NORDVIK

Sofies gate 66B

0 soverom | 36 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Sofies gate 66B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.03.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og arealeffektiv 1-roms med solrik balkong -
Varmtvann og fyring inkl - Heis -Parkeringsplasser i aksjelaget

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**15 650,-**
Totalpris	**4 641 166,-**
Fellesgjeld	**25 516,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 370,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

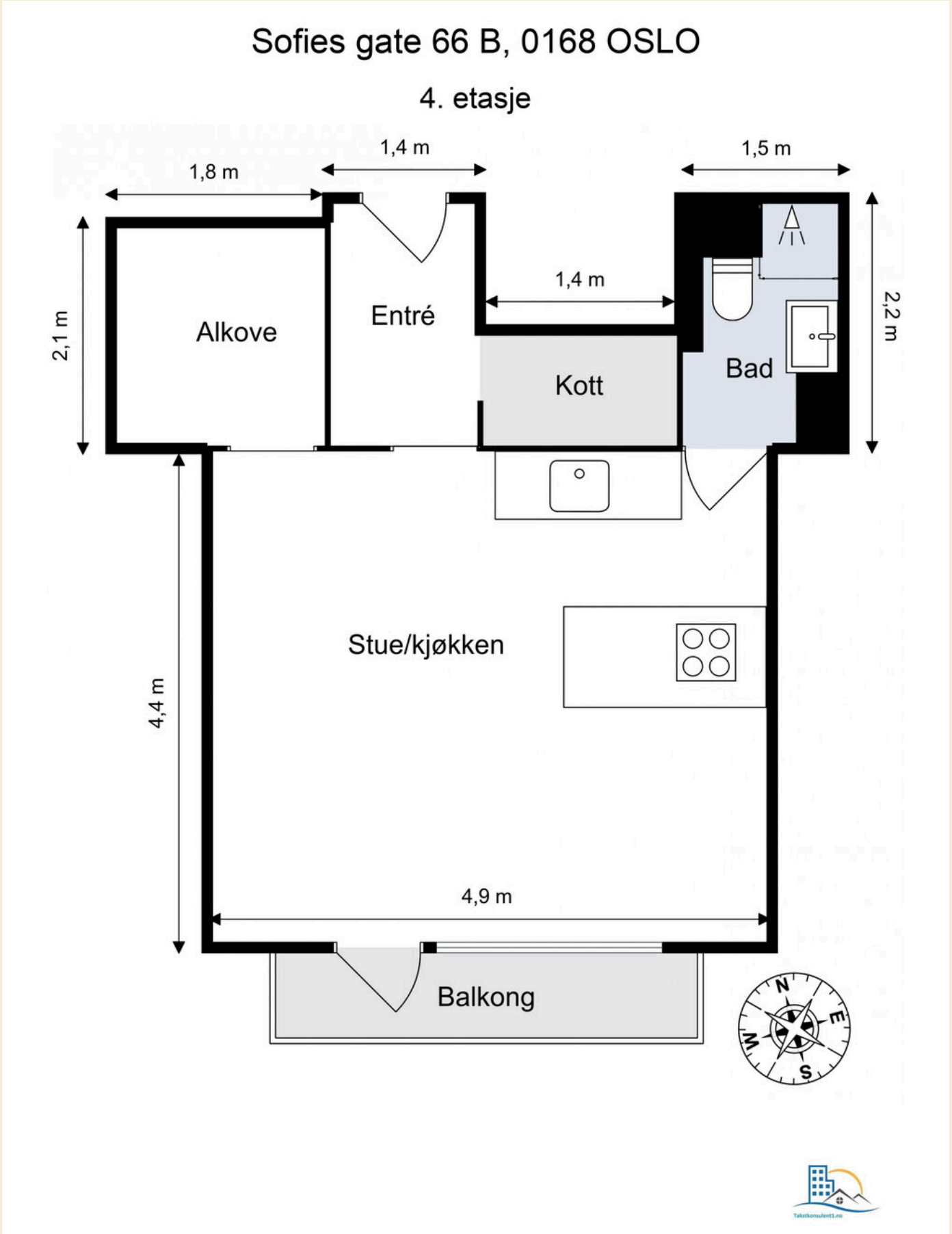
Lun, sjarmerende og arealeffektiv 1-roms leilighet med solrik balkong.

