

Sofies gate 29



Velkommen til

Sofies gate 29



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Bislett

Lys og sjarmerende 3-roms med balkong - Generøs takhøyde 2,7 m - To gode soverom - Peisovn - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	7 200 000,-
Fellesgjeld	436 043,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 637 393,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 435,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1930

Megler	Markus Døvre
Telefon	482 96 977
E-post	m.dovre@nordvikbolig.no

Megler 2	Jesper Kristiansen
Telefon	412 62 648
E-post	j.kristiansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sofies gate 29.

- Dette er en lys og innbydende 3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på populære Bislett. Leiligheten har en effektiv planløsning og består av innbydende entré og hall, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, praktisk kontor, to romslige soverom, flislagt baderom, samt peis og balkong. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på.

- Høydepunkter:
- Balkong på ca. 4 kvm som vender mot rolig bakgård
- HTH-kjøkken
- Miele integrerte hvitevarer
- Generøs takhøyde på 2,7m
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- TV og internett er inkludert
- 2. etg uten innsyn
- To romslige soverom
- Praktisk kontor
- Peisovn i stuen
- Godt med lagringsplass i loftsbod
- Umiddelbar nærhet til kollektivtranport, dagligvarehandel og parker

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	4 kvm

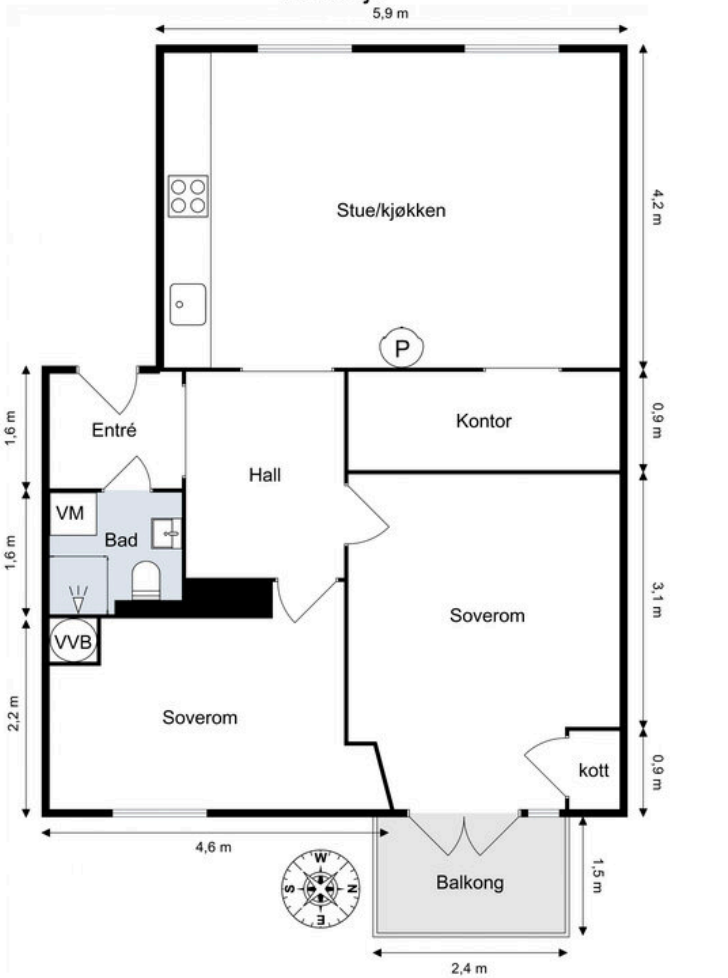
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Sofies gate 29, 0168 OSLO

2. etasje



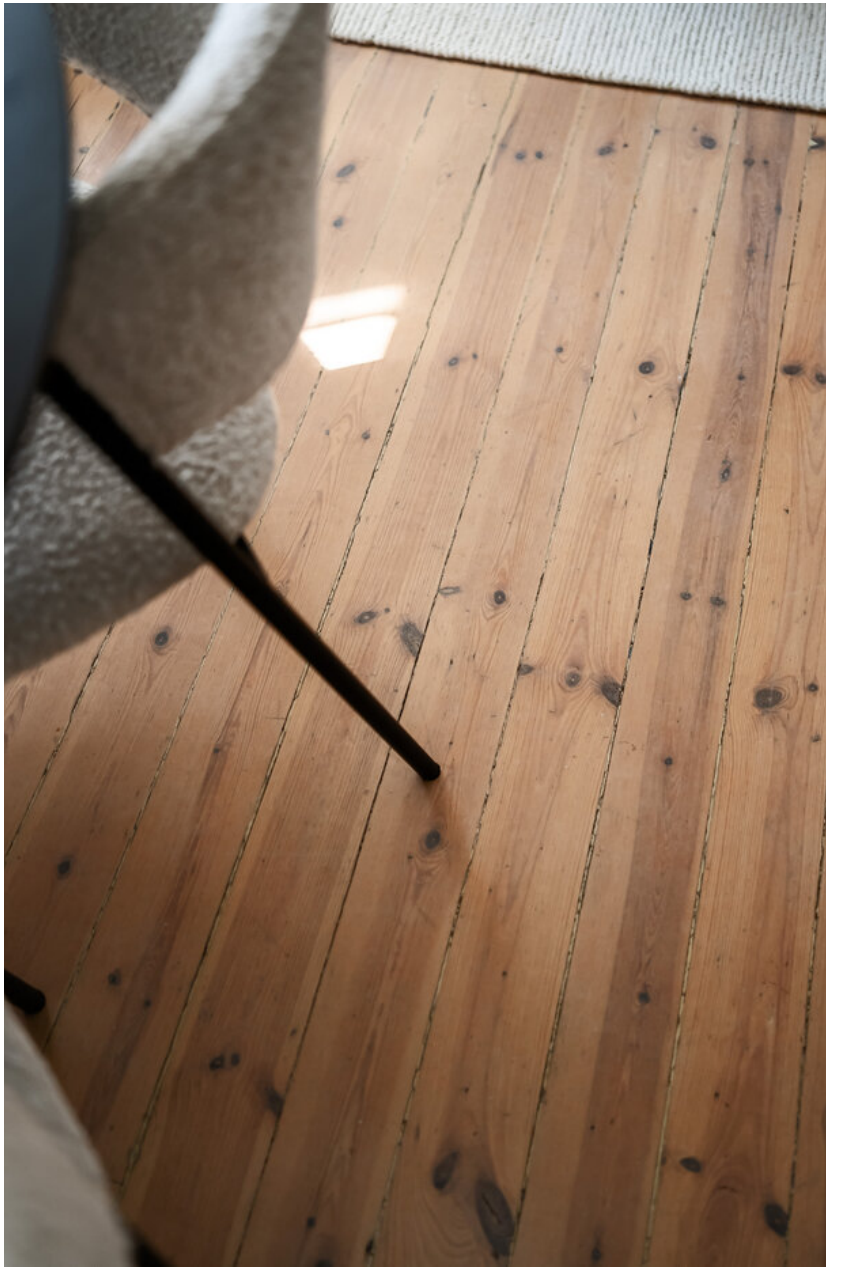
Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


















Saint-Emilion
Vougeot
Gevrey
Chambertin
Riesling
Chardonnay
Bourgogne
Vouvray
Hermitage
Meursault
Margaux
Napa Valley
Vosne
Pouilly fuissé
Stellenbosch


Miele
Saint-Emilion
Vougeot
Gevrey
Chambertin
Riesling
Vire-Clessé
Chardonnay
Bourgogne
Vouvray
Hermitage
Meursault
Margaux
Napa Valley
Vosne
Pouilly fuissé


Miele
Miele


Bordeaux
Saint-Emilion
Pessac-Leognan
Medoc
Vougeot
Gevrey
Sangiovese
Chambertin
Pauillac
Champagne
Sancerre
Riesling
Saint-Estèphe
Viré-Clessé
Pinot noir
Nuits Saint Georges
Chardonnay
Bourgogne
Chablis
Pomerol
Côtes de Provence
Vouvray
Merlot
Hermitage
Corton
Meursault
Sauternes
Pommard
Rioja
Margaux
Penedes
Châteauneuf du Pape
Montrachet
Chassagne
Toscan
Napa Valley
Vosne
Sauvignon Blanc
Pouilly fuissé
Stellenbosch
Piemont
























Miele




flesh and blood jonathan kellerman





Informasjon

Sofies gate 29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0269/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 304 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Bislett Borettslag 2 A/l, org.nr. 933773094

Selger
Jorunn Charlotte Matthiessen

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
436 043,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 636 043,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 637 393,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 646 693,- (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
1930

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 9 m^2.
- Kjeller er under oppussing, og andelen har en bod i kjeller også på ca 5 m^2.
Kjeller er rehabilitert og modernisert og vil stå klar for bruk ved utgangen i juni 2025.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, hall, stue/kjøkken, kontor, to soverom og baderom.

Takhøyden ble målt i entré til 2,70 meter.

Entré/hall:
Velkommen inn. En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Videre inn i hallen er det god plass til sko og yttertøy i garderobeskap.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god takhøyde på 2,7 meter og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. I stuen er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Det er også en herlig peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager.

HTH-kjøkken fra 2015 med åpen løsing mot stuen. Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum, samt plate og belysning over benkeplaten. Miele hvitevarer med integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og vinskap med 2 temperatursoner. Kullfilterventilator over kokeplass og komfyrvakt er montert.

