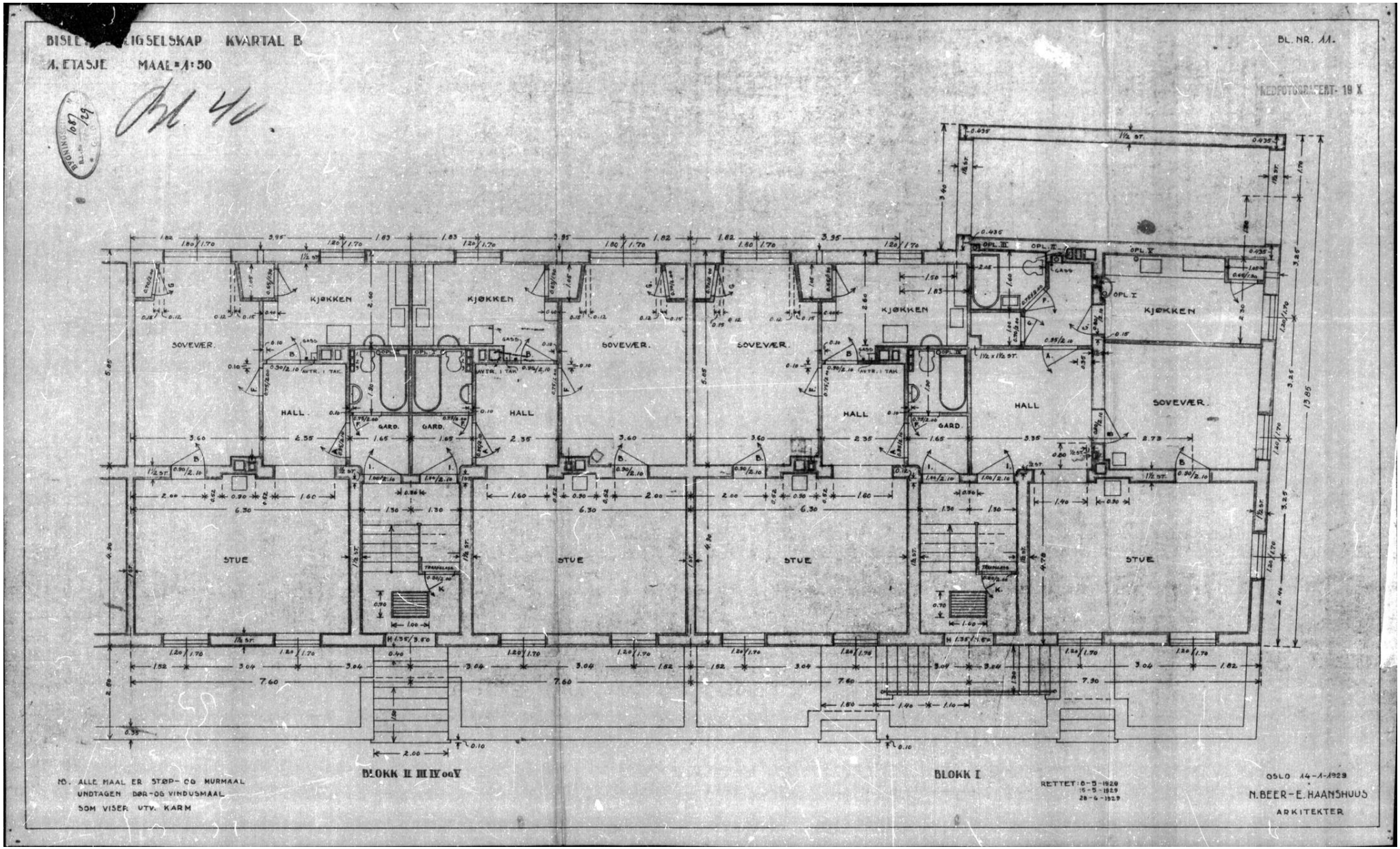
Født:..... Født:.....