Leiligheten ligger i en tilbaketrukket og rolig gate på på ettertraktede Bolteløkka. Gangavstand til en rekke hyggelige kafeer, restauranter med uteservering og butikker samt kort vei til flere av byens fineste parker som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen park.

- Sydvendt, usjenert balkong
- Høyt og luftig uten sjenerende innsyn
- God intern beliggenhet
- Originalt heltregulv og lune fargevalg
- Velholdt med standard fra 2013/14
- Bad pusset opp i regi av aksjelaget
- Lagringsplass i kott og lofts- og kjellerbod
- Heis
- Varmtvann, fyring og internett inkl
- Felles treningsrom og vaskeri i bygget
- Aksjelaget har ni parkeringsplasser som beboere fritt kan benytte
- Ingen dok.avgift

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




P










VINCENT VAN GOGH





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0130/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Fredrik Aas

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
25 516,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 625 516,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 000,- (Flyttegebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
15 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
25 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 641 166,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 650 666,- (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
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 36 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Eier opplyser at leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftbod. Disse er ikke målt opp av takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, sovealkove, kott og bad. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod og en kjellerbod.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten får du et lyst og godt førsteinntrykk. I gangen er det en åpen garderobenisje (kott) med knagger og hyller for oppbevaring av yttertøy. Det er tilrettelagt for å sette inn vaskemaskin i kottet i gangen, men for godkjent bruk bør rørlegger påse at systemet/oppkobling med waterguard fungerer som det skal ved installasjon. Leiligheten har en optimal planløsning hvor hver kvadratmeter er godt utnyttet.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne, arealeffektivt kjøkken fra 2013. Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og benkeplate i tre. Benkeplaten og servanten ble byttet i 2023. Integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over stekesonen. Plassen er utnyttet på en god måte med rikelig med lagringsplass i både skap og skuffer. Barløsning skaper et naturlig skille i rommet og gir ekstra benkeplass. Ved kjøkkenet er det god plass til spisegruppe.

Stuen er lun, innbydende og har en naturlig planløsning. Rommet har store vindusflater og balkongdør som sikrer godt innslipp av naturlig lys. Leiligheten ligger høyt og luftig til i byggets 4. etasje uten sjenerende innsyn. Dette gir en følelse av at man kan "trekke seg tilbake" når man er hjemme, samtidig som man har kort vei til by-følelsen.

I stuen er det god plass til sofa med tilhørende stuemøblement og spisebord. Overflatene består av originalt heltregulv og veggene er holdt i delikate farger.

Det er en smart og skjermet løsning med sovealkove. Her er det plass til seng og garderobeskap. Alkoven kan enkelt skjermes med forheng.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 3 kvm. Det er plass til kafesett og beplantning. Balkongen har optimale solforhold, og selger opplyser at det er sol fra ca. kl. 10 til 19-20 om sommerstid. Her kan lange finværsdager nytes med sol store deler av dagen, og man har mulighet til å ta morgenkaffen ute.

Bad:
Bad fra 2014 pusset opp i regi av aksjelaget. Rommet har flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og servant nedfelt i innredning. Selger opplyser at det ble skiftet dusjbatteri i 2022 og benkeplaten med servant i 2023.

Overflater:
Gulv: Gulv med originalt heltregulv i oppholdsrom og fliser på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til 2,55 meter.