Kontor:
Fra stuen er det adkomst til et meget praktisk rom som passer utmerket til hjemmekontor. Her er det plass til skrivepult og bokhylle.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og masse oppbevaringsplass i garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det utgang til østvendt balkong på ca. 4 kvm som vender mot rolig bakgård. Soverom to er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning som også vender ut mot stille og grønn bakgård.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2011 med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Innvendig dør - hovedsoverom
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2016

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Ny silikon er lagt nederst ved dusjen for våtrom. Løsnet flis på badet er reetablert i henhold til gjeldende våtrom med fuge.

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: Balkong er blitt bygget av AS Balkongbygg og var ferdigstilt 01.07.2020. Pipene er renset og rehabilitert av Pipeeksperten AS i mars 2023. Kjellerbodene er blitt oppgradert og rehabilitert av Oslo Murmester i 2025.

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 gjennomførte av Radonmannen AS i 2022.
Jeg har ikke tilgang til dokumentasjon av arbeidet.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Løs flis på badet som er fikset. Ny silikon er lagt på badet i dusjen. Ingen sprekker, råte, lekkasje, lukt eller soppskader.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil ved anlegget. Det er kun to defekte lys på baderommet.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Setningsskader i bygget er alle beboere i borettslaget kjent med.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utført av takstmann gjennomført i 6. juni 2025.

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? I tilstandsrapport utført 06.06.2025

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

F - rød

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

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på baderom.
Peisovn plassert i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 6 019 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 435,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/internett, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Felleskostnader kr 6.385,– pr. md.
Dører kr 50,– pr. md.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 689 916,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 759 665,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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/

- Informasjon fra styret -
Per nå er det ikke planlagt en økning i fellesutgiftene, men vi kan ikke utelukke en økning, både basert på en generell prisutvikling men også fordi borettslaget er i krevende økonomisk situasjon. De siste månedene er kjellerene blitt kraftig pusset opp, og det finansieres delvis av salg av loftsarealene, men sameiet har tatt opp et nytt lån. Det er i tillegg flere vedlikeholdsprosjekter som må utføres (og finansieres) fremover.

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 436 043,-pr. 01.06.2025

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 9053.71.27723
Nominell rente (flyt): 5,75 %
Innfrielsesår: 2055
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.06.2025: 13 000 000 kr
Andel av saldo: 436 043 kr
IN-ordning: Nei

Fellesformue
Kr 3 711,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 457 793. I inneværende år 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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i bydel St. Hanshaugen, 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, inkludert Kolonialen, St. Lars, Tasty Thai og Café Laundromat. 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.

Servicefasiliteter
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.

Offentlig kommunikasjon
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.

Skole og utdanning
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 oppføring av balkonger datert 31.10.2022.

Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens bruk:
- Kjøkken er flyttet ut i stuen for å etablere ekstra soverom
- Hovedsoverom er gjort noe mindre for å etablere kontor med adkomst fra stuen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

- Byggesaker -

Colletts gate 9 B - Oppføring av en balkong
Saksnummer 202553519 - Byggesak
Mottatt sak 23.04.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553519

Colletts gate 9 C - Bruksendring av næringslokale til boligformål
Saksnummer 202118814 - Byggesak
Mottatt sak 30.11.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118814

Benneches gate 3 B-E - Oppføring av ni balkonger
Saksnummer 202553231 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553231

Colletts gate 13A, 13B - Bruksendring fra næringsareal til boligareal
Saksnummer 202552759 - Byggesak
Mottatt sak 27.03.2025
Status Søknad under behandling
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552759

Colletts gate 10 - riving og reetablering av dekke over parkeringskjeller i bakgård
Saksnummer 202552162 - Byggesak
Mottatt sak 10.03.2025
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552162

Mikkel Doblougs gate 9 A-C - Utskifting av vinduer (tilbakeføring)
Saksnummer 202550978 - Byggesak
Mottatt sak 03.02.2025
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550978

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 000,-
Visningshonorar maks to betalt (Privatvisning GRATIS) kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 599,-

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 14. juni 2025

Ansvarlig megler

Markus Døvre, Eiendomsmegler
Tlf. 48296977

Megler

Jesper Kristiansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41262648

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sofies gate 29

Sofies gate 29

Nabolaget Bislett - vurdert av 252 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min

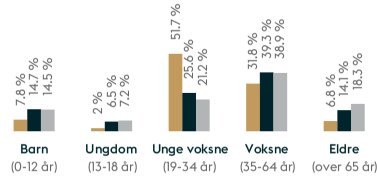
Offentlig transport

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 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.8 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 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 58/100

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

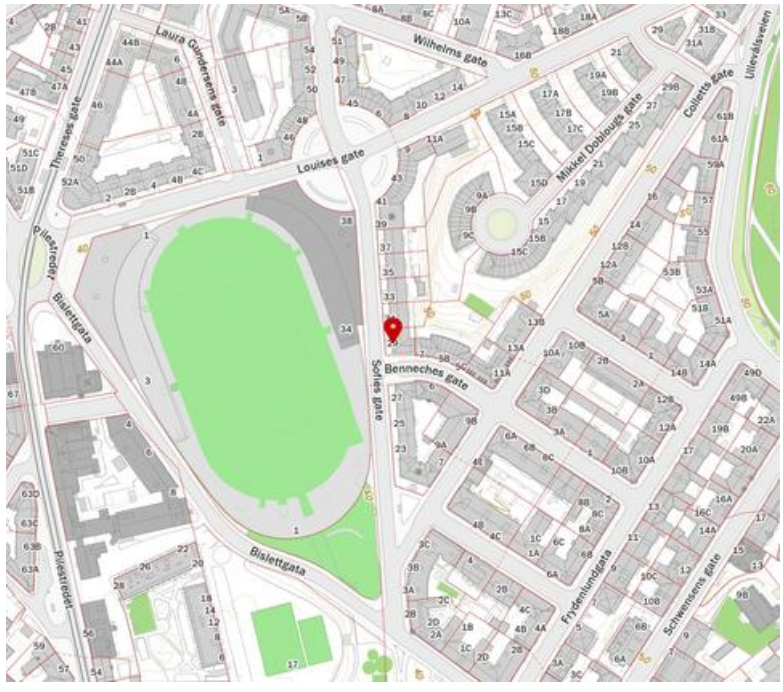
«Her er det lett å ha det gøy!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Sofies gate 29, 0168 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 304
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1234 **Referansenummer:** YI1916

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1930. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2016 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Etablert balkong i 2020. Arbeider er utført av Balkongbygg AS.
- Sparklet og gipset over sprekker på vegger, samt malt hele boligen i 2022 og juni 2025. Arbeider er utført av Primo Bygg Service AS.
- Slipt og oljet benkeplaten i juni 2025.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Andelsleilighet - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Østvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Eier opplyser at balkongen ble etablert i 2020. Arbeider er utført av Balkongbygg AS.

Boligblokk bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med orginale trestaver og laminatfliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til: 2,70 m.

- Det er registrert stedvis merkbar knirk og fjæring i gulvet grunnet lokale ujevnheter og planavvik, samt noe slitte gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2011. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser at benkeplaten er slipt ned og oljet i juni 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

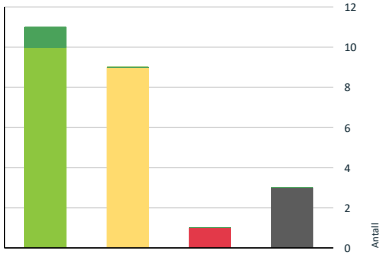
Avvik: Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering (nåværende gjesterom) og etablert som åpen kjøkkenløsning i stue. Det er i tillegg etablert et kontor i leiligheten.

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Innvendig > Innvendig dør - hovedsoverom Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1930

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1992.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vindu med 2-lags press glass, prod. 2020 på hovedsoverommet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong i stålkonstruksjoner på ca. 4 m², terrassebord lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 111 cm.

- Eier opplyser at balkongen ble etablert i 2020. Arbeider er utført av Balkongbygg AS.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med

Tilstandsrapport

stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med orginale trestaver og laminatfliser i entré. Takhøyden ble målt i entré til: 2,70 m.

- Det er registrert stedvis merkbar knirk og fjæring i gulvet grunnet lokale ujevnheter og planavvik, samt noe slitte gulvoverflater. Dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Dette ble målt gjennom kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG IU Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Heltre formpressede innerdører med speil.

TG 1 Innvendig dør - hovedsoverom

Heltre formpresset innerdør med speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er på innvendig dør påvist monteringsavvik, dør som tar i karm, skjevheter e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innerdør må justeres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Peisovn plassert i stuen.

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet er fra 2011. Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon på befaringsdagen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Prospekt hentet fra Eiendomsverdi

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Prospekt hentet fra Eiendomsverdi

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Prospekt hentet fra Eiendomsverdi

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

- Eier opplyser at benkeplaten er slipt ned og oljet i juni 2025.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er montert avløpspumpe under vasken på kjøkkenet. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder, prod. 1994 plassert i skap på soverommet.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen. 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.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Det ble utført El-kontroll den 23.05.2023. Saken er avsluttet.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.