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

12/369

Bislet Borettslag II

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


BISLETT [illegible]IGSELSKAP KVARTAL B
BL. NR. 11.
1. ETASJE MAAL = 1:50
Bl. 40.
KJØKKEN
SOVEVÆR.
HALL
GARD.
STUE
OPL. I
OPL. II
OPL. V
BLOKK II III IV og V
BLOKK I
NB. ALLE MAAL ER STØP- OG MURMAAL UNDTAGEN DØR- OG VINDUSMAAL SOM VISER UTV. KARM
RETTET: 6-5-1929 16-5-1929 28-6-1929
OSLO 14-1-1929
N. BEER - E. HAANSHUUS
ARKITEKTER

Anmeldelse & Tegninger

Nr 105 1929

17

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus

på matr.-nr. 62 Tidemandsveien

Innlevert 22 januar 1929 Attestert

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

Oslo den 22 januar 1929

110
25 JAN. 1929

V

Abelcammeyer
e. bem.

69
23 JAN. 1929

Sendes hr. reguleringssjefen. Tomten er parsell av Bnr. 62, Tidemandsveien 62. Rekvisisjon på Tomtekontrollen er ikke innkommet

Oslo 24/1 29 Nilsgaarden

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

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

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

Ferdigattest - Sofies gate 29 - 37

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.10.2022
Magnus Fjogstad	201917925 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	SOFIES GATE 29 - 37	Eiendom:	217/304/0/0
Tiltakshaver:	BISLETT BORETTSLAG 2 A/L	Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sofies gate 29 - 37

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger i 2. og 3. etasje, mottatt 20.10.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201917925			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	18.11.2019	4/2
Plan 1-3 etasje	E03	18.11.2019	4/3
Snitt og fasader	E02	18.11.2019	4/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

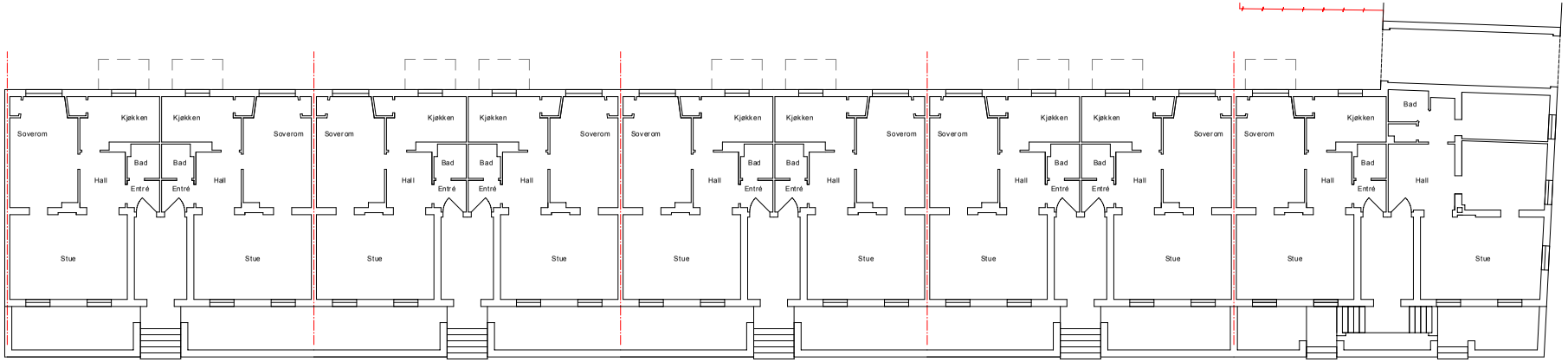
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

