

Sofies gate 66C



Velkommen til

Sofies gate 66C



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

BOLTELØKKA

Arealsmart 1R med solrik, vestvendt balkong - Heis - V.vann og fyring inkl. - Perfekt førstegangskjøp - Ingen dok.avg.

Prisantydning	3 800 000,-
Fellesgjeld	164 000,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	3 978 193,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 945,-
BRA-i	23 kvm
Totalt BRA	26 kvm
Etasje	6

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933

Megler	Marie Kamphaug
Telefon	913 18 110
E-post	m.kamphaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Sofies gate 66C - En lys og arealsmart leilighet med flott beliggenhet på ettertraktede Bolteløkka!

Høydepunkter ved leiligheten og området:

- Arealsmart 1-roms leilighet med optimal utnyttelse av areal
- Vestvendt balkong på ca. 3 kvm med gode solforhold
- God internbeliggenhet i 6.etasje med heisadkomst
- Forvandle stuen til et soverom på sekunder med Murphybed
- Varmtvann, fyring og kabel-TV/internett inkl.
- Kjøkken fra 2022
- Flislagt baderom fra 2015 med opplegg for vaskemaskin
- Felles treningsrom til fri benyttelse for beboerne
- Perfekt førstegangskjøp
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Lofts- og kjellerbod
- Gangavstand til alt du trenger i hverdagen

Arealer og innhold

BRA-i:	23 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	26 kvm

Beskrivelse

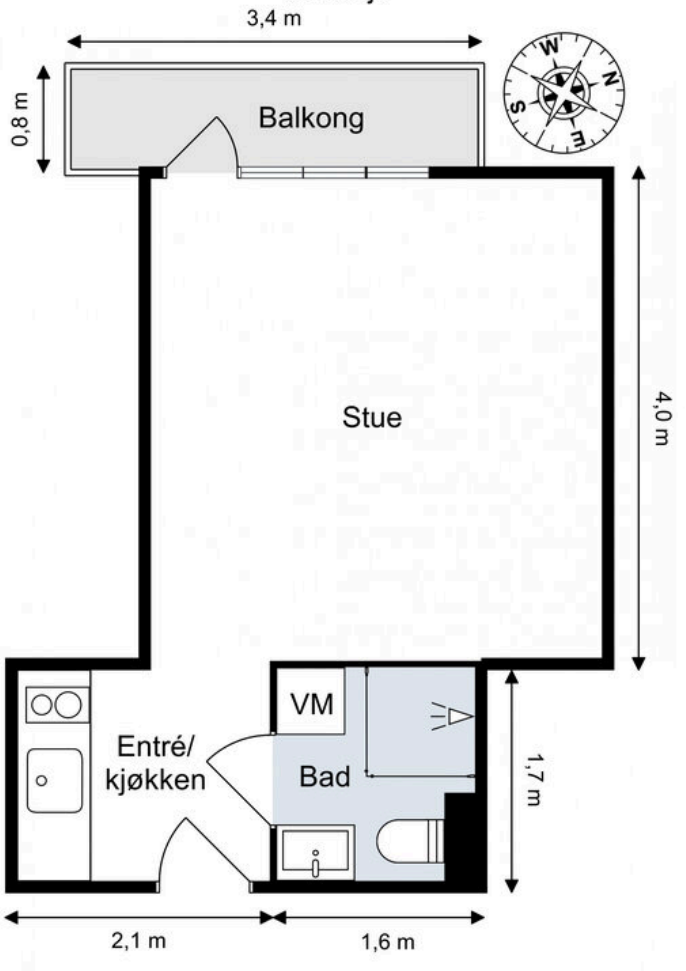
6. etasje:
BRA-i: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

Sofies gate 66C, 0168 OSLO

6. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


HOME
SWEET
HOME


HOME
SWEET
HOME


SWEET
HOME
























LG











Beliggenhet

Svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bislett/Bolteløkka.

Svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bislett/Bolteløkka. Sofies gate er en rolig gate med gode adkomstforhold hvor man er skjermet for bylivets mas. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent bakeri, Godt brød, RAW, apotek, Kiwi, Coop Extra, Bunnpris, samt andre koselige kaféer og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer.

St. Hanshaugen byr på et rikt utvalg av diverse forretninger, koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Arte Pizza, Java, Geita, Gutta på Haugen, Smalhans, St. Lars, Pascal og Kaffebrenneriet. Videre er det et koselig torg på Adamstuen med flere gode spisesteder.

Du skal ikke langt for å nyte av populære grøntområder. Friområdet "Idioten" er kun en kort spasertur fra leiligheten, med gode akemuligheter vinterstid og piknik på sene sommerkvelder. Stensparken er også et godt alternativ. St. Hanshaugen er et populært møtested med parkservering og god atmosfære.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med bl.a SATS (Bislett), Bislet bad, Sats (Fagerborg) og Bislett stadion. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten" og parken på St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I tillegg er Marka i nord og Oslofjorden i sør enkelt tilgjengelig med direkte kollektivt.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til trikk nr 17 og 18, samt 21- og 37-bussen, som enkelt og raskt tar deg til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Sagene, Nydalen, St. Hanshaugen, Solli plass, Aker Brygge, Blindern, Ullevål Sykehus og Rikshospitalet. For studenter ligger høyskolesenteret på Bislett i kort gangavstand fra leiligheten. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum og på Blindern, samt Handelshøyskolen BI i Nydalen.




18
149





Sofies gate 66C

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	**5 min** 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	**18 min** 1.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	**18 min** 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**9 min** 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**11 min** 0.8 km
Heltberg Bislett	**10 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**11 min** 0.8 km

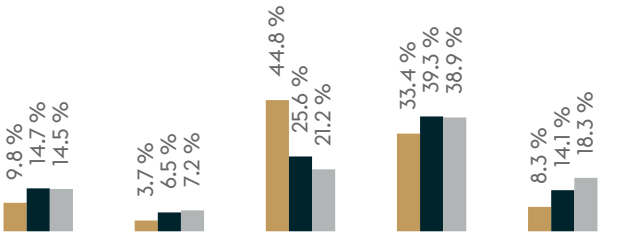
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	**2 min** 0.2 km
Stensgata Linje 19N	**2 min** 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**23 min** 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**25 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 4.7 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	**10 min** 0.7 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	**11 min** 0.8 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	5 min
The Work Out	4 min
EVO Adamstuen	5 min

«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— 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 2024

Informasjon

Sofies gate 66C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0322/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Aleksander Rangsæter Rønning

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)
164 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 964 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 978 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 987 493,- (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
1933

Etasje
6

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 26 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 23 kvm.
Total BRA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- Loftboden har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m².
- En kjellerbod på ca. 2 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Avvik: Det er kun kontrollert at det ikke er fjernet vegger da tegningsgrunnlaget ikke definerer rommene tydelig.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré/kjøkken, stue og baderom.

Takhøyden ble målt i entré til 2,45 m og i stuen til 2,43 m.

Loftbod med gulvflate på ca. 3 kvm og en kjellerbod på ca. 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Entré/kjøkken:
Velkommen inn! Det første som møter deg i leiligheten er en innbydende entré som er kombinert med kjøkken. Her er det plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko.

IKEA-kjøkken fra 2022. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Stue:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til vestvendt balkong på ca. 3 kvm med svært gode solforhold. I stuen er det plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og TV-benk. Det er godt med oppbevaringsplass i garderobeløsning og det er installert praktisk skapseng.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2015 med varme i gulvet. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Standard

Konstruksjoner med TGIU og TG2

- Utvendig -

Vinduer - TG2
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.

Entrédør - TG2
Det registreres manglende lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG2
Rekkverkshøyden er 99 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

- Innvendig -

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG2
Det er registrert høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 15-30 mm gjennom stuen.

- Våtrom -

Ventilasjon våtrom - TG2
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.

Tilliggende konstruksjoner - TGIU

- Kjøkken -

Avtrekk - TG2
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt
ikke tilllat til felles kanaler for bygget.

Parkering

AS Sofies gate 66 disponerer ni parkeringsplasser. Parkeringsoblat pr leilighet ble utdelt i 2023. "Førstemann til mølla-prinsippet" Det er ikke tillatt for besøkende å bruke fellesskapets parkeringsplasser, verken håndverkere eller gjester. Det kommer El-lading ved fellesskapets parkeringsplasser.

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 kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 4

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2015 i regi av aksjelaget. Ellers har det blitt lagt ny silikon i dusjsone i 2025 - dette ble gjort av faglært.
Arbeid utført av: Ukjent

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Montera monterte ny kurs i el-anlegget i oppussingen av kjøkkenet. Etter en kontroll av Elvia på el-anlegget fikk jeg Boligelektrikeren til å utbedre funnene. Sak avsluttet hos Elvia.
Arbeid utført av: Boligelektrikeren og Montera

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Beskrivelse: Som nevnt over - Elvia kom for å kontrollere el-anlegget. Det ble utbedret og saken avsluttet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Det var noen tilfeller av potensielt farlig avskalling fra balkongene. Arbeid med å sikre balkongene ble gjort slutten av 2023 i regi av aksjelaget.
Arbeid utført av: Ukjent

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Beskrivelse: Felleskostnadene økte med 5% 1. Januar 2025. Det er også en plan om årlig indeksregulering av fellesutgifter fra og med 2026, forutsatt at det ikke skjer vesentlige endringer i strømpris eller andre kostnader som dekkes inn av fellesutgiftene.

Tilleggskommentar:
Da oppussing av badet ble foretatt i 2015, og før jeg var eier av leilighet, så har jeg ikke kunnskap om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyet. Jeg har heller ikke kunnskap om arbeidet ble byggemeldt. Det sto også nevnt i tilstandsrapport når jeg kjøpte bolig at det var TG2 på følgende "Det er et riss/sprekk i en veggflis i dusjsone ved innfesting av dusjdører". Men dette er ikke noe jeg har sett eller som har vært et problem.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggfestet TV

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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

G - grønn
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 vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2023 var på 2 465 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 945,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/internett, vaktmestertjenester, trappevask, betjening andel fellesgjeld, felles forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter etc.

Herav:
Felleskostnader: 2.430,-
TV og internett: 514,-
Kapitalkost. lån 1 SPARB1: 1.001,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 777 013,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 108 053,- 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.

Formuesverdi

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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Sofiesgate 66 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930739413, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/aksjelaget som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
- Vi har ikke noe store planer foreløpig. men gård er gammel og trenger mer vedlikehold. Vi skal muligens ta vinduer om ca. 5 år.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 164 000,- pr. 01.02.2025

Lånenummer: SPARB1-18296612886
Type lån: A
Restsaldo: 11.432.684,-
Restløpetid: 20 år 3 md.
Terminer per år: 12

Type rente: Flytende
Rentesats: 5,90% per 19.02.25
Mulighet for individuell nedbetaling på dette lånet (IN-lån): Ja

Lånenummer: SPARE2-18298300636
Type lån: A
Restsaldo: 2.077.421,-
Restløpetid: 20 år 6 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 6,45% per 19.02.25
Mulighet for individuell nedbetaling på dette lånet (IN-lån): Nei

Lånenummer: SPARB1-18296612886
Restsaldo: 141.303,-
Kapitalkostnader: 1.000,-
Dette lånet har IN-ordning (individuell nedbetalingsordning).

Lånenummer: SPARE2-18298300636
Restsaldo: 22.447,-
Kapitalkostnader: 165,-
Dette lånet har ikke IN-ordning.

Fellesformue

Kr 78 742,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er underskudd på kroner 157 446. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 292 170.

Underskudd skyldes økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold (oppgradering av heiser).

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Dyrehold

For dyrehold gjelder de generelle reglene i huseierloven. Dyr må ikke være til ulempe for sameiets beboere inne eller ute. Ved lufting av hund: Husk pose!

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56712267

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 309 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bislett/Bolteløkka. Sofies gate er en rolig gate med gode adkomstforhold hvor man er skjermet for bylivets mas. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet

Åpent bakeri, Godt brød, RAW, apotek, Kiwi, Coop Extra, Bunnpris, samt andre koselige kaféer og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer.

St. Hanshaugen byr på et rikt utvalg av diverse forretninger, koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Arte Pizza, Java, Geita, Gutta på Haugen, Smalhans, St. Lars, Pascal og Kaffebrenneriet. Videre er det et koselig torg på Adamstuen med flere gode spisesteder.