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 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		4		4		5	9
2. etasje	67			67	4		67
SUM	**67**	**4**			**4**	**5**	**76**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsbod		
2. etasje	Entré, Bad, kontor, 2 Soverom, og stue/kjøkken		

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 9 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik: Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering (nåværende gjesterom) og etablert som åpen kjøkkenløsning i stue. Det er i tillegg etablert et kontor i leiligheten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	67	0

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Jorunn Charlotte Matthiessen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Sofies gate 29, 0168 OSLO

Hjemmelshaver

Oslo Kommune. Gjelder feste: Bislett Borettslag 2
A/l. Org.nr: 933773094

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BISLET BORETTSLAG II	933773094		SOLIBO AS	Jorunn Charlotte Matthiessen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	3 711	*31.12.2024*	268 132	*31.12.2024*

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sofies gate 29, 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 304
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YI1916

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Matthiessen, Jorunn C	9578-5999-4-3531828	2025-06-12 12:29:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
36-0269/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 29, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Jorunn Charlotte Matthiessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. oktober 2016

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: 64924680
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Ny silikon er lagt nederst ved dusjen for våtrom. Løsnet flis på badet er reetablert i henhold til gjeldende våtrom med fuge.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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: Balkong er blitt bygget av AS Balkongbygg og var ferdigstilt 01.07.2020. Pipene er renset og rehabilitert av Pipeeksperten AS i mars 2023. Kjellerbodene er blitt oppgradert og rehabilitert av Oslo Murmester i 2025.

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?

Nei

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

Nei

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 gjennomførte av Radonmannen AS i 2022. Jeg har ikke tilgang til dokumentasjon av arbeidet.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Løs flis på badet som er fikset. Ny silikon er lagt på badet i dusjen. Ingen sprekker, råte, lekkasje, lukt eller soppskader.

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

Nei

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

Eventuell kommentar: Ingen feil ved anlegget. Det er kun to defekte lys på baderommet.met.

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: Setningsskader i bygget er alle beboere i borettslaget kjent med.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utført av takstmann gjennomført i 6. juni 2025.

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? I tilstandsrapport utført 06.06.2025

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?
Nei

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: 36-0269/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Matthiessen, Jorunn C	2025-06-12

Identifikasjon

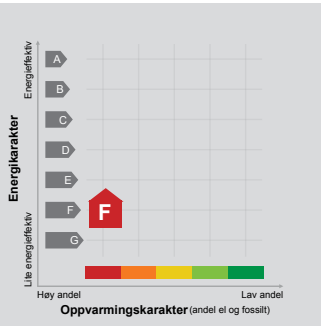
bankID Matthiessen, Jorunn C

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Sofies gate 29
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80532776
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-134770
Dato	13.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Multiconsult

Rapport – Tilstandsanalyse

Oppdrag:	**Bislett II – Sofiesgate 29 - 37**
Emne:	**Kartlegging av tilstand og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for de neste 10 årene.**
Rapport:	**Tilstandsanalyse nivå 1 – BYGG**
Oppdragsgiver:	**Borettslaget Bislett II**
Dato:	**11.10.16**
Oppdrag– / Rapportnr.:	**129469 / 01**
Tilgjengelighet	Ikke begrenset

Utarbeidet av:	**RIB: Trude Ytterland Nygård**	Fag/Fagområde:	**Tilstandsanalyse**
Kontrollert av:	**RIB: Per Spjudvik**	Ansvarlig enhet:	**Tilstand og bygningsvern**
Godkjent av:	**OL: Trude Ytterland Nygård**	Emneord:	**Tilstand, Vedlikehold**



Utg.	Dato	Tekst	Ant.sider	Utarb.av	Kontr.av	Godkj.av
01	11.10.16	For utsendelse	11	tyn	pas	tyn

Multiconsult

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING **3**

1. BYGGTEKNISK TILSTANDSVURDERING **4**

1.1 OPPSUMMERING 4
1.2 TILSTANDSVURDERING 5
1.2.1 Klimaskall *5*
1.2.2 Kjeller *6*
1.2.3 Loft *7*
1.2.4 Trapperom *8*
1.2.5 Soilrør *8*
1.3 LOFTSUTBYGGING - KRAV OG VURDERINGER 8

DEFINISJONER IHT NORSK STANDARD **11**

Vedlegg:
Vedlikeholdsplan av 11.10.2016.

Innledning				
Tilstandsanalysens formål **Tilstandsanalyse (nivå 1) i forbindelse med kartlegging av tilstand og utarbeidelse av vedlikeholdsplan for de neste 10 årene.**				
Bygnings navn **Borettslaget Bislett II**				
Adresse **Sofies gate 29 - 37** **0170 Oslo**				
Bygningstype (NS 3457) **13**	Virksomhet **Boligblokk**	Antall etasjer **3**	I tillegg til etasjeantall ☒ Loft ☒ Kjeller	
Hovedkonstruksjon bygg (øvrige bygningsdeler side 7) **Betongpilarer til fjell. Betong- og teglvegger i kjeller.** **Teglvegger over bakken. Antatt trebjelkelag.** **Saltakskonstruksjon av tre. Uoppvarmet loft.**		Byggeår (ombygninger se side 2). **1929**		
Omfang av tilstandsanalysen **Byggteknisk tilstandsanalyse for klimaskall (fasade, tak, kjellergulv/vegger), fellesarealer og loft, samt vurdering av soilrør (VVS)**				
Tilstandsanalyse nivå etter NS 3424	☒ Nivå 1	☐ Nivå 2	☐ Nivå 3	Kommentar
Befaringstidspunkt **1) 07.09.16** **2) 14.09.16**	Tilstede ved befaringen: **BRL Bislett II:** **BRL Bislett II:** **BRL Bislett II** **Multiconsult:**		**Ine Tørhaug Andersen** **Silje Widing** _____ **Per Sjudvik** **Trude Y. Nygård**	**Styreleder** **Nestleder** **Beboer** **RIB** **RIB**
Oppdragsgiver / Adresse **Borettslaget Bislett II**			Kontaktperson Ine Tørhaug Andersen Tlf. 467 60 093 E-post Ine.torhaug.andersen@hotmail.com	
Tilstandsanalysen er utført av: **Multiconsult AS** **Boks 265 Skøyen** **0213 Oslo**			Kontaktperson Trude Ytterland Nygård Tlf. 976 66 370 E-post tyn@multiconsult.no	

1. Byggteknisk tilstandsvurdering

1.1 Oppsummering

Bygningens klimaskall fremstår som i relativt god stand. Utvendig er det gjort oppgraderinger av både fasader, vinduer og tak i nyere tid. I kjeller har store arealer skjeve gulv på grunn av egensetninger i grunnen hvor gulvene har satt seg tilsvarende. Det er store sprekker i kjellerens murte ikke bærende vegger. Bygningens bærevegger står ifølge tegninger på betongpilarer fundamentert til fjell. Innvendig på loft og i kjeller bærer bygningen preg av slitasje og lite vedlikehold. Hovedtyngden av kostnader i vedlikeholdsplanen ligger 5-10 år frem i tid da flere store utskiftninger kan samkjøres, underforstått at et jevnlig vedlikehold blir utført.

Utgiftsposter som bør tas innen 2 år:

- Utskifting av branndører til kjeller og loft
- Branntetting av himling i dekke over kjeller.
- Utbedring av skader på gesims
- Montering av snøfangere på tak
- Utbedring av skader på innvendige trapper
- Utbedring av fundamentering på utvendig trapp
- Kondensisolering av vannrør i kjeller

Utgiftsposter som kommer i løpet av 2 - 10 år:

- Utbedring av skadde kjellergulv og kjellervegger som følge av utvasking av underliggende masser
- Utbedring av puss-skader på piper
- Innvendig overflatebehandling av kjellervegger og kjellergulv
- Utvendig maling av vinduer og dører
- Maling/utbedring av fasader

Kostnader

Totalt er kostnadene forbundet med anbefalte tiltak anslått til ca. **kr 3,1 mill**., fordelt på strakstiltak kr 890.000 og vedlikehold 10 år frem i tid på kr. 2,2 mill..

Kostnadene er entreprisekostnader uten rigg og drift (også stillas og lift), og er grove estimater, med antatte mengder.

Kostnadene er nærmere spesifisert med tilstand, anbefalte tiltak og kostnader i vedlagte vedlikeholdsplan, inndelt pr. bygningsdel og fag.

Strakstiltak (0-2 år)

Med strakstiltak menes tiltak som først og fremst utgjør en fare for liv og helse (personsikkerhet), men kan også omfatte avvik fra myndighetskrav gitt av lover og forskrifter, forutsatt at disse gjelder for aktuell eiendom, f eks ved at nye lover og forskrifter disse har tilbakevirkende kraft (hovedsakelig branntekniske forhold). Strakstiltak vil også kunne

innbefatte pålegg fra offentlige myndigheter. Strakstiltak må gjennomføres snarest og senest innen to år.

Anbefalte tiltak (2-5 år og 5 – 10 år)

Med anbefalte tiltak menes tiltak som kommer i tillegg til de som er angitt under strakstiltak og som kan forventes å inntreffe i løpet av en 10 års periode.

Det er angitt kostnader forbundet med vedlikehold og utskiftninger, knyttet opp mot utgått levetid og slitasje/ skader.

Løpende vedlikehold, dvs. uforutsette, akutte vedlikeholdsarbeider er ikke vurdert. Det er dog medtatt kostnader forbundet med forventet periodisk vedlikehold som må tas løpende.

1.2 Tilstandsvurdering

Det er gjort en byggteknisk tilstandsvurdering av klimaskall og fellesarealer på kjeller, loft og trapperom. I tillegg er det også gjort en visuell tilstandsvurdering av soilrørene i gården. Under redegjøres det for hovedtrekkene i tilstandsvurderingen, som er beskrevet i vedlagte skjema Tilstandsvurdering og Vedlikeholdsplan.