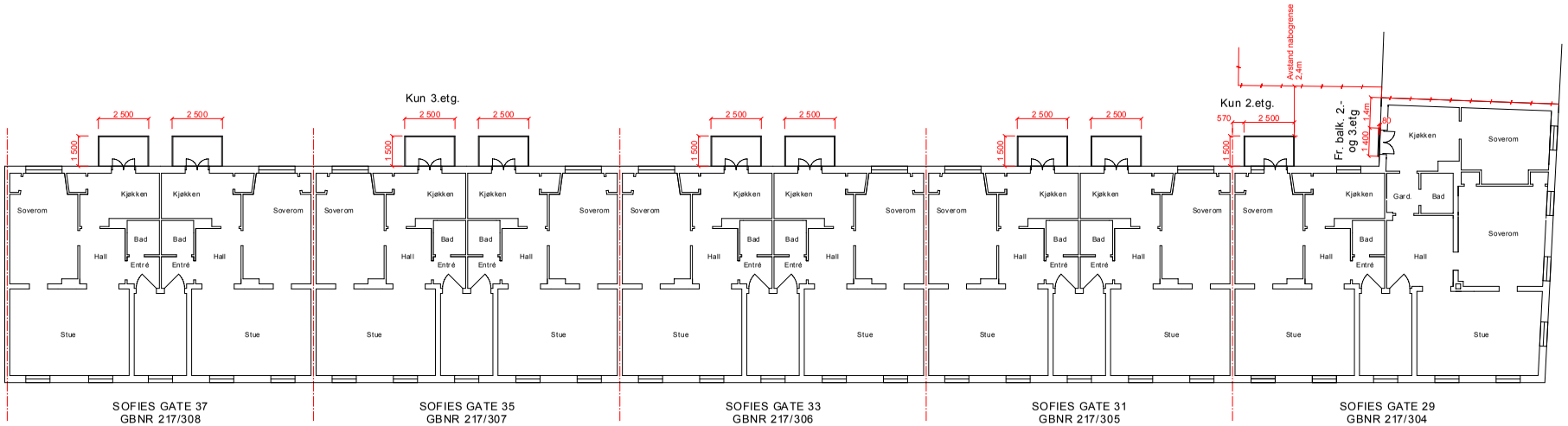
Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BISLETT BORETTSLAG 2 A/L, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



PLAN 1.ETASJE SOFIES GATE 37 GBNR 217/308 SOFIES GATE 35 GBNR 217/307 SOFIES GATE 33 GBNR 217/306 SOFIES GATE 31 GBNR 217/305 SOFIES GATE 29 GBNR 217/304



SOFIES GATE 37 GBNR 217/308 SOFIES GATE 35 GBNR 217/307 SOFIES GATE 33 GBNR 217/306 SOFIES GATE 31 GBNR 217/305 SOFIES GATE 29 GBNR 217/304