Parkering
Aksjelaget har ni parkeringsplasser som beboere fritt kan benytte. Det er etter førstemann til mølla -prinsippet, og det er et parkeringsoblat per leilighet. Plassene er utstyrt med EL-billader.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total utskiftning av rør og utbygging av badet i regi av aksjelaget i 2014. Arbeid utført av: Tore Orveis AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon basert på tidligere årsmeldinger som viser total utskiftning av rør og utbygging av badet i regi av aksjelaget i 2014.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av aksjelaget :
- I 2019 ble det installert nye lamper i fellesområder og i boder på loftet, og tilhørende el-anlegg ble skiftet ut.
- 2019-2020 oppgradering av belysning i kjelleren
- Heis oppgradert i 2022-2023 - 2022-2023 Elanlegg i fellesarealer er byttet og er nå LED. (årsmøte 2022)

I leiligheten: Dimmere byttet til led og termostat på bad byttet i 2023. Også utført utbedring av mindre mangel etter eltilsyn. Speil på bad har monterte lamper med halogenpærer. Disse ble ikke skiftet ut. Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon AS (2019), Orona Norge AS (2022) og boligelektrikeren (dimmer og termostat i leiligheten)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble utført kontroll av leiligheten elektriske anlegg den 02.05.2023, utført av Reijlers Elsikkerhet på vegne av det lokale eltilsyn i Elvia AS. Tilsynssak avsluttet etter utbedring av 1 mindre avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent, engasjert av akjselaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse: 2022, skifte av blandingsbatteri i dusj, arbeid på toalett og installasjon av waterguard ved vaskemaskin leiligheten. 2023, ifm skifte av benkeplate ved servant på kjøkken ble montering av rør foretatt av rørlegger. Arbeid utført av: Rørpartner Varme og Sanitær AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling i regi av sameiet utført i 2021. Noen utbedrende tiltak gjort i den forbindelse.

Viser til årsmøtet for 2022.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Enkelte mindre hakk/riss i tak og på balkong.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Utført tilstandsvurdering i forbindelse med forrige salg av leiligheten i 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave i forbindelse med forrige salg av leiligheten i 2023. Måling utført i 2023.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Bygningen ble bygget i 1933.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- En sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3 kvm. Rekkverk av betongkonstruksjoner og stål.
- Vinduer fra 1995 med 2-lags isolerglass.
- Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20-60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Overflater vegger og himling bad:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Overflater baderomsgulv:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk kjøkken:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Vaskemaskin medfølger ikke.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i 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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 698 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 370,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, kabel-tv, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
TV og internett 514,-
Felleskostnader 2 855,94,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 097 678,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 390 713,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Boligaksjeselskapet har treningsrom for fri benyttelse for beboerne.
- Boligaksjeselskapet har felles vaskerom. Hver vask koster kr. 30,-

- Felles rom til sykkelreparasjon/vask og felles arbeidsrom. Ligger i kjeller under inngang B.

Bakgården har gjennom de siste årene fått et løft. Aksjelaget har kjøpt trampoline, benker med bord og nye sykkelstativer. Grill med utstyr som beboere kan bruke.

Boligaksjeselskapet har rom for oppbevaring av bildekk, barnevogner, sykler mm. Styret vil jobbe videre og ønsker å oppfylle flere behov som smørebod, snekkerbod oa. Styret jobber med å frigjøre bodene til disse formålene.

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.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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 25 516,-pr. 01.03.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18296612886
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 10 951 066,60
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18298300636
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo: 2 026 809,00
Innfrielsesdato: 30.07.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenummer: 18298300636
Restsaldo: 25 516,87
Kapitalkostnader: 186,30
IN-avtale: Nei

Fellesformue
Kr 96 841,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2024) regnskap viste et overskudd på kroner 203 19,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et underskudd på kroner 204 000,-.

Vedtekter og husordensregler
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.jf. vedtektene §2-1(2)

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer, jf. vedtektene §2-2 (1).

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven .

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad en gang i året, ofte i mai-perioden. Tidligere dugnader har ca. tatt 2 timer, hvor det i etterkant har blitt servert mat/drikke på akjselagets regning.

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.

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.

Radonmåling
Radonmåling gjort i regi av aksjelaget i 2021.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært område på attraktive Bolteløkka. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt og med nærhet til alt.