1.2.1 Klimaskall

Bygningens klimaskall er bygningens ytre begrensninger mot påvirkning fra ytre miljø, herunder yttervegger, tak og dekker mot grunnen. I følge tegningsunderlaget så er bygget fundamentert til fjell på betongpilarer, på skrånende fjell ut mot Sofies gate. Ytterveggene i kjelleren er ifølge tegning utført i støpt betong, som spenner mellom betongpilarene til fjell. De bærende ytterveggene er utført i tegl i etasjene oppover. Veggene er pusset mot gatefasaden og slemmet mot bakgården.

Tilstanden på ytterveggene er relativt god, bygningens alder tatt i betraktning. Det er noen få tegn til armeringskorrosjon på betongveggene i kjelleren (under et trapperom), men dette er ikke av stor betydning for bestandigheten. Det er heller ikke store tegn til fuktinnsig gjennom ytterveggene, som nok skyldes at bygget står på skrånende fjellterreng og at vannet renner av fjellet under bygget.

Fasadene er opplyst til å være puss-rehabilitert i 2009, og tilstanden er relativt god. Rehabiliteringen er opplyst til å ha omfattet fjerning av all løs puss og tidligere reparasjoner, utskifting av skadet tegl, utbedring/utskifting av bærejern over vinduer, utbedring av mørtelfuger. Fasaden er så pusset med hydraulisk kalkmørtel og malt med silikatmaling. Det skal også være gjort lokale reparasjoner på gesims.

Det er imidlertid flere skråriss i fasaden, i hovedsak fra vindushjørner og ut, men rissene har ikke noe fast mønster eller retning. Skråriss er en indikator på setninger. Årsakene til skråriss i denne sammenhengen er sannsynligvis lokale setninger under betongpilarene, som kan skyldes dårlig utstøpning/utførelse av pilarbunnene mot fjellet. Små setninger i disse vil kunne gi riss i de overliggende pussfasadene. At rissene ikke har en entydig retning kan skyldes at setningene varierer noe over lengden av veggen. Det er i bakgården ikke utført nylig pussrehabiliteringsarbeid, og det er ingen tegn på tilsvarende skråriss på disse veggene. Dette kan skyldes at ytterveggen mot fasaden i hovedsak står direkte på fjell, og kun stedvis er fundamentert på betongpilarer.
Det er i tillegg flere skader på undersiden av gesimsen mot gaten. Disse skadene bør utbedres omgående, med tanke på fare for nedfall.

Tiltak:
Strakstiltak: utbedring av skader på underside av gesims.
Periodisk vedlikehold: Pussutbedringer og maling av fasaden, tetting av riss innen 5-10 år.

Fasaden mot bakgården anbefales opprettholdt som slemmet uten tilsatt farge. Løs slemmet puss skrapes ned og eventuelt flekkpusses med en svak farget kalkpuss som eksisterende farge.

Vinduer og ytterdører er i relativt god stand, med normal bruksslitasje. Vinduene er byttet i 92/93 og er malt igjen i forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2009. Enkelte vinduer har mistet utvendige sprosser. Ytterdørene er opplyst å være fra før 1999 (ukjent alder), og ble også malte i forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2009. De antatt originale vinduene over dørene ble også malt samtidig.

Tiltak: Det må påregnes periodisk vedlikehold i form av overflatebehandling av både vinduer og dører. Bør utføres innen 2-5 år.

Taket er i relativt god stand, uten tegn til pågående lekkasjer. Taket har en saltakskonstruksjon, med tresperrer og -åser og taktro av rupanel. Yttertaket er opplyst å være skiftet i relativt kort tid før 1999, dvs har en alder på min. 17 år. Taket er ikke opplyst å være etterisolert. Det er takstein av ru betong. Det er stedvis mindre begroing på taksteinene. Det er rapportert at det tidligere har vært mindre lekkasjer som er utbedret, særlig ved pipene. Alle takvinduene er ikke undersøkt, men de som er undersøkt er av eldre dato. Ingen store tegn til lekkasjer i forbindelse med disse.

Det er opplyst at ulike deler av takluker, takrenner, tak og gesims har blitt reparert ved behov. Takrenner og nedløp kan se ut til å være skiftet ut i forbindelse med omtekkingen av taket.

Tiltak: Det er ikke vurdert å være behov for større tiltak på taket innen de neste 10 årene. Forventet teknisk levetid på yttertaket er ca 50 år. Taket må holdes under årlig oppsyn, med tanke på lekkasjer og evt. skader på takstein. Antatt levetid på takrenner/nedløp er ca 30 år (ukjent alder).

Pipene er pussede teglpiper med beslag. Toppbeslaget er dårlig utført, med dårlig utforming i hjørner, det er benyttet feil skruer som korroderer, samt at det er utført uten dryppnese. Dette medfører at vann renner ned langs pipen, og det oppstår frostskader og avskalling av puss og også muligens også på teglstein. Skorsteinsbeslaget mot takflaten har også feil utforming og dårlig tilpasning mot underlaget. Beslaget er ikke slisset inn i mørtelfugene, og det er benyttet utvendig fugemasse i overgangen mot pipen, som ikke er en bestandig løsning og som har begrenset levetid. Beslaget er også dårlig tilpasset underlaget, noe som kan føre til inntrenging av vann.

Tiltak:
Strakstiltak: Det bør etableres snøfangere langs Benneches gate, samt i innvendig hjørne i bakgård og over inngangsparti i bakgård.

Pipene bør utbedres pga fare for nedfall av puss/ frostavskallinger. Det gjelder både skader på puss og evt. tegl, samt utskifting av beslag.

1.2.2 Kjeller

Kjellergulv

Kjellergulvene er betongplater støpt på grunnen/oppfylte masser. Kjellergulvene har lokalt store skader, svanker og sprekker, på grunn av setninger i massene under gulvene. Som følge av dette er det også store sprekker i tilstøtende skillevegger i tegl som står på betonggulvet. Årsaken til at gulvene har satt seg er sannsynligvis utvasking av massene under gulvet. Fjellet under bygget har en bratt helning fra øst mot vest, dvs fra bakgården mot gaten. Terrenget bak bygget er også bratt, og det er sannsynligvis stor avrenning fra bakenforliggende terreng og ned langs fjellet under bygget, som over tid har ført til utvasking av massene under gulvet.

Tiltak: Det er mulig å utbedre gulvene lokalt, der hvor det er størst skader, for å få bedre bruksverdi av arealene. Man må da pigge opp og knuse eksisterende gulv, fylle opp med selvkomprimerende egnede masser (spesiell pukk) og bygge opp en ny gulv på grunn-konstruksjon. Reparasjon av tilstøtende vegger må tas i sammenheng med disse arbeidene.

Omfang av utbedring oppretting må vurderes i forhold til bruksverdi og iverksettes ut fra økonomi og avsatte midler.

Fellesarealer kjeller

Fellesarealene i kjeller består i hovedsak av boder og lagerrom. Overflatene på gulv og murte vegger er grove og vanskelige å vedlikeholde og rengjøre. Overflatene bærer preg av slitasje og lite vedlikehold. Kjellerdørene mot trapperom er utgått på levetid og har ikke tilstrekkelig brannmotstand og bør byttes ut. Krav til brannmotstand på nye kjellerdører er EI60.

Det er påpekt fra brukerne at det stedvis er fukt/luktproblemer i kjelleren, men i de bodene representantene fra brukerne hadde nøkkel til samt vaskerom var det ikke lukt eller fuktutslag synlig på veggene eller i gulv.

Noe kjellerlukt vil det være i kjeller som er dårlig ventilert og uoppvarmet. Det er ikke tegn til at det er problemer med fukt i kjelleren men det vil være gunstig med tanke på fukt og inneklima at det gjøres tiltak.

Dekke over kjeller har store utettheter i platekledningen, samt at det er en del gjennomføringer som ikke er branntettet. Dekke over kjeller skal ha brannmotstand EI60. Det betyr at etasjeskiller som i dette tilfelle er trebjelkelag med stubbloft skal ha en ikkebrennbar platekledning som skal være røyktett og ikke ha utettheter /åpninger rundt rørgjennomføringer.

Det er gjort en materialanalyse av platekledningen for asbest. Analysene viser at platene ikke inneholder noen aktuelle asbesttyper.

I forbindelse med ny platekledning i himling bør en vurdere nye bodvegger. Eksisterende boder med lette panelte trevegger og dører bør vurderes oppgradert til bodvegger i stål og netting slik at en kan ha litt kontroll på hva som lagres i bodene. Det vil også være betydelig kostnadsbesparende å montere gips i himling uten bodvegger. Kostnader for oppgradering av bodene er ikke inkludert i vedlikeholdsplanen.

Tiltak:
Strakstiltak: Ny branntett platekledning, for eksempel gipsplater som må skjøtsparkles, i underkant dekke over kjeller (EI60). Tetting av gjennomføringer i både dekke og brannskillende vegger.

Periodisk vedlikehold: Overflatebehandling/støvbinding av gulv og vegger.

Boder: Her bør det ryddes hos hver enkelt eier. Det bør oppfordres til ikke å sette pappesker med bøker og klær på gulvet. Papir og tekstiler og annet organisk materiale bør stå på hyller min ca 10 cm over gulv og avstand fra yttervegg.