PLAN 2.- OG 3.ETASJE

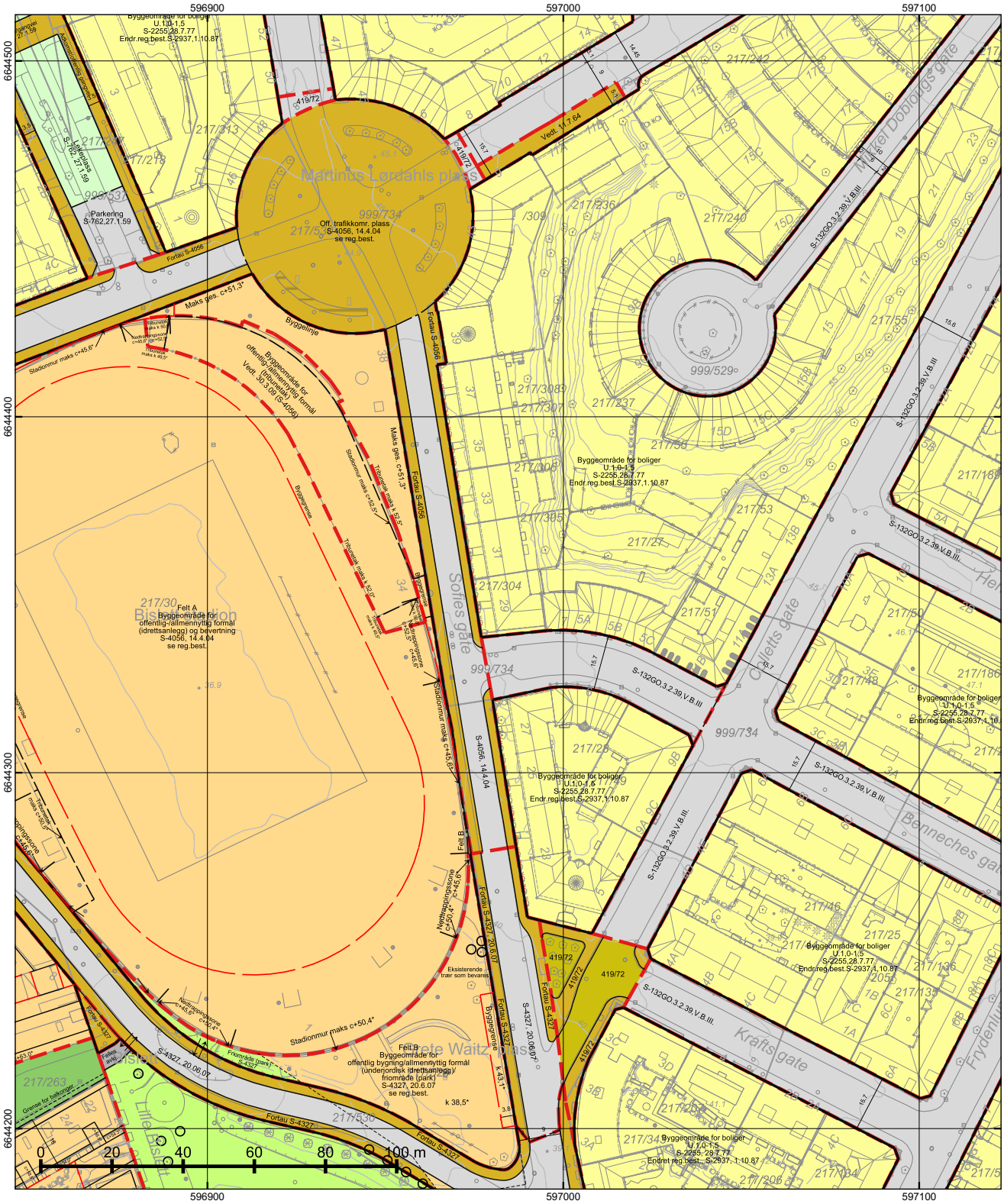
ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
SIVILARKITEKT MNAL
Steps vei 22
1456 Nesoddtangen
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 983 916 260 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	23.10.2019	SØKNADSTEGNINGER	MFJ	MFJ
A	18.11.2019	SØKNADSTEGNINGER - TILLEGG	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **SOFIES GATE 29-37 - BALKONGER**

TEGNING: **NY SITUASJON PLANER**

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
217/304 - 308	BISLETT BORETTSLAG II	2019-10 SOF27	18.11.2019	1:100 (A1)	E03	A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