Du skal ikke langt for å nyte av populære grøntområder. Friområdet "Idioten" er kun en kort spasertur fra leiligheten, med gode akemuligheter vinterstid og piknik på sene sommerkvelder. Stensparken er også et godt alternativ. St. Hanshaugen er et populært møtested med parkservering og god atmosfære.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med bl.a SATS (Bislett), Bislet bad, Sats (Fagerborg) og Bislett stadion. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten" og parken på St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I tillegg er Marka i nord og Oslofjorden i sør enkelt tilgjengelig med direkte kollektivt.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til trikk nr 17 og 18, samt 21- og 37-bussen, som enkelt og raskt tar deg til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Sagene, Nydalen, St. Hanshaugen, Solli plass, Aker Brygge, Blindern, Ullevål Sykehus og Rikshospitalet. For studenter ligger høyskolesenteret på Bislett i kort gangavstand fra leiligheten. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum og på Blindern, samt Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. 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.

- Plansaker -

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

- Byggesaker -

Sofies gate 66 B - Riving av bærevegg og montering av bjelke
Saksnummer 202451002 - Byggesak
Mottatt sak 23.01.2024
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202451002

Sofies gate 60 - Innvendig ombygging og bruksendring av næringslokaler/kontor til boligformål
Saksnummer 201901130 - Byggesak
Mottatt sak 20.01.2019
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901130

Sofies gate 68 A-B - Bruksendring av kontorlokale i 1. etasje til bolig
Saksnummer 201305564 - Byggesak
Mottatt sak 27.04.2013
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201305564

Snorres gate 1 - Tilbakeføring til oppdeling til seks leiligheter
Saksnummer 202462287 - Byggesak
Mottatt sak 27.11.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462287

Johannes Bruns gate 8 B - Etablering av heis, utvidelse av H0401, fasadeendringer i form av et takvindu og fire takglugger
Saksnummer 201910217 - Byggesak
Mottatt sak 26.06.2019
Status Endret tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201910217

Eugenies gate 5 - Riving av lagerbygg
Saksnummer 201405739 - Byggesak
Mottatt sak 28.04.2014
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201405739

Johannes Bruns gate 14 B - Oppføring og oppdatering av forhage og nytt inngangsparti
Saksnummer 201710396 - Byggesak
Mottatt sak 03.07.2017
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710396

Thereses gate 31 - Påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer 201914303 - Byggesak
Mottatt sak 28.10.2019

Status Endret tillatelse gitt
Utdrag fra rammetillatelse: Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Med dette følger også noen fasadeendringer.
Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. I tillegg søkes det om å sette opp en forstøtningsmur mot Stensparken og mellombyggene som ikke er bevaringsverdig søkes revet. Eksisterende bebyggelse på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste. Vi viser til godkjent tegningsgrunnlag i saken.
Ansvarlig søker skriver: «Omsøkte tiltak representerer som fortettingsprosjekt en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Prosjektet ivaretar og fremhever historiske kulturminner, bymessige og naturgitte strukturer, og bidrar til vekst i boligandelen i tett by».
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201914303

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:

301/217/325:
19.06.1952 - Dokumentnr: 301458 - Best. om vann/kloakkledn.

05.07.1971 - Dokumentnr: 510324 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

12.10.1994 - Dokumentnr: 57569 - Rettighet
Rettighetshaver: Andersen Knut Axel Oulie
Fnr: 030219 34509
LEIEAVTALE
Best vedr leietid
Leieretten kan ikke overdras/arves
Med flere bestemmelser
Denne rettigheten gjelder leierett for leilighet nr.53 og er ikke relevant for denne boligen.

12.01.1899 - Dokumentnr: 900019 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:282

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

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 912,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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. 3 625,-.

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 7. mars 2025

Ansvarlig megler

Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sofies gate 66C

norsk byggkompetanse



Tilstandsrapport

Eiendom	Sofies gate 66C 0168 OSLO	Selveier Matrikkel: 301 / 217 / 325 BRA: 26 m² Byggeår: 1933

Teknisk tilstand

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
2	13	6	0	1

Bygningssakkyndig	Marcus Pettersen 95419877 mp@takstkonsulent1.no	Dato befaring: 10.2.2025 Oppdragsnr.: 518

Norsk takst

TAKSTKONSULENT1

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Bygningssakkyndige ser for eksempel ikke på (med mindre bygningsdelen er nevnt i rapporten):

- 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).

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 byggeår

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

Nye arealbegreper

For alle tilstandsrapporter som blir laget etter 1. januar 2024 skal arealene måles opp og opplyses om etter de nye arealreglene. De nye reglene innebærer at areal skal oppgis i bruksareal (BRA), og det skal ikke lenger angis fordeling mellom primærdel (P-rom) og sekundærdel (S-rom). P-rom og S-rom er begreper som ikke lenger vil være i bruk i de nye arealreglene. Bygningssakkyndig skal måle boligens areal, og arealene skal opplyses i tilstandsrapporten, slik det gjøres i dag. Arealet vil derfor bli oppgitt som ulike former for BRA slik som angitt under.

BRA (Bruksareal) deles opp i ulike kategorier

BRA-i (internt bruksareal) er arealet innenfor boenheten

BRA-e (eksternt bruksareal) er arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhørere denne, slik som for eksempel boder.

BRA-b BRA-b (innglasset balkong) er areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene

TBA Er areal av terrasser og åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. (Dette er ikke Bruksareal BRA.).

GUA Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, kan oppgis som en tilleggsinformasjon. GUA oppgis som en sum av BRA (Bruksareal) og ALH (Areal med lav takhøyde).

ALH Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

	Internt bruksareal (BRA-i)
	Eksternt bruksareal (BRA-e)
	Innglasset balkong mv (BRA-b)
	Åpent areal (ikke bruksareal)



TG0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt fremdokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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 utførelsemangler.

TG2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle omfaren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt pågrunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvik teller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; ellerbygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktetfor analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angissærlig.

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

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600. Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene utføres

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Personvern

Norsk Byggkompetanse behandler enkelte opplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne siden: https://norskbyggkompetanse.no/personvern

Egne forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som aksjeseier. 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.

Sammendrag for bygning

Bygningen ble bygget i 1933. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

- Montert dobbeltkran på badet.
- Byttet silikonfuge i dusjen.
- Montert nytt kjøkken fra IKEA.
- Utført El-kontroll fra Elvia. Saken er avsluttet.

Opplysninger er gitt av eier.

Sammendrag for tilstand

Overflater	Himlinger med malte plater og malt panel, innfelt downlitgths. Vegger med malt betong. Gulv med klikkvinyl. Takhøyden ble målt i entré til:2,45 m og i stuen til: 2,43 m.
Varme, generelt	Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.
Bad	Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. - Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er fra 2015. - Eier opplyser at det har blitt montert dobbelkran og bytte av silikonfuge i dusjen.
Kjøkken	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass. - Eier opplyser at det har blitt montert nytt kjøkkens fra IKEA.

Konstruksjoner med TGIU, TG2 og TG3

Utvendig

Vinduer	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.	TG2
Entrédør	Det registreres manglende lyd- og brannklassifisert entrédør.	TG2
Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Rekkverkshøyden er 99 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.	TG2

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn	Det er registrert høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 15-30 mm gjennom stuen.	TG2

Våtrom

Ventilasjon våtrom	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.	TG2
Tilliggende konstruksjoner		TGIU

Kjøkken

Avtrekk	Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tilllat til felles kanaler for bygget	TG2

Eiendomsopplysninger

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andel	Seksjon	Festenr	Areal	Kilde	Eierforhold
OSLO	217	325	0	0	0		Boligmappa	Eiet

Adresse	Sofies gate 66C 0168 OSLO

Forsikringsdata

Selskap	Avtalenummer	Forsikringssum	Årlig premie	Kommentar	Type
				Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.	Ikke satt

Befaring

Dato	Navn	Rolle	Telefon
3.2.2025	Marcus Pettersen	Takstmann	95419877
5.2.2025	Aleksander Rangsæter Rønning	Kunde	

Kilder og vedlegg

Kilde	Dato	Status	Kommentar
Egenerklæringsskjema	5.2.2025	Ikke sett	
Vedtekter	5.2.2025		
Tegninger	5.2.2025		

Bygninger

Aksjeleiligheter

Byggeår	1933
Kommentar areal:	Fellesareal: - Loftboden har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3 m². - En kjellerbod på ca. 2 m² Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Avvik:	Det er kun kontrollert at det ikke er fjernet vegger da tegningsgrunnlaget ikke definerer rommene tydelig.

Etasjetype	BRA-i	BRA-e	BRA-b	BRA	TBA	ALH	GUA
Loft Kommentar: Loftsbod	0	1	0	1	0	2	3
6. etasje Kommentar: Entré, kjøkken, bad og stue.	23	0	0	23	3	0	0
Kjeller Kommentar: Kjellerbod	0	2	0	2	0	0	0
SUM	23	3	0	26	3	2	3

Utgåtte arealbegreper som var gjeldende inntil 31.12.2023:

Etasjetype	BRA	P-ROM	S-ROM	Kommentar
Loft	0	0	00	Loftsbod
6. etasje	0	0	0	Entré, kjøkken, bad og stue.
Kjeller	0	0	0	Kjellerbod

Konstruksjoner aksjeleiligheter

Utvendig

Vinduer
Alder: 1995

TG2

Beskrivelse	Vinduer med 2-lags press glass, prod 1995.
Beskrivelse av 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.
Beskrivelse av 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.

Entrédør
Alder: Ukjent

TG2

Beskrivelse	Malt entrédør.
Beskrivelse av avvik	Det registreres manglende lyd- og brannklassifisert entrédør.
Beskrivelse av tiltak	Det bør settes inn lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Alder: Ukjent

TG2

Beskrivelse	Vestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 3 m², trefliser er lagt på gulv. Rekkverk av betongkonstruksjoner med over ligger av blekk. Rekkverkshøyden ble målt til: 99 cm
Beskrivelse av avvik	Rekkverkshøyden er 99 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.
Beskrivelse av tiltak	Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig

Overflater — TG1

Beskrivelse	Himlinger med malte plater og malt panel, innfelt downlitgths. Vegger med malt betong. Gulv med klikkvinyl. Takhøyden ble målt i entré til:2,45 m og i stuen til: 2,43 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG2

Beskrivelse	Etasjeskille av betong.
Beskrivelse av avvik	Det er registrert høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 15-30 mm gjennom stuen.
Beskrivelse av 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.

Radon — TG0

Beskrivelse	Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig dør- bad — TG1

Beskrivelse	Formpresset innerdør. - Det registreres noe slitasjemerker på dør.

Varme, generelt — TG1

Beskrivelse	Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Våtrom

Bad

Beskrivelse	Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. - Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet er fra 2015. - Eier opplyser at det har blitt montert dobbelkran og bytte av silikonfuge i dusjen.

Overflater vegger og himling — TG1

Beskrivelse	Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Overflater Gulv — TG1

Beskrivelse	Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Sluk, membran og tettesjikt — TG1

Beskrivelse	Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitær og innredning — TG1

Beskrivelse	Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon våtrom — TG2

Beskrivelse	Naturlig ventilering via lufteluke.
Beskrivelse av avvik	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.
Beskrivelse av tiltak	Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Tilliggende konstruksjoner — TGIU

Beskrivelse	Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kjøkken

Kjøkken — TG1
Alder: 2022

Beskrivelse	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap. Kullfilterventilator over kokeplass. - Eier opplyser at det har blitt montert nytt kjøkkens fra IKEA.