Da arealene i stor grad blir brukt til boder og lagring, bør man følge med på evt. fuktutvikling. Det bør etableres flere ventiler i yttervegg, samt vurderes oppvarming av arealene for å forbedre inneklima og gjøre arealene bedre egnet for boder og oppbevaring av gjenstander som er ømfintlige med tanke på påvirkning av fukt og lukt.

1.2.3 Loft

Fellesarealene på loftet har god tilstand, alderen tatt i betraktning. Det er ikke tegn til pågående lekkasjer. Det er eldre fuktskjolder enkelte steder på taktro og langs pipe, men det er opplyst at det har blitt gjort utbedring av mindre lekkasjer, særlig langs pipene, tidligere. Loftsdørene mot trapperom er i dårlig stand, er utette med løse hengsler, har ikke

tilstrekkelig brannmotstand og bør byttes ut (EI30). Det er etablert brannskille i himling mellom gårdene (pusset himling), med enkelte mindre puss-skader i overflaten uten betydning for brannsikkerheten.

Takvinduer er kun mot gaten og det vil være å anbefale at en etablerer takvinduer også mot bakgården for å kunne ha tilsyn med tak og piper. Det er i utgangspunktet søknadspliktig å lage utsparinger og montere takvinduer.

Tiltak:
Strakstiltak: Loftsdører bør byttes (EI30).

Nye takvinduer mot bakgården monteres for å kunne ha tilsyn og vurdere nødvendige tiltak av tak og piper.

1.2.4 Trapperom

Det ble registrert riss under vindu i ytterveggen i det ene trapperommet. Dette kan ha oppstått på grunn av lokale setninger i veggen.

Trappeløp og repos av betong er betongelementer hvor trinn er stablet oppå hverandre. Det er stedvis skader på undersiden av trappeløpet, med avskallet og løs puss.

Leilighetsdørene er skiftet i 2008, med tilfredsstillende brannmotstand og lydkrav. Tilstanden på dørene er gode.

Tiltak:
Løs puss må bankes/skrapes forsiktig ned for å unngå nedfall. Underside av trapper og tilstøtende vegger bør pussrepareres av estetiske hensyn.

1.2.5 Soilrør

Vertikale avløpsrør av støpejern (soilrør) har mindre synlige rustskader i kjeller. Dette er de opprinnelige avløpsrørene fra 1939. Teknisk levetid på slike rør er 25 – 100 år. Anbefalt brukstid blir av VVS bransjen vurdert til 40 – 50 år. Da det er usikkert hvordan tilstand er og hvor mye rust og redusert godstykkelse det er på rørene anbefales det å inspisere disse nærmere

Nyere avgreninger i PVC plast med motfall oppdaget i kjeller må legges om av rørlegger.

Det ble befart én leilighet, og her var soilrør på badet synlige. Rørene var malte, og det ble registrert rustrenner fra flens/muffeskjøter som høyst sannsynlig har sin årsak i at det har vært tette rør nedover, slik at det har stått vanntrykk i rørene.

Det ble opplyst at bunnledninger under kjellergulv har blitt utbedret med ny epoxystrømpe i for noen år siden.

Tiltak:

Soilrør/vertikale avløpsrør bør videofotograferes og ultralydundersøkes for å sjekke tilstand i forhold til innvendig rustangrep og begriong.

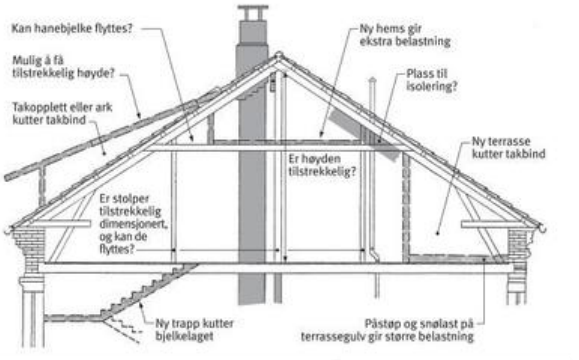
Synlige vannrør som ligger oppunder himling i kjelleren har kondensvann på utsiden og bør isoleres med cellgummi slik at kondens og drypp unngås.

1.3 Loftsutbygging - krav og vurderinger

Det er mange krav å ta hensyn til når man skal utrede muligheten for å bygge ut loftet i gamle bygårder. Oslo Kommune har utarbeidet en egen *Loftsveileder*, som tydeliggjør hvilke aspekter som må ivaretas og vurderes ved utbygging av loft. Vi oppsummerer her de viktigste

aspektene i denne veilederen med tanke på hvilket utgangspunkt man har med loftet i dette borettslaget.

Bildet under er hentet fra Loftsveilederen og illustrer en del av de byggetekniske mulige utfordringene ved en loftsutbygging.



Brannsikkerhet

Tilfredsstillende brannsikkerhet er avgjørende for om det er aktuelt å bygge ut loftet. I gamle bygårder er det som regel nødvendig med branntekniskutbedring til et sikkerhetsnivå som er tilnærmet like godt som brannkravene til nybygg.

I utgangspunktet kreves to uavhengige trapperom som tilfredsstiller kravene til rømningsvei. Det har man ikke i dette tilfellet, og det ligger sannsynligvis til grunn for gården at man skal benytte seg av assistert rømning med brannvesenets høyde/-stigemateriell via vindu.

Kommunen kan godkjenne én trapp på vilkår, som at automatisk slokkeanlegg (sprinkling) installeres i hele bygningen, minst ett vindu (eller balkong/terrasse) er tilgjengelig for rednings og slokkeinnsats, installering av brannalarmanlegg m.m. Automatisk slokkeanlegg er ikke påkrevd dersom det ikke etableres nye boenheter, hvor man kun vertikalt utvider boenhet i øvre etasje. Dersom rømning fra vindu eller takterrasse forutsetter assistanse fra Brannvesenet, må aksept for dette være gitt i byggetillatelsen. I dette tilfellet, hvor man har gjennomgående leiligheter, og sannsynligvis også vil ha gjennomgående loftsetasjer/-leiligheter, vil det være mulig for Brannvesenet med adkomst på gatefasaden for assistert rømning, gitt at man får etablert rømningsvinduer. Bakgården anses ikke som mulig adkomst for stigebil.

Branncellebegrensende konstruksjoner mot loft skal ha brannmotstand EI60. Kravet om EI60 gjelder også skillevegger mellom evt. råloft og loftsleilighet. Det er sannsynlig at dekkekonstruksjon mot 3.etasje må utbedres, både med tanke på brannmotstand og også akustikk/trinnlyd. Skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom må også tilfredsstille EI60, og er et premiss man må ta med i hensynet ved utbygging av loftet.

Adkomst

Det stilles i utgangspunktet krav om heis i boligbygning når det opprettes ny boenhet over 2. etasje. Ved etablering av tre eller flere boenheter vurderer PBE at heiskravet må oppfylles. Heis kan for eksempel etableres i bakgård.

Innvendige høyder

Erfaringsmessig bør råloftet ha innvendig høyde under mønet på minimum 4,0 meter, målt på stedet, for å bli egnet til bolig etter ombygging. Nyttbart areal vil være avhengig av høyden på knevegg. Her har man ca 3 m opp til mønet (målt på tegninger). Det må derfor vurderes nøye hvorvidt en utbygging av loftet vil gi ønsket bruksareal. Høyde under hanebjelke i takbindene er målt til ca 1,9-2m (på tegning). Dette er også med på begrense bruken av arealene, og må vurderes videre.

Takopplett/arker

For å få arealer på loftet som tilfredstiller krav til både utsyn og dagslys må man etablere takvinduer og/eller takopplett/arker. Inntrukne takterrasser kan også etableres. Her må utformingen gjøres i samråd med kommunens veiledning og i dialog med kommune/vernemyndighet. Det er sannsynlig at man lettere vil få aksept for tiltak/inngrep mot bakgård enn mot gatefasaden.

Boder

Der utbygging av loft medfører fjerning av bodplass for øvrige boenheter må dette kompenseres for i andre steder av bygningen. I de tilfeller hvor boder flyttes til kjeller er det viktig å sørge for at kjeller er fuktfri.

Tilstandsanalyse - rapport

Tilstandsvurdering og angivelse av vedlikehold

Definisjoner iht Norsk Standard

NS3424 Tilstandsanalyse for byggverk:

Tilstandsanalyse – Den samlede analyse (definering av oppgaven, planlegging, tilstandsregistrering, vurdering og rapportering) på et gitt tidspunkt i henhold til denne standarden (NS3424)

Tilstandsgrad – Uttrykk for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå. Ofte angitt som TG.

- **TG0 -** Ingen avvik
- **TG1 -** Mindre eller moderate avvik
- **TG2 -** Vesentlig avvik
- **TG3 -** Stort eller alvorlig avvik
- **TGIU -** Ikke undersøkt

Tilstand – Et objekts status vedrørende beskaffenhet og forfatning på et gitt tidspunkt.

Symptom – Indikator for i hvilken tilstand et objekt befinner seg i.

NS 3454 Livssykluskostnader for byggverk:

Drift og ettersyn (D) omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendig for at bygningen med tekniske installasjoner skal fungere som planlagt både funksjonelt, teknisk og økonomisk.

Oppgavene omfatter bl.a drift og ettersyn, rengjøring og energi og nødvendige driftsmidler.

Vedlikehold (V) omfatter arbeider som er nødvendig for å opprettholde bygningen og de tekniske installasjoner på et fastsatt kvalitetsnivå og dermed gjøre det mulig å bruke bygget til sitt tiltenkte formål innenfor en gitt brukstid.