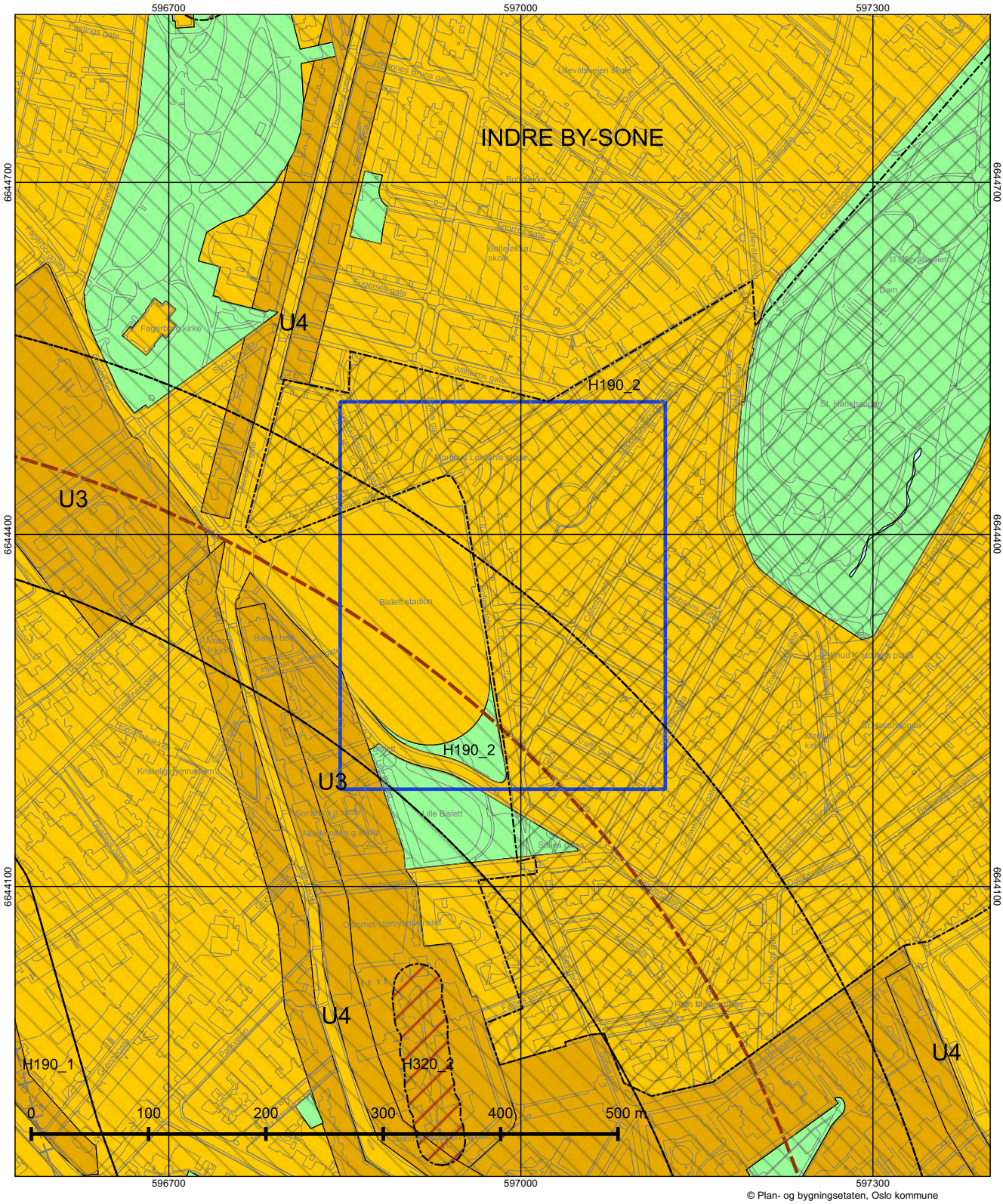
PlottID/Best.nr: 152724/ 86526298
Deres ref.:
Adresse: Sofies gate 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/304

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152724/86526298
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

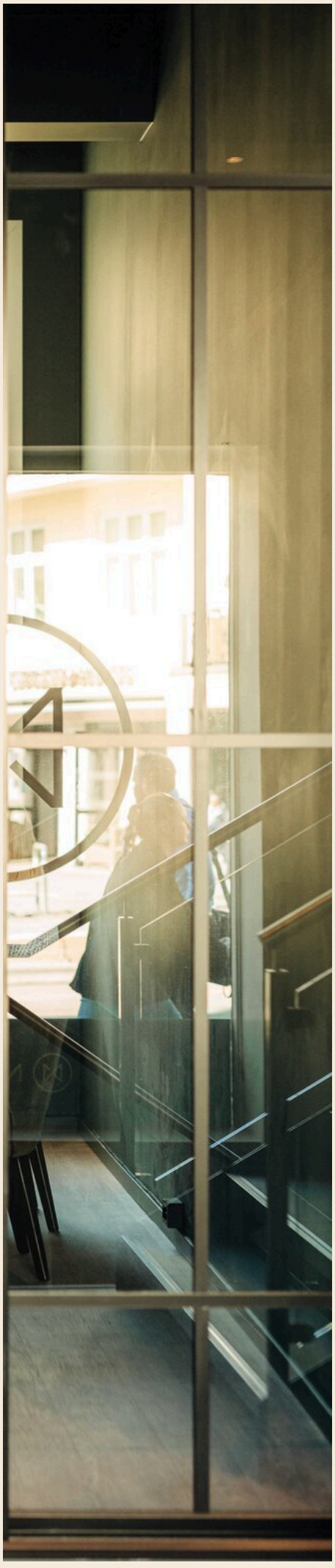


Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0051/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofies gate 29 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 304 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489