Avtrekk — TG2

Beskrivelse	Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Beskrivelse av avvik	Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tilllat til felles kanaler for bygget
Beskrivelse av tiltak	Det er ikke alltid det er godkjent av akselaget å føre denne luften i felles kanaler eller ut av bygningen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger — TG1

Beskrivelse	Vannrør av rør-i-rør, plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør — TG1

Beskrivelse	Avløpsrør av plast. Vann- og 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 — TG1

Beskrivelse	Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Vannbåren varme — TG1

Beskrivelse	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg — TG1

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

Branntekniske forhold

TG0

Beskrivelse	Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Oppdragsnr.
36-0322/24

Selger 1 navn
Aleksander Rangsæter Rønning

Gateadresse
Sofies gate 66C

Poststed
OSLO

Postnr
0168

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0322/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2015 i regi av aksjelaget. Ellers har det blitt lagt ny silikon i dusjsone i 2025 - dette ble gjort av fagkjært.
Arbeid utført av: Ukjent
Filer: faktura_2025_10267.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Montera monterte ny kurs i el-anlegget i oppussingen av kjøkkenet. Etter en kontroll av Elvia på el-anlegget fikk jeg Bolgelektrikeren til å utbedre funnene. Sak avsluttet hos Elvia.
Arbeid utført av: Bolgelektrikeren og Montera
Filer: 1.pdf, 2.pdf, 3.pdf, 4.pdf, 5.pdf, Sak avsluttet.pdf, Faktura-17166.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Som nevnt over - Elvia kom for å kontrollere el-anlegget. Det ble utbedret og saken avsluttet.
Filer: Sak avsluttet.pdf

Document reference: 36-0322/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det var noen tilfeller av potensielt farlig avskalling fra balkongene. Arbeid med å sikre balkongene ble gjort slutten av 2023 i regi av aksjelaget.
Arbeid utført av	Ukjent

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felleskostnadene økte med 5% 1. Januar 2025. Det er også en plan om årlig indeksregulering av fellesutgifter fra og med 2026, forutsatt at det ikke skjer vesentlige endringer i strømpris eller andre kostnader som dekkes inn av fellesutgiftene.

Document reference: 36-0322/24

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0322/24

Tilleggskommentar

Da oppussing av badet ble foretatt i 2015, og før jeg var eier av leilighet, så har jeg ikke kunnskap om tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyet. Jeg har heller ikke kunnskap om arbeidet ble byggemeldt. Det sto også nevnt i tilstandsrapport når jeg kjøpte bolig at det var TG2 på følgende "Det er et riss/sprekk i en veggflis i dusjsone ved innfesting av dusjdører". Men dette er ikke noe jeg har sett eller som har vært et problem.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 36-0322/24

Document reference: 36-0322/24

E-Signing validated

secured by nets

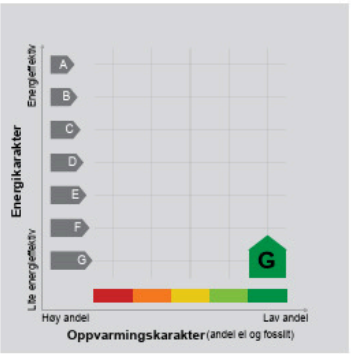
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Rangsæter Rønning	725afee5d1388e6b824218d b3458f646bc17df7e	19.02.2025 19:59:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Sofies gate 66C
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80533012
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-82116
Dato	19.02.2025



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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	23
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.

Pliktene 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

8320494 5454/59 19.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.02.2025.

Selskapsnr: 5454 Sofiesgate 66 As,
Organisasjonsnr: 930.739.413 ,
Aksjonær: Aleksander Rønning
Leieobjektnr: 59
Aksjeboenhetsnr: 00059
Adresse: Sofies Gate 66 C, 0168 OSLO
Hjemmeside: http://web5.herborvi.no/5454

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 56712267.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Parkering: Se pkt 15 i selskapets husordensregler.
- Enkelte leiligheter utløser eiendomsskatt til kommunen. Disse følger egne satser, og blir krevd inn av boligselskapet. Mai, juni, september og november blir dette krevd inn.
- Noen enheter ønsker å bygge balkong. Kontakt styret for mer info/utvikling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (19.02.25)
* SPARB1-18296612886	A	11.432.684,-	20 år 3 md.	12		Flyt	5,90%
* SPARE2-18298300636	A	2.077.421,-	20 år 6 md.	12		Flyt	6,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.945,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 2.430,-
TV og internett 514,-
Kapitalkost. lån 1 SPARB11.001,-

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrekk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	391,-	10.183,-	78.742,-	166.942,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* SPARB1-18296612886	141.303,-	1.000,-
* SPARE2-18298300636	22.447,-	165,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 164.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen tlf.22 85 08 42 ev. pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Julio H Pereira Sepulveda Sofies Gate 66 B, 168 OSLO, e-post: pereira@online.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS
Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler for Sofiesgate 66

1. Vaskeriet kan benyttes i tiden kl. 0800 - 22.00 (søndag 10.00 - 22.00), og i samsvar med instrukser og retningslinjer som er gitt ved oppslag på stedet.

2. På balkonger skal det ikke henges opp tøy som vil være synlig fra gaten. Børsting, banking eller risting av noe slag fra vinduer eller balkong må ikke finne sted. Eventuelle markiser skal være i god stand.

3. Husholdningsavfall skal legges i (plast)poser, som knyttes forsvarlig og bringes til søppelhuset. Aviser, papir og brosjyrer/reklamemateriell skal legges i egen container i søppelhuset. Annet avfall må beboeren selv besørge fjernet. Området rundt søppelhus, annet gårdsrom, trappe- og kjellerganger eller loft skal ikke benyttes som lagringsplass for søppelposer, møbler og skrot. Barnevogner er tillatt.

4. Montering av ytre innredninger som skilt, markiser, antenner, flaggstenger etc., innkledning eller maling av balkonger, skal ikke skje uten styrets godkjenning og etter nærmere fastsatte regler. Kun felles innkjøpte blomsterkasser og beslag kan benyttes på balkongene.

5. Aksjeeieren er ansvarlig for enhver skade som påføres selskapets eiendom/fellesareal, enten ved at den skyldes aksjeeieren selv, leietaker eller personer aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen. Aksjeeieren har i slike tilfeller plikt til å underrette styret.

6. Aksjeeier eller håndverkere som aksjeeier engasjerer, som f. eks. rørlegger eller elektriker, kan ikke lage egne installasjoner i fellesrom i kjeller og loft eller i boder uten tillatelse. Dersom ulovlige installasjoner avdekkes og/eller det er benyttet rør, ledninger o.a. utstyr som bryter med forskrifter, brannvernregler etc., kan AS Sofiesgate 66 fjerne disse uten nærmere varsel og eventuelt få utført forskriftsmessig arbeid som blir belastet eieren. Eier må i slike tilfeller dekke gårdens kostnad.

   Alt arbeid som krever autorisasjon skal for øvrig være utført av fagperson, og eier må kunne dokumentere dette i forbindelse med skade. Arbeid utført av ikke-autorisert personell som medfører skade, blir å regne som eiers fulle erstatningsansvar.

7. Bruksendringer inne i leiligheter kan kun skje etter godkjenning fra styret i forkant.

8. Reparasjon og vedlikehold av radiatorer, vannrør og pakninger er aksjeeierens ansvar. Radiatorene må kontrolleres regelmessig, slik at det verken brukes unødvendig varme eller at rør/radiatorer fryser. Radiatorene skal ´luftes´ når dette blir varslet gjennom oppslag. Radiatorene må også være godt festet, slik at de ikke kan velte.
   Ved eventuelle problemer med fyringsanlegget under vanlig bruk, eller ved utlufting av anlegget ved oppstart, kontakt vaktmesterselskap.

9. Aksjeeieren har plikt til straks å sørge for skadebegrensning dersom vannskader oppstår, ved å kontakte gårdens vaktmesterselskap eller autorisert rørlegger. Også gårdens/eget forsikringsselskap skal varsles. Alle skader som skyldes uaktsomhet og dårlig vedlikehold fra eierens side, herunder vannskade i tilstøtende leiligheter og

   fellesrom, blir å dekke i sin helhet av aksjeeieren, med mindre gårdens huseierforsikring kommer til anvendelse. I det siste tilfellet skal eier betale forsikringens egenandel.

10. Styret har rett til å skaffe seg adgang til leiligheten når dette anses nødvendig for å begrense eller forebygge skade på eiendommen.

11. Beboeren skal følge regler gitt ved oppslag for bruk av lys i oppganger og fellesrom, og skal påse at ytterdører, kjeller- og loftsdører blir holdes lukket og låst. Dette gjelder også dører mellom kjellerrom. Fyrstikker og bart lys må ikke benyttes i kjeller eller på loft. Alle aksjeeiere må ha brannvarslere og slukkingsapparat i leiligheten.
    Dør til leilighet og postkasse skal til enhver tid være merket med navn på den/de som bor i leiligheten.

12. Leking skal ikke skje i oppganger, på loft eller i kjeller. Fotballsparking eller ballslåing foran huset eller på gårdsplass tillates ikke. Bruk av musikkanlegg og høylydt stemmebruk skal normalt ikke forekomme etter kl 23.00. Ved tilstelninger og festlige sammenkomster kan man med fordel informere naboer/gjenboere ved et oppslag på forhånd. Dette vil medvirke til et godt naboskap og øke trivselsfaktoren i sameiet.

13. Håndverksarbeid som medfører støy skal ikke utføres på søn- og helligdager. Støyende arbeid kan utføres på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00 og lørdager mellom kl. 10.00-17.00. Aksjeeier er løpende ansvarlig for fjerne gjenstander og vaske bort skitt i heiser og oppganger som skyldes oppussingsarbeid. Dersom det ikke gjøres, vil eier bli belastet utgiften for ekstraarbeid for gårdens renholdsfirma/vaktmesterselskap.

14. For dyrehold gjelder de generelle reglene i huseierloven. Dyr må ikke være til ulempe for sameiets beboere inne eller ute. Ved lufting av hund: Husk pose!

15. Rett til å parkere på sameiets eiendom gjelder kun for aksjeeier som eier eget kjøretøy og selv bebor leiligheten. Dersom flere personer eier aksjen gjelder tillatelsen fortsatt for ett kjøretøy per aksje. Framleiere eller leieboere faller utenom ordningen. Gyldig parkeringsbevis blir tildelt eier av styret og skal ligge synlig i bilen.
    Arbeidsfolk/håndverkene har ikke rett til å parkere på sameiets eiendom. Det er aksjeeier som har ansvar for å si det. Gjesteparkering, parkering av tilhenger eller campingvogn tillates ikke

16. Beboere som flytter både ut og inn fra AS Sofies gate 66 vil belastes et flyttegebyr pålydende kr. 1000,-. Flyttegebyret vil bli satt av på en konto øremerket vedlikehold som er ment for reparasjonsarbeider av skader oppstått i oppgangene ved inn- og utflytting.»

AS Sofiesgate 66 v/Styret
Reglene er revidert og vedtatt i styremøte 09. februar 2021

Protokoll til årsmøte 2024 for Sofiesgate 66 AS

Organisasjonsnummer: 930739413
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Bolteløkka skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Valg av møteleder

✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

✓ **Vedtatt. Møteleder valgt som protokollfører og Cathinka Walberg valgt som vitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen til nye styremedlemmer i Sofiesgate 66 AS

Valgkomiteen har bestått av aksjonærene Ellen Cathrine Borthen (oppgang C) og Hilde Doksrød (oppgang B), valgt av generalforsamlingen i Sofiesgate 66 AS 3. mai 2023.

Komiteen har hatt som oppgave å innstille nye styremedlemmer, som skal velges av generalforsamlingen i Sofiesgate 66 AS **tirsdag 16. april 2024**.

Det skal velges to nye styremedlemmer (velges for to år), samt to varamedlemmer (velges for ett år).

To styremedlemmer, Anette Bordewick (oppgang A) og Gisle Vagstein (oppgang C), er ikke på valg i 2024.

Innstilling

Som nye styremedlemmer for to år innstilles:

· Julio H Pereira Sepulveda (oppgang B)

· Marthe Berit Mørck (oppgang C)

Som nye varamedlemmer for ett år innstilles:

· Lars Erik Bredesen (oppgang C)

· Espen Bjerke (oppgang A)

Personene er gjort kjent med innstillingen.

Utgangspunkt for innstilling og valg

Styrets sammensetning, oppgaver og vedtak går fram av paragraf 7 i gårdens vedtekter. Styret skal bestå av fire medlemmer, som alle må være aksjonærer, og minst tre av dem må bo i selskapets eiendom. Funksjonstiden er to år. I tillegg skal det være to varamedlemmer, som velges for ett år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret skal selv velge styreleder - for ett år av gangen.

Over tid har det vært praksis om at styret bør helst bestå av beboere av forskjellig alder, kjønn og være fra ulike oppganger, noe som valgkomiteen har tatt i betraktning.