Vedlikehold er delt i tre poster:

Løpende vedlikehold – uforutsette, akutte vedlikeholdsarbeider

Intervallbudne arbeider (intervallbundet/periodisk) er arbeider som må utføres med regelmessig mellomrom for at bygningen eller bygningsdeler ikke skal ta skade.

Utskiftninger omfatter utskiftninger av bygningskomponenter og systemer med kortere levetid enn selve bygningen. Utskiftninger initieres av slitasje/skader eller endrede funksjonskrav.

Utvikling/ Oppgradering omfatter kostnader som må utføres for å tilfredsstille manglende funksjon eller formelle krav som har kommet etter den opprinnelige oppføringen og utskiftninger som medfører en vesentlig kvalitetsheving.

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.

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.

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:

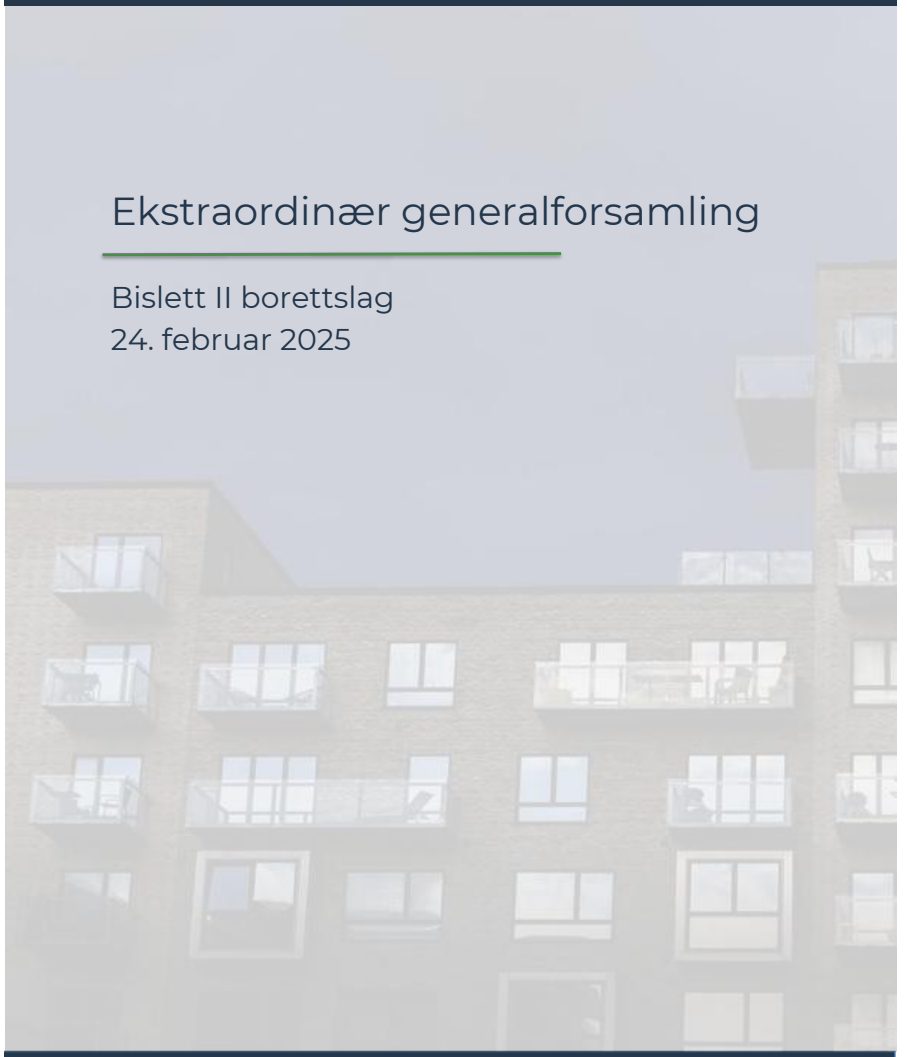
Marie Øverby

Marie Øverby 26.02.25

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinær generalforsamling

Bislett II borettslag
24. februar 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

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.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I 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

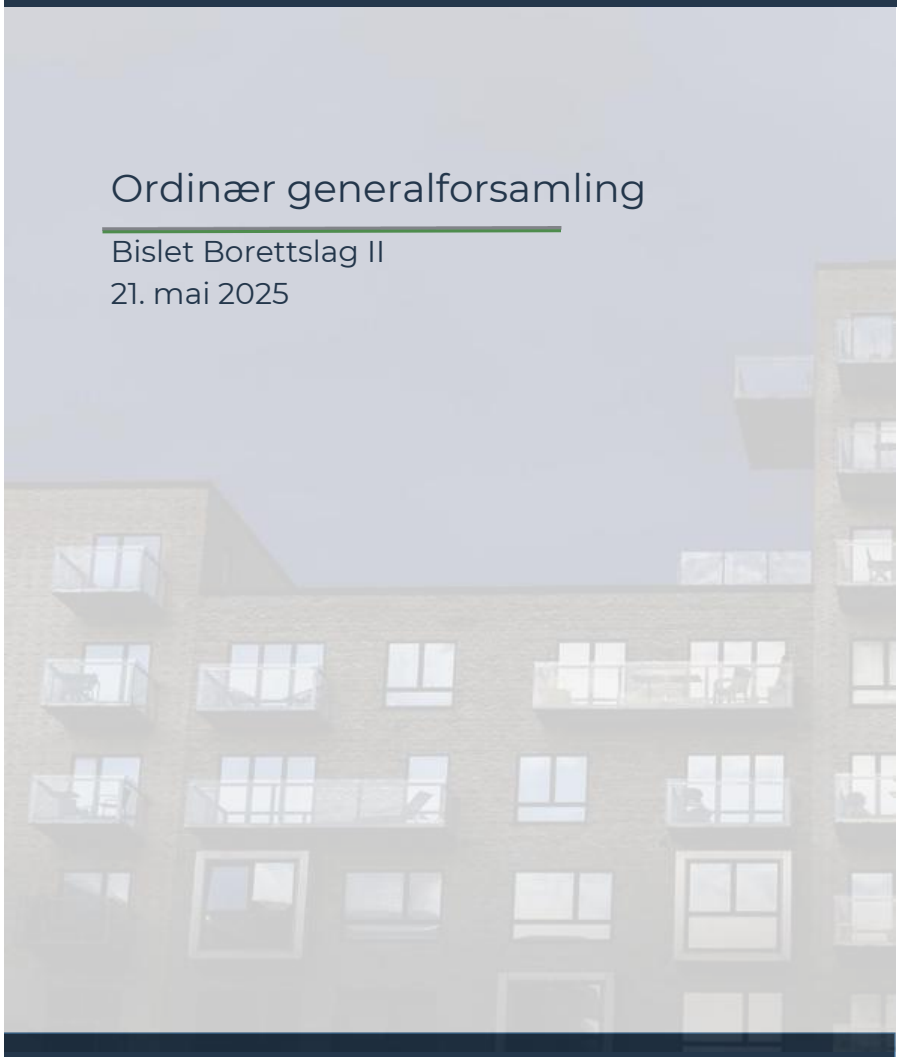
Signert med E-signere — *23-05-2025 08:31:50 UTC*

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Bislet Borettslag II

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Bislet Borettslag II

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS**	**OBOS**
Lånenummer	9820.79.13529	9820.78.42974
Lånetype	Annuitet	Annuitet
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	Annuitet	Annuitet
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.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

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 _____

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

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Bislet Borettslag II**

03.06.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.06.2025

Boligselskap:	Bislet Borettslag II
Organisasjonsnr:	933773094
Gnr./bnr:	217/304
Eier(e):	Jorunn Charlotte Matthiessen
Andelsnr:	4
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 01.06.2025:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.71.27723
Nominell rente (flyt):	5,75 %
Innfrielsesår:	2055
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.06.2025:	kr 13 000 000
Andel av saldo:	kr 436 043
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 6.385,– pr. md.
Dører	kr 50,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 6.435,– pr. md.**

Styret har ihht. vedtak på ekstraordinær generalforsamling i februar 2025, fullmakt til å ta opp ytterligere lån med låneramme kr 6.000.000,- ifb med rehabilitering av kjeller. Borettslaget har i mai samlet og refinansiert tidligere lån til ett lån hos Handelsbanken, sum oppgitt overfor er inkl. nytt låneopptak.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 3 711	kr 268 132

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:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