Komiteens arbeid

Komiteen hadde sitt første møte 11. februar 2024. Til møtet forelå det status for om nåværende styremedlemmer og varamedlemmer kunne ønske å la seg gjenvelge eller ikke.

13. februar sendte komiteen ute informasjon om valgprosessen i Vibbo, med oppfordring til aksjonærene om å melde interesse for å sitte i styret. 14. februar ble det hengt opp oppslag om det samme på inngangsdørene til gårdens tre oppganger.

F.o.m. 27. februar har komiteen tatt direkte kontakter med personer. Arbeidet ble ferdig 12. mars 2024, og dette notatet med innstilling ble sendt OBOS v/forretningsfører samt nåværende styre 17.3.2024.

Hilde Doksrød (sign.) Ellen Cathrine Borthen (sign.)

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marthe Berit Mørck
Julio H Pereira Sepulveda

Følgende stilte til valg:
Marthe Berit Mørck
Julio H Pereira Sepulveda

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Espen Bjerke
Lars Erik Bredesen

Følgende stilte til valg:
Espen Bjerke
Lars Erik Bredesen

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Østgaard

Følgende stilte til valg:
Anne Østgaard

8. Endring av vedtektenes pkt. 3-3 Utleie av næringslokaler.

Da jeg i 2018 kjøpte kombinasjons-seksjonen i 1. etg. mot Sofies gate (aksjebrev nr 2) var det for å kunne benytte lokalene til mitt arkitektkontor som da trengte mer plass (i tillegg til lokalene vi har i nr. 68 og 70.) Jeg har drevet kontoret i Sofies gate side 1992. Jeg hadde, og har fortsatt et sterkt ønske om å kunne fortsette å drive kontoret i gaten.

På salgsprospektet og i den videre kjøpsprosessen fikk jeg en forståelse av at leilighetsdelen (43m² mot bakgården) om ønskelig kunne leies ut i periodene arkitektkontoret selv ikke hadde behov for arealet. Dette fremsto som en god og fleksibel mulighet, siden kontorets bemanning og arealbehov kan svinge.

Etter en innledende periode på tre år med utleie (bruksoverlating) av leiligheten viste det seg at dette var problematisk ift. vedtektene. Jeg er fortsatt veldig glad for at jeg fikk kjøpe lokalene, men føler også at jeg kjøpte uten å bli ordentlig informert av selger/ megler om begrensningene knyttet til seksjonen. Jeg har selv ingen interesse i å bo i leiligheten, da jeg har bolig og familie på Briskeby. En konsekvens er derfor at leiligheten nå lenge har stått tom, noe som virker galt på alle måter.

Vi har i dag stor glede av næringsdelen, dvs. «butikken» på 20m² mot gaten, som vi bruket til møte- og lunsjrom.

Jeg har derfor ikke noe ønske om å bruksendre denne til bolig, og mener også at den er et positivt tilskudd til gatemiljøet. Det er imidlertid en bølgedal i byggebransjen for tiden. Vi har i de siste årene måttet nedbemanne, og det hadde vært en stor lettelse om jeg kunne få leie ut leiligheten mot bakgården igjen.

Mitt forslag til endring av pkt. 3-3 er derfor at det i tillegg til dagens ordlyd legges til:

«..... For kombinasjonslokalet mot Sofies gate (aksjebrev nr 2) kan leilighetsdelen mot bakgården (43m²) leies ut med styrets godkjenning.

> **Forslag til vedtak:**
> Legge til dette på vedtekt 3-3: "For kombinasjonslokalet mot Sofies gate (aksjebrev nr 2) kan leilighetsdelen mot bakgården (43m²) leies ut med styrets godkjenning."
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Endring av paragraf 3-3 og tillegge ny paragraf 3-4

Dagens vedtekter

3-3 Utleie av næringslokale:

Aksjeeier som eier næringslokale kan ikke uten samtykke fra styret leie ut eller overlate bruken av lokalet til andre. Eier av næringslokale skal i forkant av ny utleieavtale/bruksoverlating søke styre v/forretningsfører om godkjenning. Bruk av næringslokale som midlertidig eller varig bolig er ikke tillatt uten godkjent bruksendring.

Administrativ praksis som følge av dette er at eier av næringslokalet skal – ved inngåelse av leieforhold – oppgi navn på foretaket det leies ut til, organisasjonsnummer, styrets leder, daglig leder, forretningsadresse/kontaktinformasjon, utleieperiode, ev. åpningstider o.a. relevant.

Forslag til ny vedtekt:

3-3 Utleie av næringslokale:

Aksjeeier som eier næringslokale kan ikke uten samtykke fra styret leie ut eller overlate bruken av **næringsdelen** av lokalet til andre. Eier av næringslokale skal i forkant av ny utleieavtale/bruksoverlating søke styre v/forretningsfører om godkjenning. Bruk av næringslokale som midlertidig eller varig bolig er ikke tillatt uten godkjent bruksendring.

Administrativ praksis som følge av dette er at eier av næringslokalet skal – ved inngåelse av leieforhold – oppgi navn på foretaket det leies ut til, organisasjonsnummer, styrets leder, daglig leder, forretningsadresse/kontaktinformasjon, utleieperiode, ev. åpningstider o.a

Forslag til ny paragraf
3-4 Utleie av boligdel av næringslokale

Aksjeeier som eier næringslokale med godkjent boligdel kan ikke uten samtykke fra styret leie ut eller overlate bruken av **boligdelen av** lokalet til andre. Eier av lokalet skal i forkant av ny utleieavtale/bruksoverlating søke styret v/forretningsfører om godkjenning. Som hovedregel vil Styret godkjenne utleie av boligdel så lenge leieforholdet har en avtaletid på mer enn 6 (seks) måneder. Korttidsutleie (f.eks. via airbnb el.l.) er ikke tillatt og søknad om dette vil bli avslått.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Trukket sak siden forslag i sak 8 ble vedtatt. Ingen i forsamlingen ønsket å behandle saken.**

Transaksjon 09222115557515376439 Signert SKS2, AØ

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5454
Sofiesgate 66 AS

Velkommen til generalforsamling i Sofiesgate 66 AS

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

Dato for generalforsamlingen:
16. april 2024 kl. 18:00, Bolteløkka skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av vedtektenes pkt. 3-3 Utleie av næringslokaler.
9. Endring av paragraf 3-3 og tillegge ny paragraf 3-4

Med vennlig hilsen,
Styret i Sofiesgate 66 AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen til nye styremedlemmer i Sofiesgate 66 AS

Valgkomiteen har bestått av aksjonærene Ellen Cathrine Borthen (oppgang C) og Hilde Doksrød (oppgang B), valgt av generalforsamlingen i Sofiesgate 66 AS 3. mai 2023.

Komiteen har hatt som oppgave å innstille nye styremedlemmer, som skal velges av generalforsamlingen i Sofiesgate 66 AS **tirsdag 16. april 2024**.

Det skal velges to nye styremedlemmer (velges for to år), samt to varamedlemmer (velges for ett år).

To styremedlemmer, Anette Bordewick (oppgang A) og Gisle Vagstein (oppgang C), er ikke på valg i 2024.

Innstilling

Som nye styremedlemmer for to år innstilles:

· Julio H Pereira Sepulveda (oppgang B)

· Marthe Berit Mørck (oppgang C)

Som nye varamedlemmer for ett år innstilles:

· Lars Erik Bredesen (oppgang C)

· Espen Bjerke (oppgang A)

Personene er gjort kjent med innstillingen.

Utgangspunkt for innstilling og valg

Styrets sammensetning, oppgaver og vedtak går fram av paragraf 7 i gårdens vedtekter. Styret skal bestå av fire medlemmer, som alle må være aksjonærer, og minst tre av dem må bo i selskapets eiendom. Funksjonstiden er to år. I tillegg skal det være to varamedlemmer, som velges for ett år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret skal selv velge styreleder - for ett år av gangen.

Over tid har det vært praksis om at styret bør helst bestå av beboere av forskjellig alder, kjønn og være fra ulike oppganger, noe som valgkomiteen har tatt i betraktning.

Komiteens arbeid

Komiteen hadde sitt første møte 11. februar 2024. Til møtet forelå det status for om nåværende styremedlemmer og varamedlemmer kunne ønske å la seg gjenvelge eller ikke.

13. februar sendte komiteen ute informasjon om valgprosessen i Vibbo, med oppfordring til aksjonærene om å melde interesse for å sitte i styret. 14. februar ble det hengt opp oppslag om det samme på inngangsdørene til gårdens tre oppganger.

F.o.m. 27. februar har komiteen tatt direkte kontakter med personer. Arbeidet ble ferdig 12. mars 2024, og dette notatet med innstilling ble sendt OBOS v/forretningsfører samt nåværende styre 17.3.2024.

Hilde Doksrød (sign.) Ellen Cathrine Borthen (sign.)

Roller og kandidater

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

- Julio H Pereira Sepulveda
- Marthe Berit Mørck

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

- Espen Bjerke
- Lars Erik Bredesen

Sak 8

Endring av vedtektenes pkt. 3-3 Utleie av næringslokaler.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Da jeg i 2018 kjøpte kombinasjons-seksjonen i 1. etg. mot Sofies gate (aksjebrev nr 2) var det for å kunne benytte lokalene til mitt arkitektkontor som da trengte mer plass (i tillegg til lokalene vi har i nr. 68 og 70.) Jeg har drevet kontoret i Sofies gate side 1992. Jeg hadde, og har fortsatt et sterkt ønske om å kunne fortsette å drive kontoret i gaten.

På salgsprospektet og i den videre kjøpsprosessen fikk jeg en forståelse av at leilighetsdelen (43m² mot bakgården) om ønskelig kunne leies ut i periodene arkitektkontoret selv ikke hadde behov for arealet. Dette fremsto som en god og fleksibel mulighet, siden kontorets bemanning og arealbehov kan svinge.

Etter en innledende periode på tre år med utleie (bruksoverlating) av leiligheten viste det seg at dette var problematisk ift. vedtektene. Jeg er fortsatt veldig glad for at jeg fikk kjøpe lokalene, men føler også at jeg kjøpte uten å bli ordentlig informert av selger/ megler om begrensningene knyttet til seksjonen. Jeg har selv ingen interesse i å bo i leiligheten, da jeg har bolig og familie på Briskeby. En konsekvens er derfor at leiligheten nå lenge har stått tom, noe som virker galt på alle måter.

Vi har i dag stor glede av næringsdelen, dvs. «butikken» på 20m² mot gaten, som vi bruket til møte- og lunsjrom.

Jeg har derfor ikke noe ønske om å bruksendre denne til bolig, og mener også at den er et positivt tilskudd til gatemiljøet. Det er imidlertid en bølgedal i byggebransjen for tiden. Vi har i de siste årene måttet nedbemanne, og det hadde vært en stor lettelse om jeg kunne få leie ut leiligheten mot bakgården igjen.

Mitt forslag til endring av pkt. 3-3 er derfor at det i tillegg til dagens ordlyd legges til:

«..... For kombinasjonslokalet mot Sofies gate (aksjebrev nr 2) kan leilighetsdelen mot bakgården (43m²) leies ut med styrets godkjenning.

Forslag til vedtak
Legge til dette på vedtekt 3-3: "For kombinasjonslokalet mot Sofies gate (aksjebrev nr 2) kan leilighetsdelen mot bakgården (43m²) leies ut med styrets godkjenning."

Sak 9

Endring av paragraf 3-3 og tillegge ny paragraf 3-4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter

3-3 Utleie av næringslokale:

Aksjeeier som eier næringslokale kan ikke uten samtykke fra styret leie ut eller overlate bruken av lokalet til andre. Eier av næringslokale skal i forkant av ny utleieavtale/bruksoverlating søke styre v/forretningsfører om godkjenning. Bruk av næringslokale som midlertidig eller varig bolig er ikke tillatt uten godkjent bruksendring.

Administrativ praksis som følge av dette er at eier av næringslokalet skal – ved inngåelse av leieforhold – oppgi navn på foretaket det leies ut til, organisasjonsnummer, styrets leder, daglig leder, forretningsadresse/kontaktinformasjon, utleieperiode, ev. åpningstider o.a. relevant.

Forslag til ny vedtekt:

3-3 Utleie av næringslokale:

Aksjeeier som eier næringslokale kan ikke uten samtykke fra styret leie ut eller overlate bruken av **næringsdelen av** lokalet til andre. Eier av næringslokale skal i forkant av ny utleieavtale/bruksoverlating søke styre v/forretningsfører om godkjenning. Bruk av næringslokale som midlertidig eller varig bolig er ikke tillatt uten godkjent bruksendring.

Administrativ praksis som følge av dette er at eier av næringslokalet skal – ved inngåelse av leieforhold – oppgi navn på foretaket det leies ut til, organisasjonsnummer, styrets leder, daglig leder, forretningsadresse/kontaktinformasjon, utleieperiode, ev. åpningstider o.a

Forslag til ny paragraf

3-4 Utleie av boligdel av næringslokale

Aksjeeier som eier næringslokale med godkjent boligdel kan ikke uten samtykke fra styret leie ut eller overlate bruken av **boligdelen av** lokalet til andre. Eier av lokalet skal i forkant av ny utleieavtale/bruksoverlating søke styret v/forretningsfører om godkjenning. Som hovedregel vil Styret godkjenne utleie av boligdel så lenge leieforholdet har en avtaletid på mer enn 6 (seks) måneder. Korttidsutleie (f.eks. via airbnb el.l.) er ikke tillatt og søknad om dette vil bli avslått.

Forslag til vedtak

Vedta endring av paragraf 3-3 og tillegge ny paragraf 3-4

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Julio H Pereira Sepulveda	Sofies Gate 66 B
Styremedlem	Anette Bordewick	Sofies Gate 66 A
Styremedlem	Gaute Schjerve	Sofies Gate 66 C
Styremedlem	Gisle Vagstein	Sofies Gate 66 C
Varamedlem	Anne Østgaard	Sofies Gate 66 C
Varamedlem	Edyta Zutt-Chorazy	Sofies Gate 66 B

Valgkomiteen

Ellen Cathrine Borthen	Sofies Gate 66 C
Hilde Doksrød	Sofies Gate 66 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sofiesgate 66 AS
Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sofiesgate 66 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 930739413, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 325

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sofiesgate 66 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Årsrapport 2023/2024 for AS Sofiesgate 66

Styrets arbeid
Styret har gjennomført syv styremøter i 2023–24, alle var fysiske møter. Ordinær generalforsamling ble i mai 2023 gjennomført fysisk ved Bolteløkka skole.

Styret har håndtert egeninitierte saker og henvendelser fra beboerne løpende. Beboere bes å varsle styret om uønsket adferd og uvedkommende i fellesarealer.

Styrets primære kommunikasjonskanal til beboerne er den offisielle epost-adressen sofiesgate66@gmail.com og gjennom direkte kontakt. I 2022 tok Styret i bruk portalen Vibbo som skal brukes som enveiskommunikasjon fra styret.

Balkonger i bakgården

Etter endelig avslag av Statsforvalteren i Oslo og Viken om å oppføre balkonger fra 2. til 6. etg. I løpet 2023 har vi utredet å bygge balkonger i 2. og 3. etg. Vi kommer til å sende søknad om dette i løpet av våren 2024. Det er 8 av 12 som er helt interessert i første omgang.

Brannsikring og el-anlegg

Belysning i gården, både ute , inne og i fellesarealer er LED.

Viktig: Private amatørinstallasjoner i gården er forbudt og kan være svært brannfarlige. Slike installasjoner vil bli fjernet på beboers regning.

Styret vurderer for tiden anskaffelse av brannsikringsanlegg for gården. Vi har dessverre ikke lykkes med å få et tilbud i 2023. Vi forsetter arbeidet i neste styreperiode.

Utskiftning av gamle dører

Det er fortsatt en leilighet med gammel inngangsdør som ikke tilfredsstiller brannforskriftene. Styret oppfordrer til å skifte ut denne døren så snart som mulig.

Heisene

Heisene i oppgang B og C er oppgradert. Dette arbeidet ble fullført i februar 2023. Orona Norge AS er ansvarlig for service og alarmtjeneste ved heisene.

Viktig: Ved driftsstans skal beboerne kontakte styret, og ikke ringe servicepersonell! Dette gjelder alltid, men er særlig viktig i helger og på helligdager, da kostnadene ved utrykning er spesielt høye. Flere tilfeller av heisstans skyldes at beboere har stuet materialer, møbler o.a. i heisen i forbindelse med flytting/innflytting og oppussing. Service og reparasjoner som følge av dette må dekkes av den aktuelle beboer.

Vaktmestertjeneste

I 2022 inngikk AS Sofies gate 66 avtale med Bygårdsservice AS om vaktmesterarbeidet i gården. Vi har fulgt den nye vaktmesteren tett for å sikre en tilfredsstillende tjeneste.

Nøkler/calling-anlegg

Vi har serviceavtale med Låshuset AS om vedlikehold av calling-anleggene i oppgang A, B og C, og låssystemet på alle fellesdører (innganger, på loft og i kjeller). Om noen mister nøkkelbrikker, kan nye bestilles gjennom styret til kr 800,- pr. stykk. I desember 2023 byttet vi samtlige nøkkelbrikker, dette gjorde vi fordi det var for mange på avveie og da unngå innbrudd.

Internett/Kabel-TV

Vi har en fellesavtale med TELIA om levering av internett og kabel-TV gjennom fiberoptikk. Kostnadene er lagt inn i husleien.

Fellesvaskeriet

Kortsystemet til vaskemaskinene i fellesvaskeriet fungerer bra. Electrolux forestår jevnlig servicen på anlegget. En av vaskemaskinene har blitt utslitt og må byttes. Den nye kommer i løpet av februar. Hver vask koster nå kr 25,–, men vi må øke dette til kr 30,– når den nye vaskemaskinen kommer. Vaskeriet er stengt mellom 22:00 og 06:00. Det henger en tavle innenfor døren til vaskeriet der man kan reservere tid for bruk av maskinene. Vaskekort kan kjøpes gjennom styret.

Avfall og søppel

Styret har registrert at avfall hensettes utenfor søppelhuset og ofte kastes på feil måte. Av hensyn til brannfare er det heller ikke lov å oppbevare møbler o.l. i fellesarealer i kjeller og på loft. Beboerne har selv ansvar for å kvitte seg med søppel på forskriftsmessig vis.

Viktig: Dette gjelder særlig spesialavfall, og avfall fra oppussing og flytting inn- og ut. Vanlig husholdningssøppel skal sorteres og legges i felles søppelbod og i papirkontainere. Spesialsøppel skal leveres til godkjente miljø- og gjenbruksstasjoner. Fra tid til annen plasserer folk i nabolaget søppel utenfor vår søppelbod. Dette forsøker styret å begrense og påtale.

Bakgård, midtrabatten i nedkjørselen

Bakgården vår har gjennom de siste årene fått et løft. Aksjelaget har kjøpt trampoline, benker med bord og nye sykkelstativer. Pallekarmer er innkjøpt og klatrevekster plantet mot forstøtningsmuren i bakgården.
Midtrabatten i nedkjørselen er det vi som pleier og vedlikeholder.

Naboer og utbygging

Ikke noe spesielt som kan meldes.

Fyringsanlegg og fjernvarme

Sommeren 2017 gikk gården over til fjernvarme levert av Hafslund Oslo Celsio AS. Vanntrykket har siden installasjon vært stabilt. Vårt nye oppvarmingssystem er todelt, slik at vi i fremtiden kan benytte både miljøvennlig biodiesel og fjernvarme.

Parkering

AS Sofies gate 66 disponerer ni parkeringsplasser. Parkeringsoblat pr leilighet ble utdelt i 2023. Dette er blitt en permanent løsning etter et vellykket prøveperiode. Det er ikke tillatt for besøkende å bruke fellesskapets parkeringsplasser, verken håndverkere eller gjester. Det er hver beboers ansvar å passe på at denne bestemmelsen overholdes. Styret blir ofte møtt av uhøflige håndverkere som ikke aksepterer vedtaket, og viser til at den aktuelle oppdragsgiver/beboer har godkjent parkering i gården. I løpet av våren 2024 kommer El-lading ved fellesskapets parkeringsplasser. Vi kommer med mer info etterhvert.

Treningsrom

I 2023 fikk endelig et fint treningsrom (etter renovering og fjerning av oljeluft). Vi har nytt treningsutstyr som kan benyttes gratis av alle beboere. Regler om dette treningsrom er opp på rommet. Treningsrommet er kun til beboere og ikke til besøkende. Barn kan ikke benytte rommet uten tilsyn av voksne.

Dugnad

Arbeidsoppgavene viste seg så omfattende at enkelte oppgaver måtte utgå. Det planlegges to dugnadsdager våren 2024, og styret håper dette vil gi flere anledning til å delta, og at flere nødvendige oppgaver kan bli utført.

Annet

Styret har sørget for bedre utnyttelse av fellesarealer og fellesboder i kjelleren. Vi et som er for oppbevaring av bildekk, barnevogner, sykler mm. Planen er å fortsette dette arbeidet i 2023 på dugnad. Styret vil jobber videre ønsker å oppfylle flere behov som smørebod, snekkerbod o.a. Styret jobber med å frigjøre bodene til disse formålene.

Vi fikk gjennomført radonmålinger vinteren 2021/2022, hvor det ble avdekket for høye forekomster av radon enkelte steder. Vi har gjennomført tiltak som vi forventer at nye radonmåling vinteren 2023/2024 kan vise bedre resultater.

Økonomi

Arbeidskapitalen er den tilgjengelige likviditet aksjeselskapet har til regulære og uforutsette utgifter. Styret hadde ved inngangen til 2023 en målsetning om at a) arbeidskapitalen skulle tilsvare 3 x månedlige fellesinntekter og at vi b) ikke skulle trenge å regulere innbetalingene til fellesutgifter for ofte. Dette for at beboerne skulle ha litt forutsigbarhet.

Ved utgangen av 2023 var arbeidskapitalen på kr 861.946,- Dette er 90% av målsetningen ved årets inngang. Vi unngikk også å øke innbetaling av fellesutgifter ved inngangen til 2024 til tross for betydelig økning I kommunale utgifter og generell inflasjon.

I forhold til budsjettet for 2023 hadde vi vesentlig avvik på følgende poster:
Drift og vedlikehold – merforbruk på kr 731.000,- Dette skyldes I sin helhet oppgradering av heisene I B og C og er dekket inn via langsiktig lån. Ser en bort ifra oppgraderingen til heisene hadde vi et underforbruk på regulært vedlikehold.
Kommunale avgifter – merforbruk på kr 124.000
Fyring merforbruk på kr 133.000

I 2024 regner vi med å få utgifter til elbil ladeanlegg. Fratrukket støtteordninger blir investeringen om lag kr 300.000,- Per idag regner vi med å kunne betjene dette uten ytterligere låneopptak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 861 946.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofiesgate 66 AS.