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

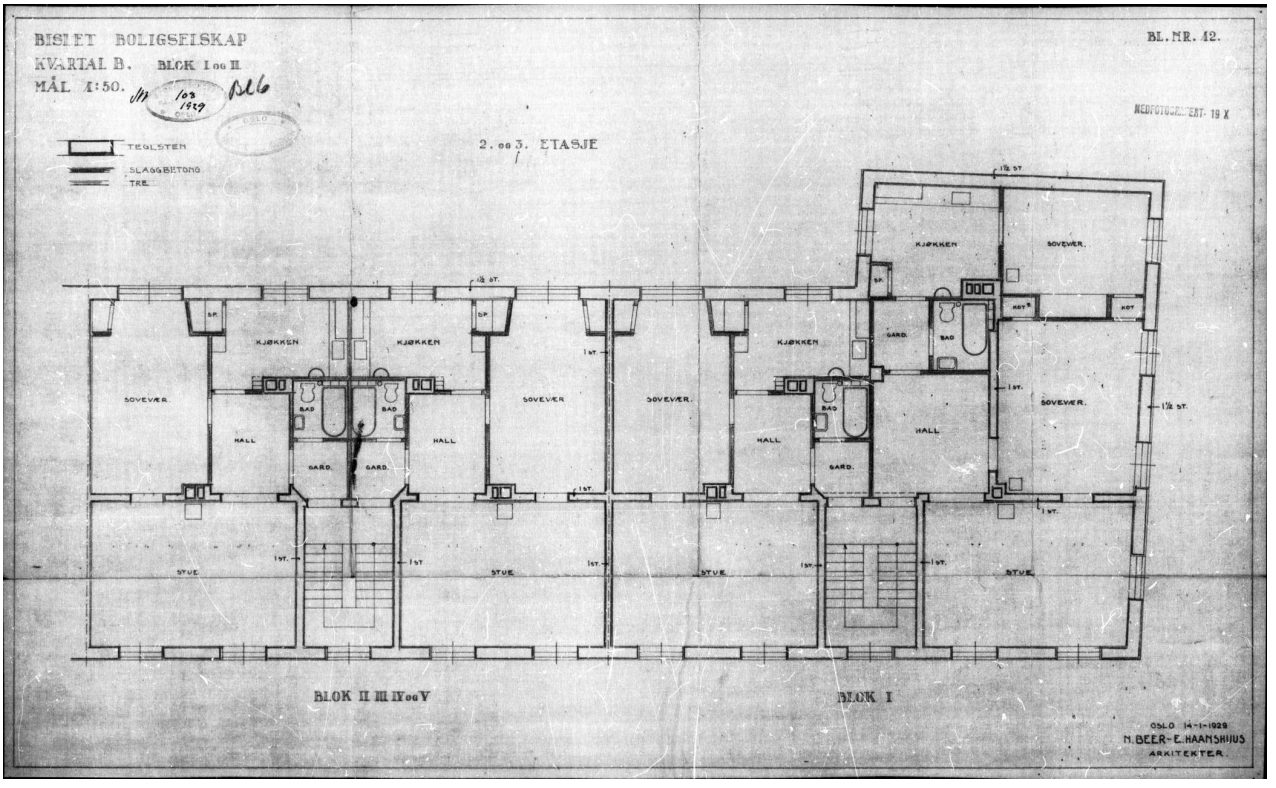
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

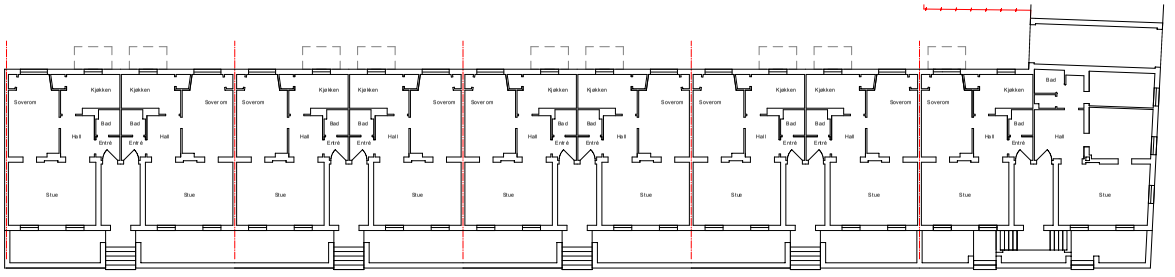
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

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


BISLET BOLIGSELSKAP
KVARTAL B. BLOK I og II
MÅL 1:50.
BL. NR. 12.
TEGLSTEIN
SLAGGBETONG
TRE
2. og 3. ETASJE
KJØKKEN
SOVEVÆR.
BAD
GARD.
HALL
STUE
BLOK II III IV og V
BLOK I
OSLO 14-1-1929
N. BEER-E. HAANSHUUS
ARKITEKTER.



PLAN 1.ETASJE

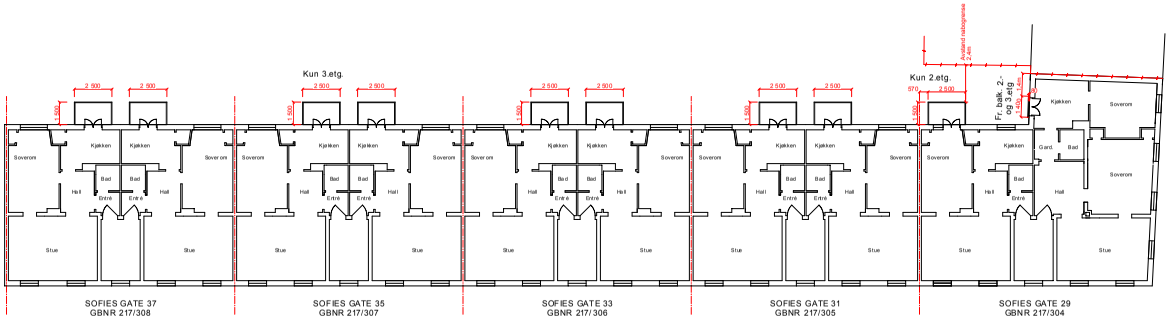
SOFIES GATE 37
GBNR 217/308

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

Støps vei 22
1406 Vassdalstangen

telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr/NO 983 516 260 MVA

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	TEGNING	KONTR.
0	23.10.2019	SØKNAD STEGNINGER	MFJ	MFJ
A	18.11.2019	SØKNAD STEGNINGER - 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**

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
Tiltakshaver: BISLET BORETTSLAG II
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/304/0/0
Søker: PIPEFIKS AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sofies gate 29 - 37

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

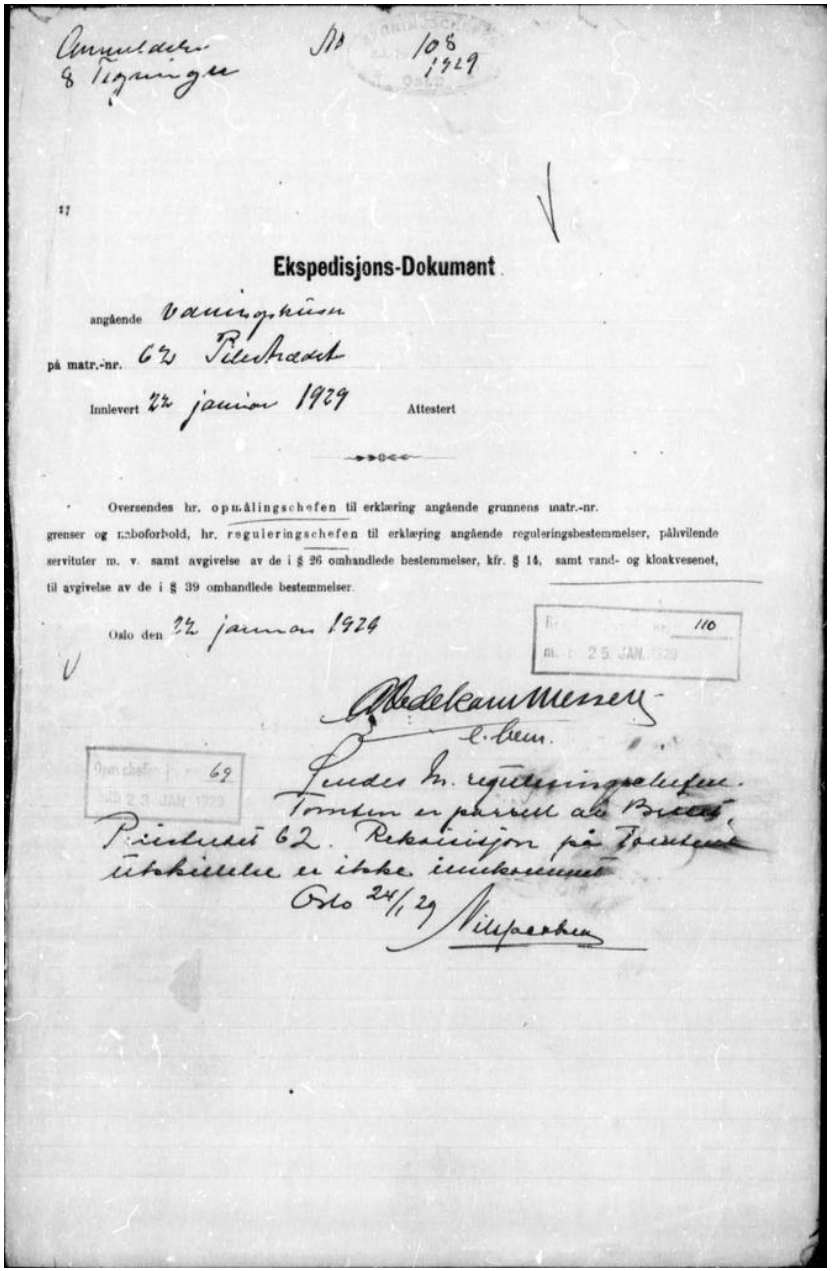
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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



Anmeldelse
& tegninger

St 108
1929

17

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus

på matr.-nr. 62 Pilestredet

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 ombandlede bestemmelser.