Lån
Sofiesgate 66 AS har 2 lån i Sparebank 1.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sofiesgate 66 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sofiesgate 66 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

Penneo Dokumentnøkkel: INGLS-NE3EA-DKIA3-01SSP-TMV3M-TOQ73

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IN6LS-NE3EA-DKIA3-0I5SP-TMV3M-TOQ73

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

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-26 21:17:58 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IN6LS-NE3EA-DKIA3-0I5SP-TMV3M-TOQ73

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

AS SOFIESGATE 66
ORG.NR. 930 739 413, KUNDENR. 5454

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	972 270	747 580	754 224	869 988
Innkrevde felleskostnader	2	3 176 212	2 764 327	3 081 776	3 082 012
Andre inntekter	3	28 900	19 150	15 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 177 382**	**3 531 057**	**3 851 000**	**3 972 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-11 576	-13 213	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-120 763	-116 100	-120 000	-128 000
Konsulenthonorar	7	-13 793	-53 681	-18 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 068 231	-1 800 160	-337 000	-360 000
Forsikringer		-220 712	-194 044	-216 500	-245 500
Kommunale avgifter	9	-594 381	-472 757	-470 000	-679 000
Energi/fyring	10	-863 754	-946 042	-730 000	-685 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 615	-337 141	-430 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-236 688	-248 401	-242 500	-225 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 666 842**	**-4 329 870**	**-2 724 330**	**-2 920 330**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**510 540**	**-798 813**	**1 126 670**	**1 051 670**
DRIFTSRESULTAT		**510 540**	**-798 813**	**1 126 670**	**1 051 670**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	39 436	28 073	0	1 500
Finanskostnader	13	-707 422	-399 167	-475 000	-761 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-667 986**	**-371 094**	**-475 000**	**-759 500**
ÅRSRESULTAT		**-157 446**	**-1 169 907**	**651 670**	**292 170**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-157 446	-1 169 907		

AS SOFIESGATE 66
ORG.NR. 930 739 413, KUNDENR. 5454

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 943 614	4 943 614
Tomt		57 500	57 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 001 114**	**5 001 114**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 200	4 450
Forskuddsbetalte kostnader		103 506	95 920
Andre kortsiktige fordringer	15	88 988	16 081
Driftskonto OBOS-banken		381 731	2 158 674
Sparekonto OBOS-banken		474 115	511 208
Innestående i andre banker		8 052	4 547
SUM OMLØPSMIDLER		**1 057 591**	**2 790 879**
SUM EIENDELER		**6 058 705**	**7 791 994**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	300 000	300 000
Annen egenkapital	17, 18	-8 431 545	-8 274 098
SUM EGENKAPITAL		**-8 131 545**	**-7 974 098**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	13 804 605	14 567 502
Annen langsiktig gjeld	20	190 000	190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 994 605**	**14 757 502**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		191 298	482 536
Påløpte renter		4 347	3 222
Annen kortsiktig gjeld		0	522 832
SUM KORTSIKTIG GJELD		**195 645**	**1 008 590**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 058 705**	**7 791 994**

Pantstillelse	21	22 691 000	22 691 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024
Styret i AS Sofiesgate 66

Julio H Pereira Sepulveda/s/ Anette Bordewick /s/ Gaute Schjerve/s/

Gisle Vagstein/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra

IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 569 440
Internett	376 248
Framleietillegg	135 984
Eiendomsskatt	94 540
Kapitalkostnader på IN-lån	860 631
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	111 639
Overført til kapitalkostnader	-972 270
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 176 212**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	8 500
Inn- og utflytningsgebyr	15 000
Nøkler	5 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 900**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 900, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 793
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 793**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Orona Norway AS, modifisering av heiser	-760 885
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-760 885**

Drift/vedlikehold bygninger	-222 276
Drift/vedlikehold elektro	-24 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 036
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 184
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 954
Kostnader dugnader	-4 323
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 068 231**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-105 956
Vann- og avløpsavgift	-356 107
Feieavgift	-3 315
Renovasjonsavgift	-129 003
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-594 381**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 156
Strøm oljefyr el.bereder	-11 423
Fjernvarme	-783 175
SUM ENERGI / FYRING	**-863 754**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 000
Verktøy og redskaper	-4 362
Driftsmateriell	-1 712
Vaktmestertjenester	-184 384
Vakthold	-1 471
Andre fremmede tjenester	-13 859
Trykksaker	-267
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 900
Andre kontorkostnader	-3 778
Porto	-280
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 477
Velferdskostnader	-8 398
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-236 688**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 907
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 285
Andre renteinntekter	3 505
SUM FINANSINNTEKTER	**39 436**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-579 242
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-128 180
SUM FINANSKOSTNADER	**-707 422**

NOTE: 14
BYGNINGER

Saldo 1.1	3 637 555
Saldo 1.1	1 306 059
SUM BYGNINGER	**4 943 614**

Tomten ble kjøpt i 1982
Gnr.217/bnr.325
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 70001.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	88 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**88 988**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 300000
fordelt på 60 aksjer à kr 5 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-9 989 146
Egenkapital fra IN tidligere	2 006 566
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-448 965
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 431 545**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	-295 840	
Nedbetalt i år	679 869	
		-2 115 971
Sparebank 1 (IN-lån)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2015	-17 064 344	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 976 116	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	393 028	
Nedbetalt tidligere, IN	2 006 566	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 688 634
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 804 605**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-190 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-190 000**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 804 605
Beregnede IN-forpliktelser	1 557 601
Andre innskudd	190 000
TOTALT	**15 552 206**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 943 614
Tomt	57 500
TOTALT	**5 001 114**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56712267. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 5454 **Selskapsnavn**: Sofiesgate 66 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for boligaksjeselskapet AS Sofiesgate 66, org nr 930 739 413,

sist endret på generalforsamling den 20.4.2006
sist endret på generalforsamling den 17.04.2008
sist endret på generalforsamling 16.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Sofiesgat 66 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 300 000 – trehundretusen- fordelt på 60 aksjer á kr 5000,-, fullt innbetalt og pålydende navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. En aksjonær kan bare eie én aksje i selskapet. Aksjen gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

3-3 Utleie av næringslokale:
Aksjeeier som eier næringslokale kan ikke uten samtykke fra styret leie ut eller overlate bruken av lokalet til andre. Eier av næringslokale skal i forkant av ny utleieavtale/bruksoverlating søke styre v/forretningsfører om godkjenning. Bruk av næringslokale som midlertidig eller varig bolig er ikke tillatt uten godkjent bruksendring.

Administrativ praksis som følge av dette er at eier av næringslokalet skal – ved inngåelse av leieforhold – oppgi navn på foretaket det leies ut til, organisasjonsnummer, styrets leder, daglig leder, forretningsadresse/kontaktinformasjon, utleieperiode, ev. åpningstider o.a. relevant.

For kombinasjonslokalet mot Sofies gate (aksjebrev nr 2) kan leilighetsdelen mot bakgården ($43m^2$) leies ut med styrets godkjenning.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som består av 4 medlemmer, som alle må være aksjonærer og minst 3 av dem må også bo i selskapets eiendom. Valgbar til styret er også aksjonærs ektefelle. Styret ansetter forretningsfører. Styreleder har sammen med et styremedlem prokura**.**

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. 2 varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin styreleder for ett år av gangen. Ved frafall av styremedlemmer i styreperioden har styret fullmakt til å utnevne nytt styremedlem, som godkjennes ved neste generalforsamling.

7-2 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.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) I tilfelle stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

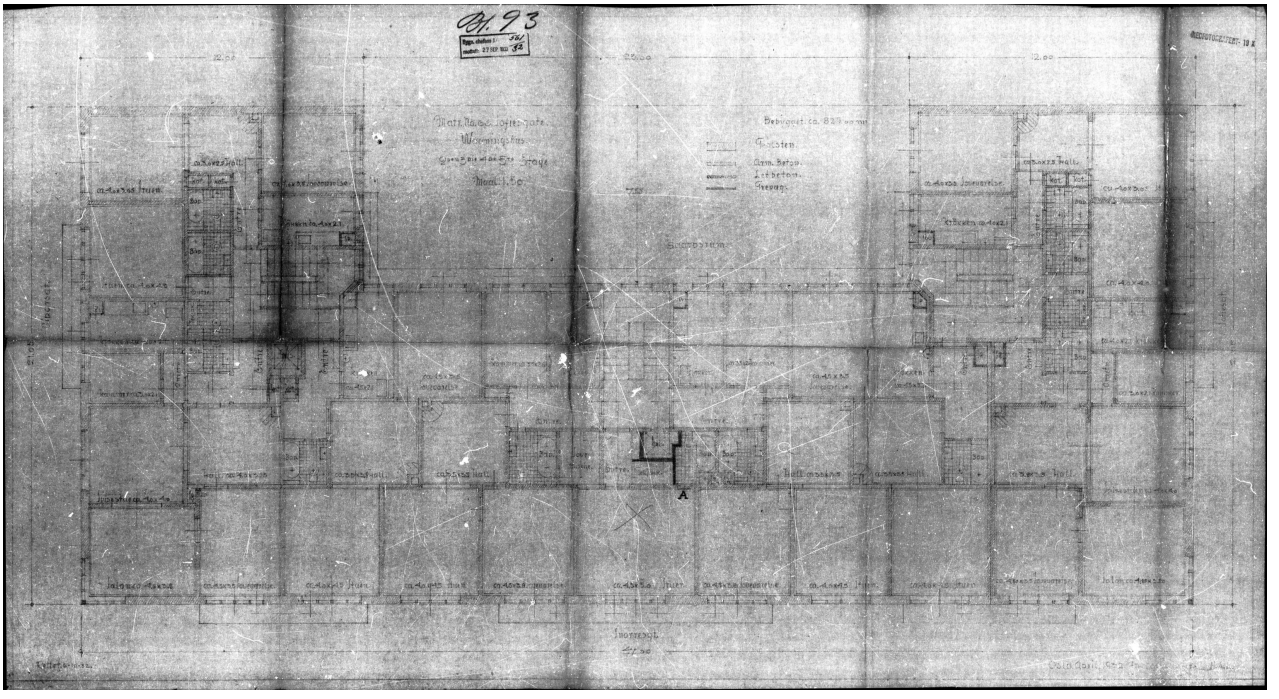
9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

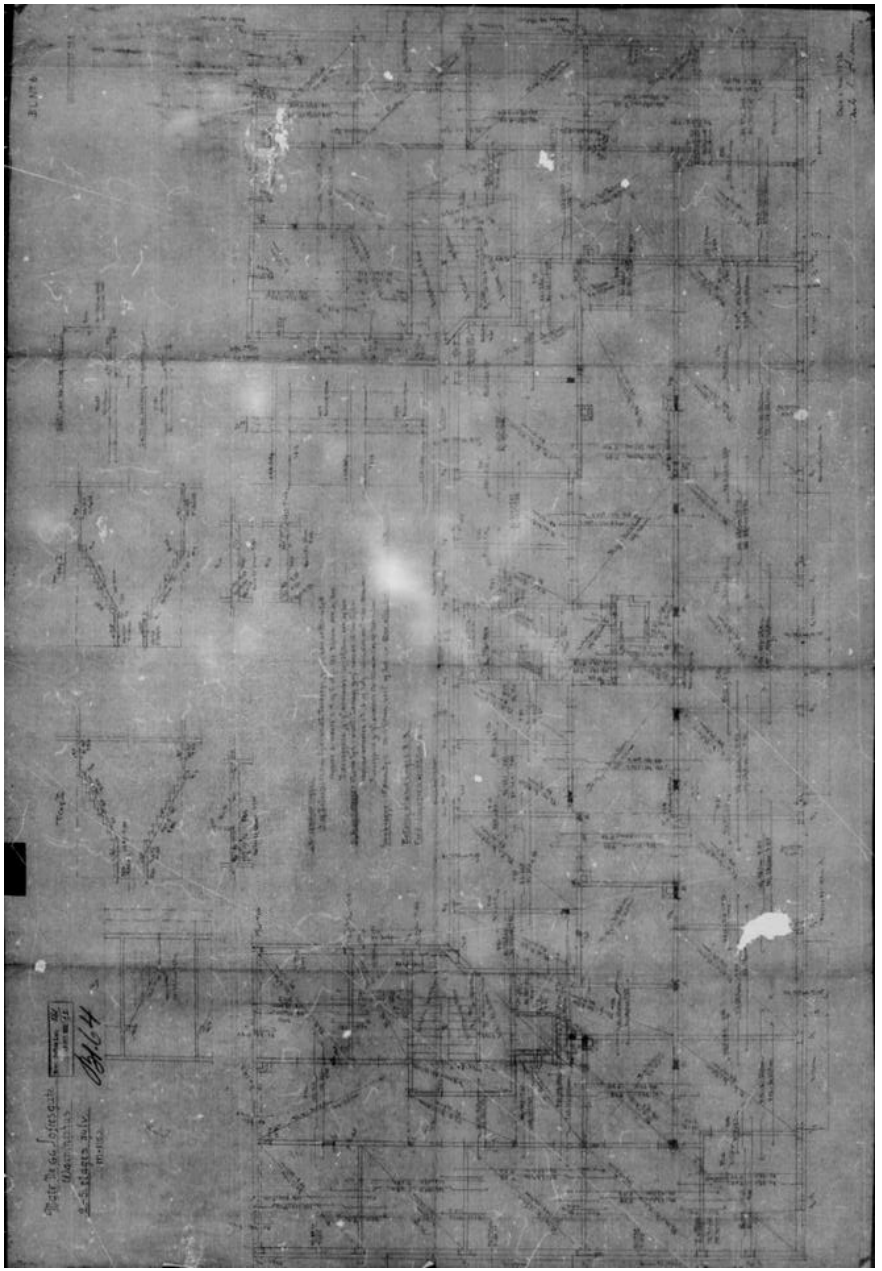
10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.





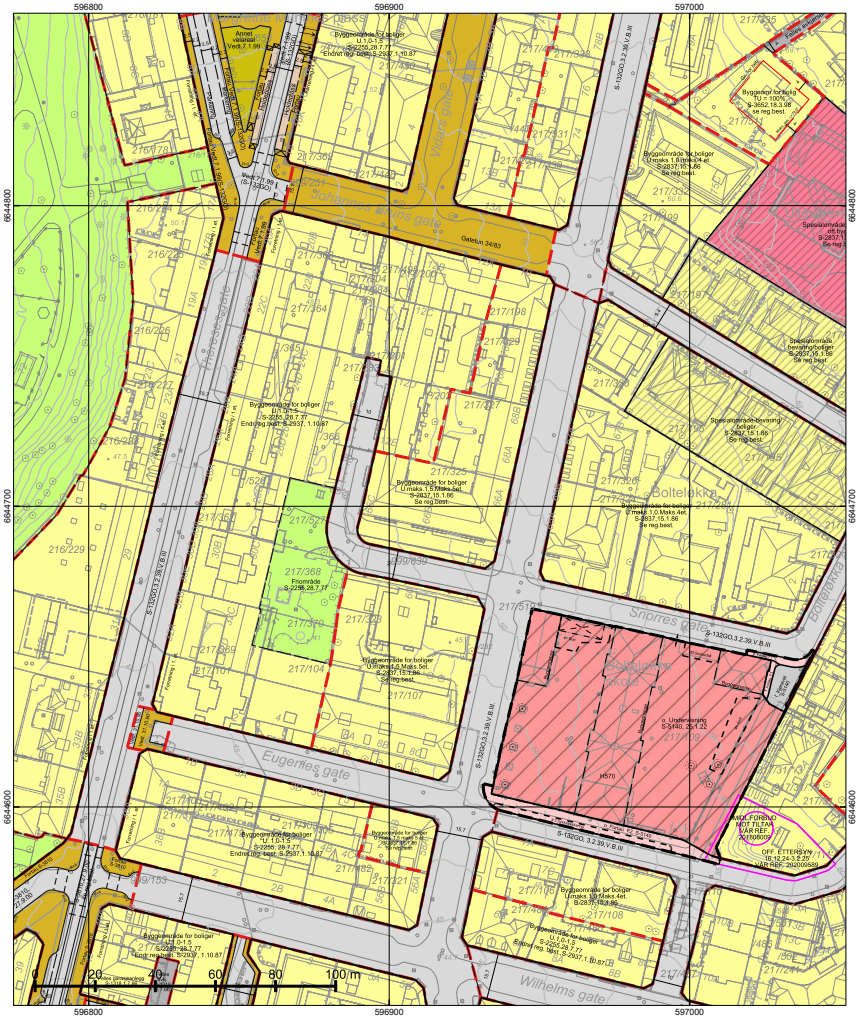
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	197525
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 6. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	25.02.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SOFIES GATE 66C
Postadresse:	0168 OSLO
Matrikkel:	0301-217/325

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 197525

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327167/ 86505751
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 66B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/325

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

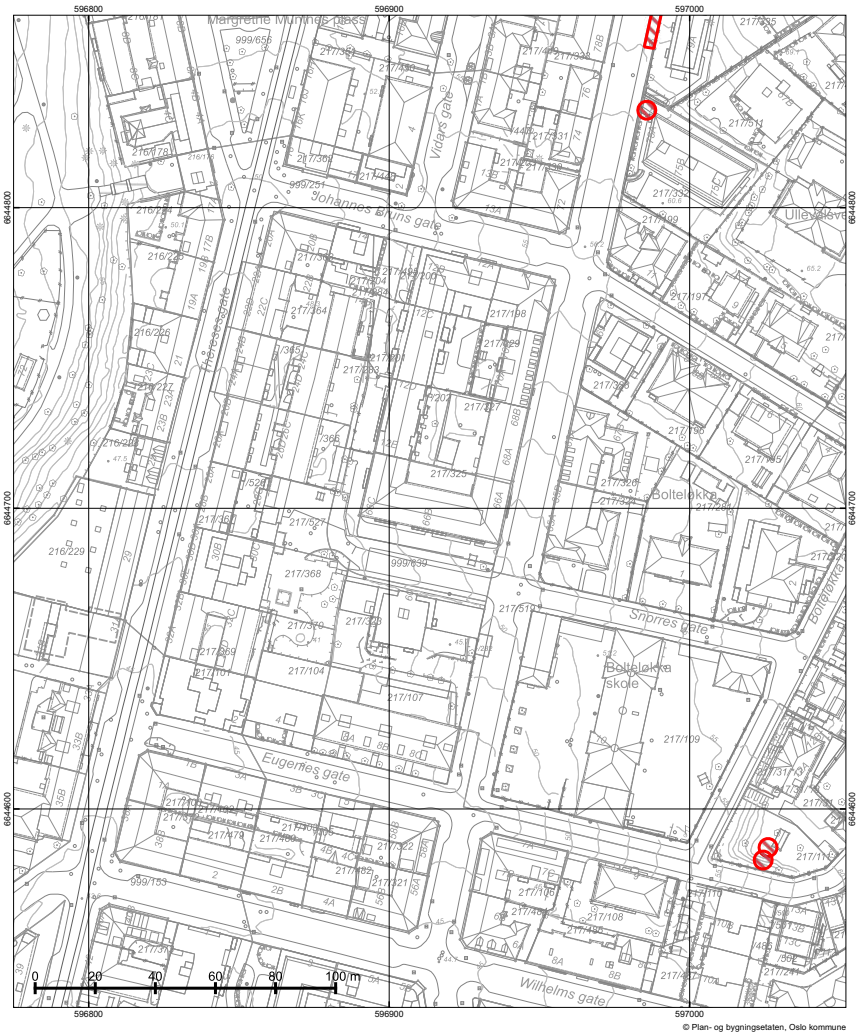
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

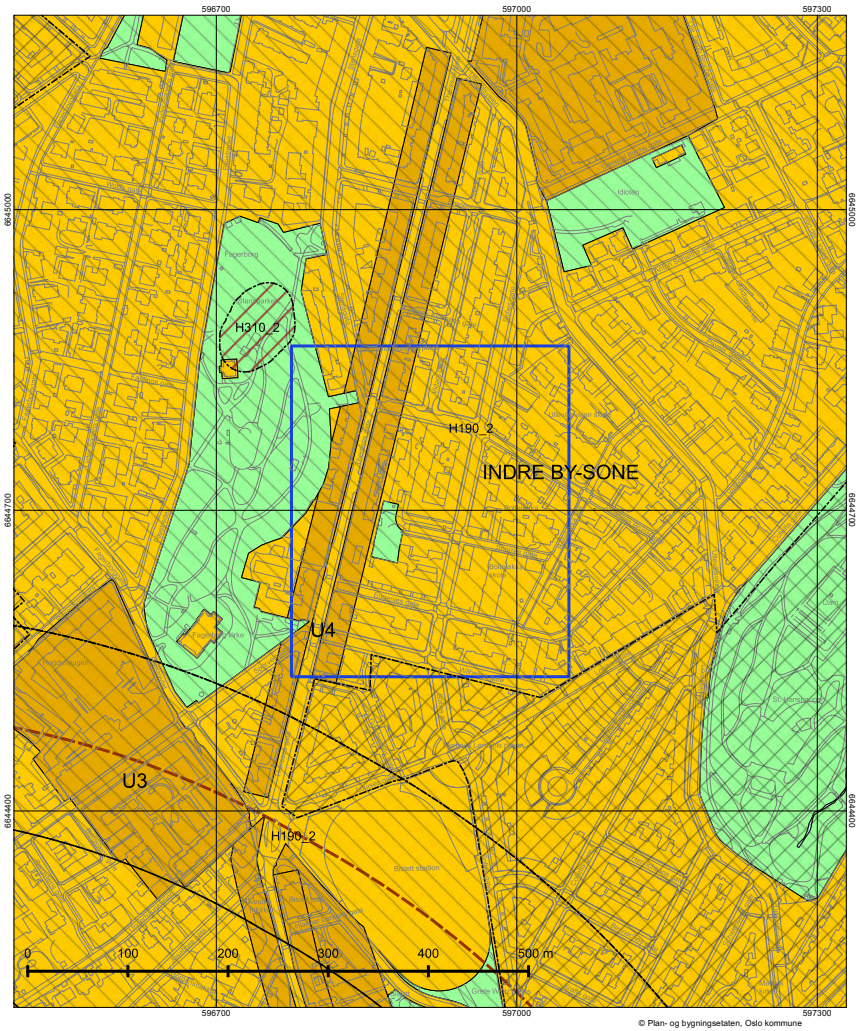
Dato: 17.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 327167/ 86505751
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 66B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/325

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: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327167/86505751
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

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201410845-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 10.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 66	Eiendom:	217/325/0/0
Tiltakshaver:	AS SOFIESGATE 66	Adresse:	c/o OBOS Forv. Pb. 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 66

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev mottatt 05.02.2015, bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

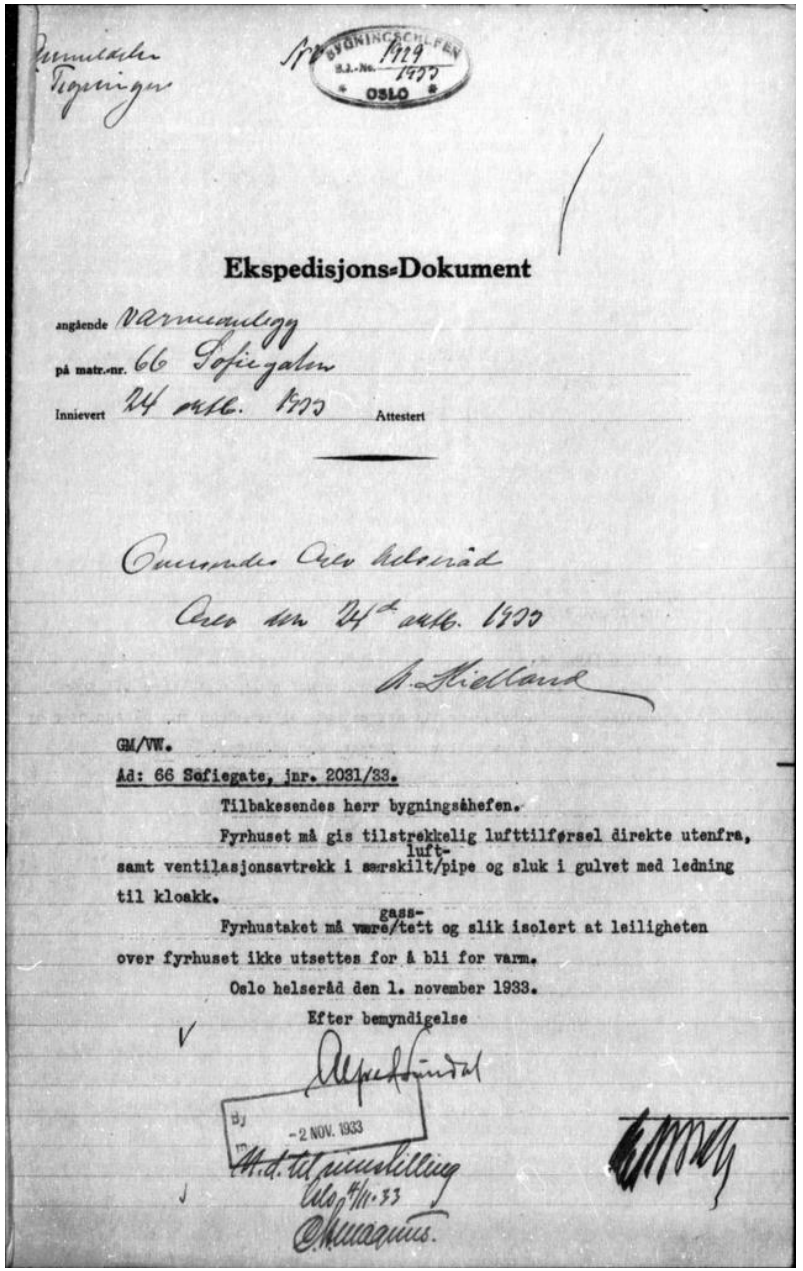
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.02.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS SOFIESGATE 66, c/o OBOS Forv. Pb. 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, gretetf@gmail.com



BYGNINGSKONTORET
B.J. No. 1929 1933
OSLO

Kommunale Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.-nr. 66 Sofiegaten

Innlevert 24 okt. 1933 Attestert

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 24de okt. 1933

A. Kielland

GM/VW.