Oslo den 22 januar 1929

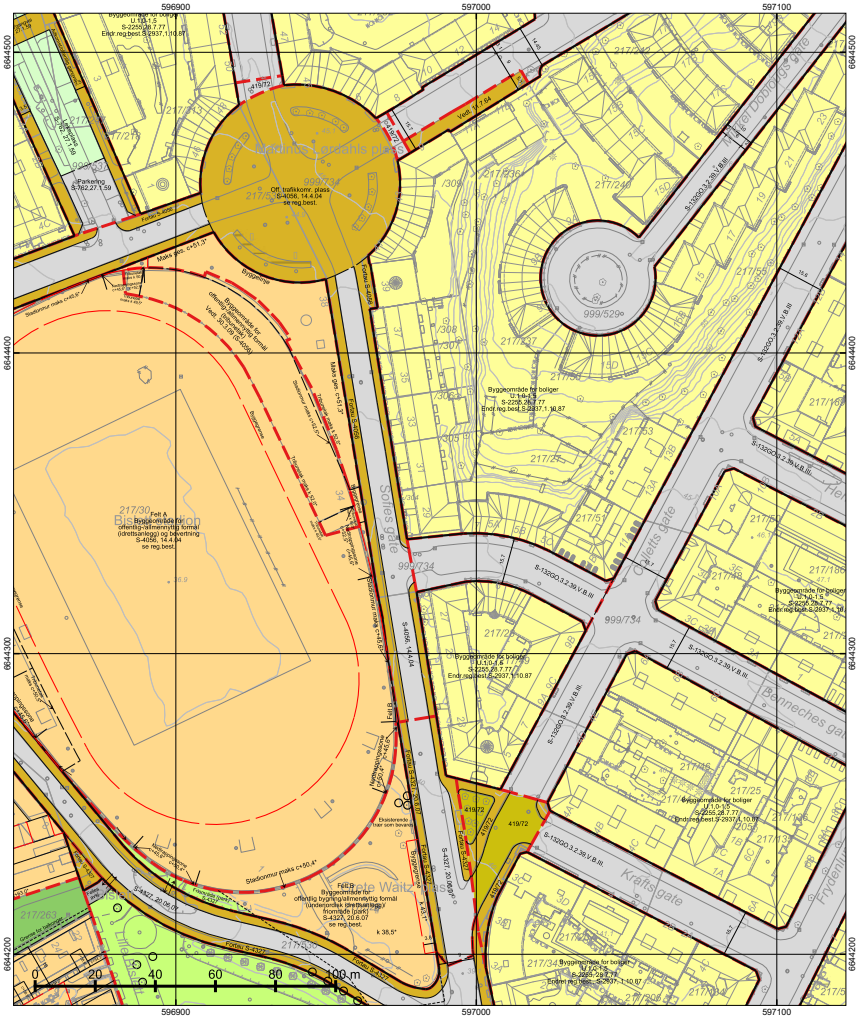
Fr. 110
m. 25 JAN. 1929

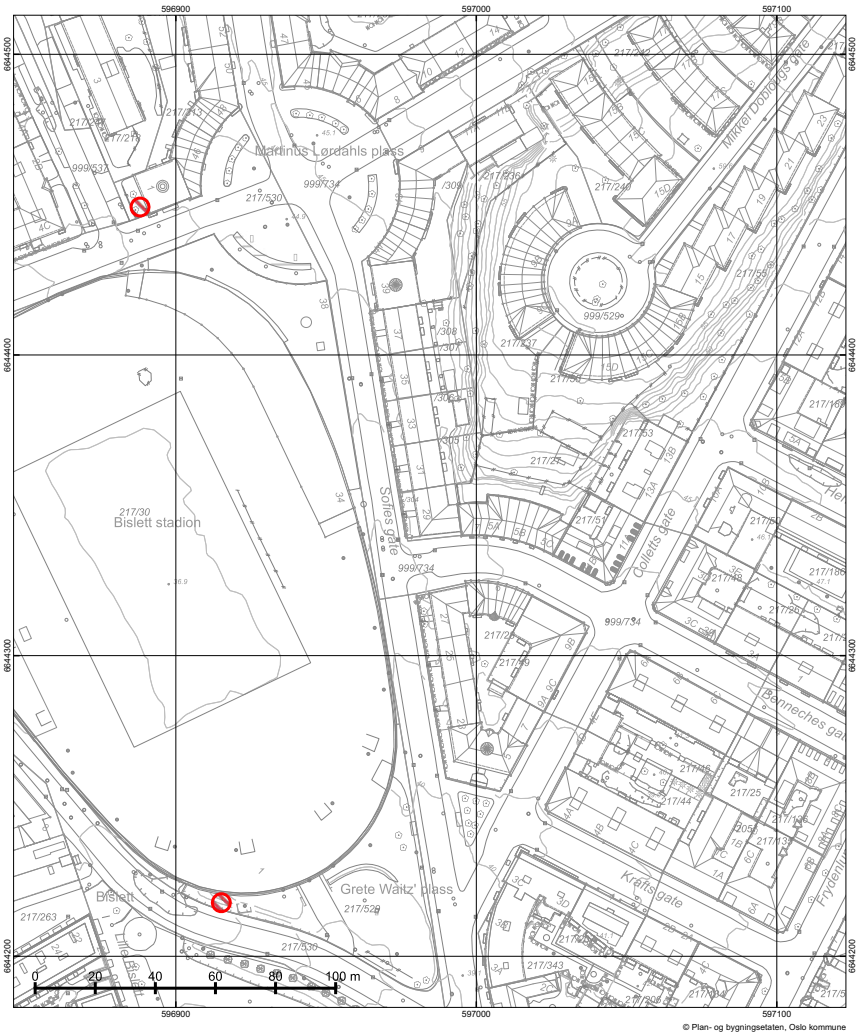
V

Abelcammeyer
e.bem.

Opm.chef 69
JAN 23 1929

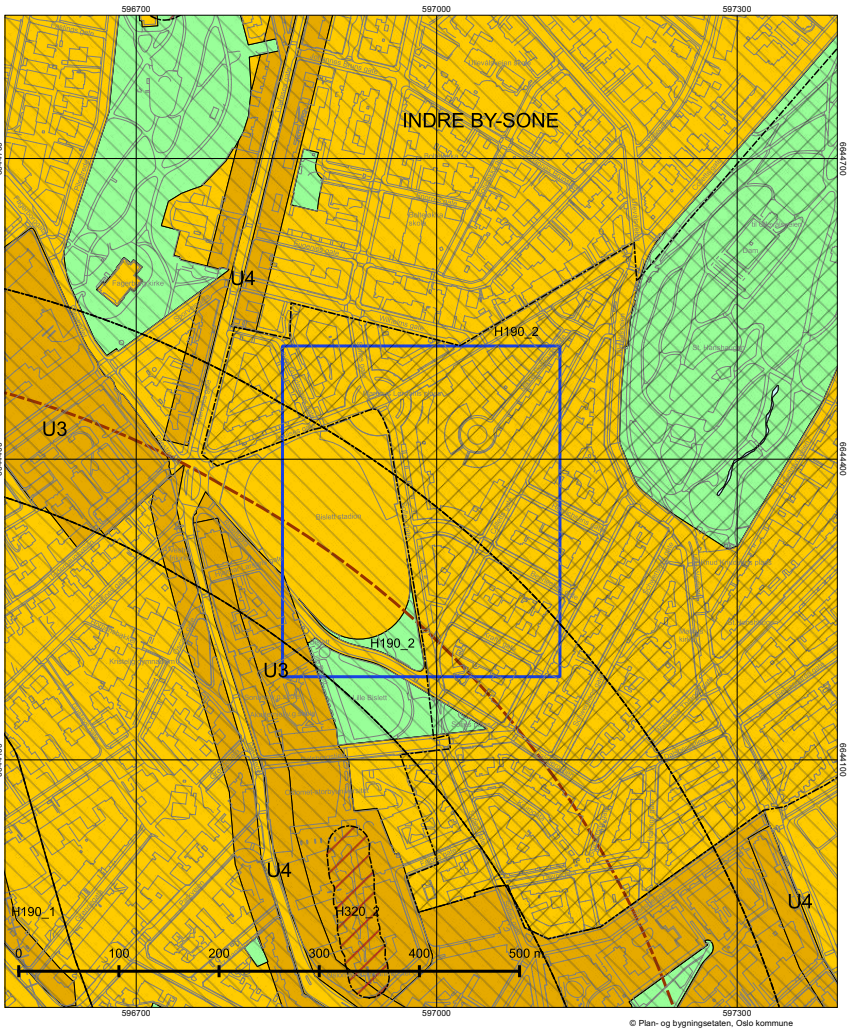
Sendes hr. reguleringschefen.
Tomten er parsell av Bnr. 62, Pilestredet 62. Rekvisisjon på Pilestredet 62 skjellette er ikke innkommet
Oslo 24/1 29 Nilsaasen


596900
597000
597100
6844500
6844400
6844300
6844200
Sofies gate
Kraftsgate
Wergelandsveien
Bernhard Getz' gate
Parkering
S-762,27 1,59
Off. trafikkomr. plass
S-4056, 14,4,04
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for offentlig-allmennyttig formål (idrettsanlegg) og bevertning
S-4056, 14,4,04
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (undervisning, idrettsanlegg) /område (park)
S-4127, 20,6,07
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1-to.1,5
S-2255,28,7,77
Endr.reg.best.S-2937,1,10,87



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 03.06.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Naturmangfold** **– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 232392/ 86513402 Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP 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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 03.06.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 232392/86513402 Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP	**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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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:

§ 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 festeavgift 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

Bislett 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0269/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 29 0168 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no