Ad: 66 Sofiegate, jnr. 2031/33.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Fyrhuset må gis tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra, samt ventilasjonsavtrekk i særskilt luft-/pipe og sluk i gulvet med ledning til kloakk.

Fyrhustaket må være gass-tett og slik isolert at leiligheten over fyrhuset ikke utsettes for å bli for varm.

Oslo helseråd den 1. november 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Lundal

BJ - 2 NOV. 1933

Ad. tel. anmeldelse Oslo 4/11.33

O. Mellegaard.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CARL-VIGGO HØLMEBAKK AS
Sofies gate 70A
0168 OSLO

Dato: 03.05.2019

Deres ref.: Niklas Lenander | Vår ref.: 201905503-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Martin Dyvik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 66A	Eiendom:	217/325/0/0
Tiltakshaver:	Carl-Viggo Hølmebakk	Adresse:	Eilert Sundts gate 40, 0355 OSLO
Søker:	CARL-VIGGO HØLMEBAKK AS	Adresse:	Sofies gate 70A, 0168 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Sofies gate 66 A

Søknad om etablering av døråpning i bærevegg datert 04.04.2019 godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtrom, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter etablering av åpning i bærevegg og delvis tetting av eksisterende åpning i bolig H0203 i Sofies gate 66 A.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Tiltaksklasseplassering

Vi har vurdert tiltaksklasseplasseringen opp mot veilederen til byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4, samt redegjørelse fra ansvarlig søker, og finner at plasseringen er tilstrekkelig for dette tiltaket.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201905503	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
894936932 CARL-VIGGO HØLMEBAKK AS	SØK - Ansvarlig søker - TKL1 PRO - Prosjektering av ny åpning - TKL1
998548578 HAUG BYGG OG HÅNDTVERK AS	UTF - Saging av ny åpning - TKL1

I utgangspunktet vil inngrep i bærevegg i denne type bygg kreve tiltaksklasse 2, men fordi det her bare skal etableres en liten åpning vurderer vi konsekvensen av feil som små. Vi gjør særskilt oppmerksom på at plasseringen er en konkret vurdering i denne byggesaken, og at det ikke åpnes for en generell lemping av tiltaksklasseplassering for denne type tiltak eller bygninger

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse for ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger
Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside.

Følg saken på Saksinnsyn
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2019 av:

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Carl-Viggo Holmebakk, Eilert Sundts gate 40, 0355 OSLO, carl-viggo@holmebakk.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.01.2025
	202457124 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marifat Abdugani	

Adresse:	SOFIES GATE 66 A OG B	Eiendom:	217/325/0/0
Tiltakshaver:	AS Sofiesgate 66	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sofies gate 66 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av syv balkonger, mottatt 11.12.2024.

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.

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

Marifat Abdugani - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ORONA NORWAY AS
Storhamargata 44
2317 HAMAR

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.01.2025
	202211792 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	SOFIES GATE 66 B,C	Eiendom:	217/325/0/0
Tiltakshaver:	SOFIESG 66 AS	Søker:	ORONA NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sofies gate 66 B og C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ettermontering av automatiske sentralåpnede etasjedører, mottatt 16.09.2024.

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.

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

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Munkedammen arkitektkontor
Thomas Heftyes gate 50
0267 OSLO

Dato: 04.12.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201310760-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 66	Eiendom:	217/325/0/0
Tiltakshaver:	Tom Bloch-Nakkerud	Adresse:	Sofies gate 66, 0168 OSLO
Søker:	Munkedammen arkitektkontor	Adresse:	Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 66

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201310760			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	E-01A	26.10.2011	1/10
Snitt	E-02	26.10.2011	1/11

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.12.2013 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

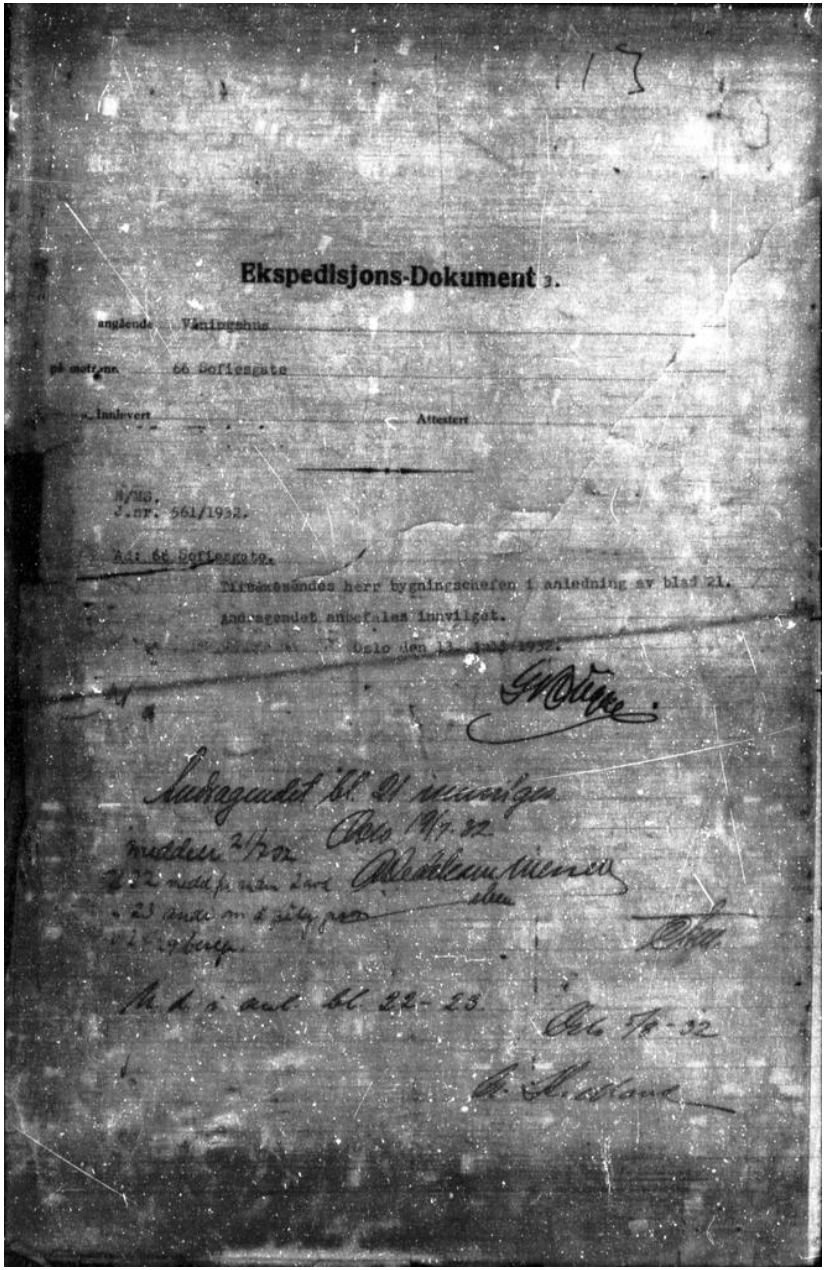
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Tom Bloch-Nakkerud, Sofies gate 66, 0168 OSLO, taxitom@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Ekspedisjons-Dokument 3.

angående Våningshus

på matr.nr. 66 Dorisgate

Innlevert Attestert

B/HG.
J.nr. 561/1932.

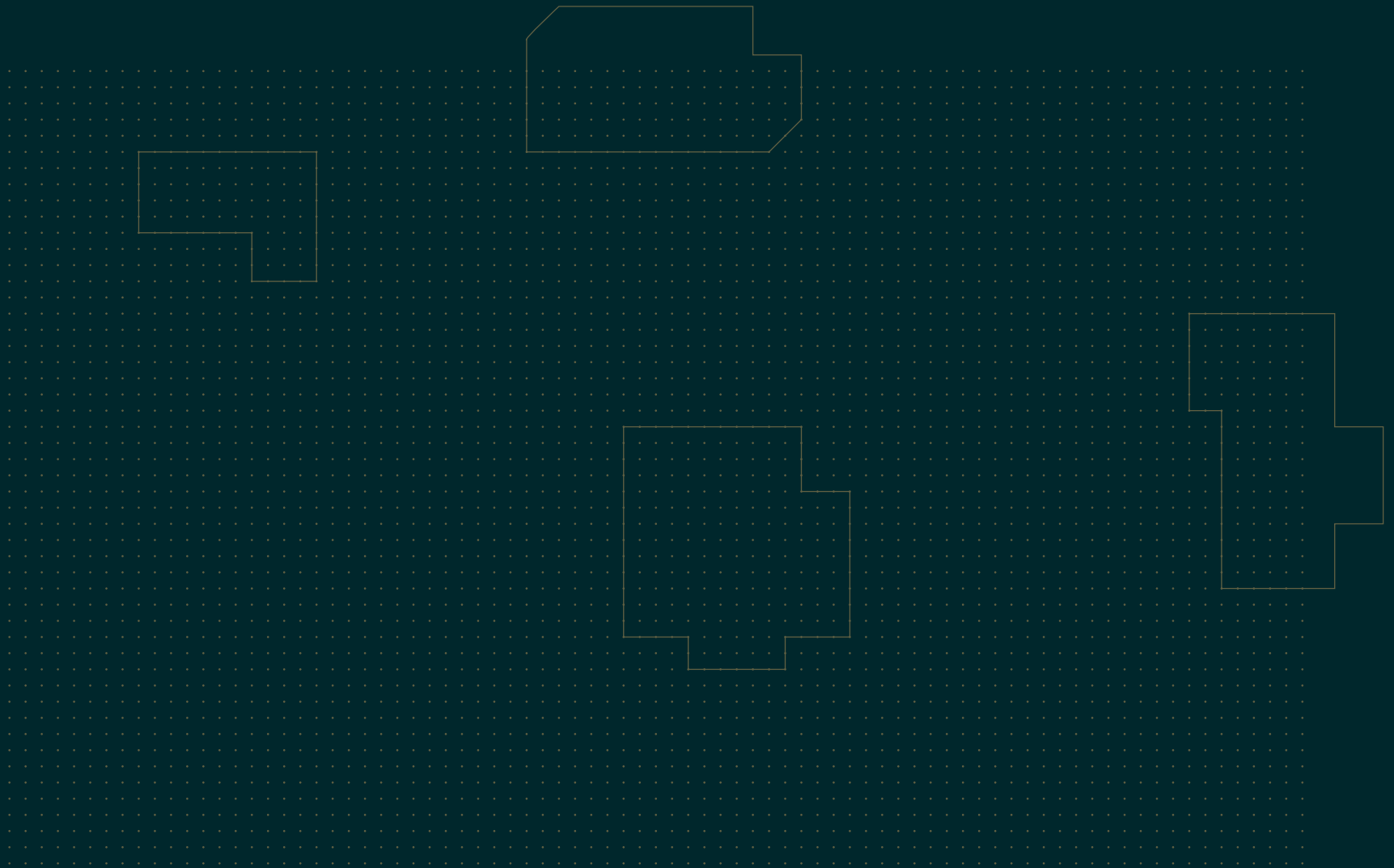
Adr 66 Dorisgate.

Tjenstegjørende herr bygningssjefen i anledning av blad 21.
andragendet anbefales innvilget.

Oslo den 13. juli 1932.

Andragendet bl. 21 mottatt
Oslo 19/7 32.
middelt 2/7 32.
2.32 middelt uten lønn
23 mnd. om å gå ny prøve
1 år prøvetjeneste.

M. h. i anl. bl. 22-23.
Oslo 18-32



Kapittel oppset

Kapittel title

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 36-0322/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 66C 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 325 (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