Stensparken rett ved leiligheten er som er en grønn oase midt i byen. Ved grøntområdet "Idioten" som ligger rett oppi gaten, har Åpent Bakeri bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering. Ønsker man ytterligere parktilbud er det kun få minutter på sykkel eller til fots til St. Hanshaugen. På sommerstid er det uteservering både på St. Hanshaugen og i Stensparken.

Adamstuen torg ble oppgradert i 2011, og her finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakshandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses gate som byr på blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Kiwi, Bunnpris, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. Det er blant annet få minutters gange til Kiwi og Joker.

Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av fasjonable butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St. Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans og Java. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; EVO rett ved, SATS på Bislett/Fagerborg, Bislet bad, Bislet Stadion med innendørs løpebane, FitnessXpress m.fl . Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også flere hundeluftegårder i området.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen. Flere barnehager og skoler i nærheten.

God offentlig kommunikasjon med umiddelbar nærhet til 17- og 18-trikken som raskt tar deg til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer. Her vil du trives og bo godt!

Umiddelbar nærhet:
- Stensgata trikkestopp
- Stensparken
- Søndagsåpen dagligvare (Joker/Bunnpris)
- Bislett Delikatesser
- Bysykkelstativ

Innen 5 minutters gange:
- Flere dagligvarebutikker (KIWI, Coop Extra, Joker/Bunnpris)
- Populære bakerier og kaféer: Åpent Bakeri, Godt Brød, Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Oslo Raw
- Ettertraktede restauranter og vinbar: St. Lars, Ansjosen, Jubel, Jungel Pizza, Vinkassen
- EVO treningssenter
- Boots apotek og Bislett Blomster
- Oslo Nye Høyskole

Innen 10 minutters gange:
- SATS Bislett og Fagerborg, samt Bislett Bad & Trening
- Bislett stadion
- Håndbakt og Café Laundromat
- LETT Bislett – perfekt for en rask og sunn lunsj

Innen ca. 15 minutters gange:
- St. Hanshaugen park
- Bogstadveien – Oslos mest attraktive handlegate
- Gutta på Haugen delikatesse
- OsloMet og Ullevål sykehus

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

Pågående byggesaker
Sofies gate 66 B - riving av bærevegg og montering av bjelke. Saksnummer 202512011
Johannes Bruns gate 12 D og E - oppføring av åtte balkonger. Saksnummer 202513495
Johannes Bruns gate 10 - bruksendring og fasadeendring, utbygging av loftsetasje til leilighet (H0402). Saksnummer 202514102
Johannes Bruns gate 8 B - etablering av heis, utvidelse av H0401, fasadeendringer i form av et takvindu og fire takglugger. Saksnummer 202509242
Sofies gate 72 - bruksendring av tørkeloft til to nye leiligheter, fasadeendringer. Saksnummer 202508630
Johannes Bruns gate 14 B - endring av bærende konstruksjon, våtrom, brudd på brannskille og fasadeendring. Saksnummer 202507416

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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
Født: 03/02-1919

LEIEAVTALE
Best vedr leietid
Leieretten kan ikke overdras/arves
Med flere bestemmelser

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 134 725,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2026

Megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Sofies gate 66B

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	7 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

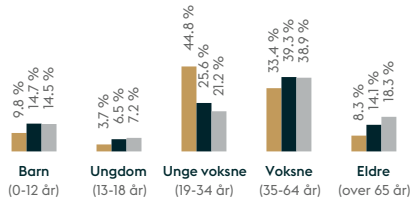
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	3 min 0.3 km
Stensgata Linje 19N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (2-6 år) 25 barn	7 min 0.6 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	8 min 0.7 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 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	2 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	6 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 2026

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Sofies gate 66B , 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 325

Aksjenummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1606 **Referansenummer:** KF7566

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1933. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

En sydvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner og stål. Rekkverkshøyden ble målt til: 95 cm.

Det registreres noe værslitte trefliser å balkongen, dette vurderes som mindre avvik.
Boligblokk bygget i 1933. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,55 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

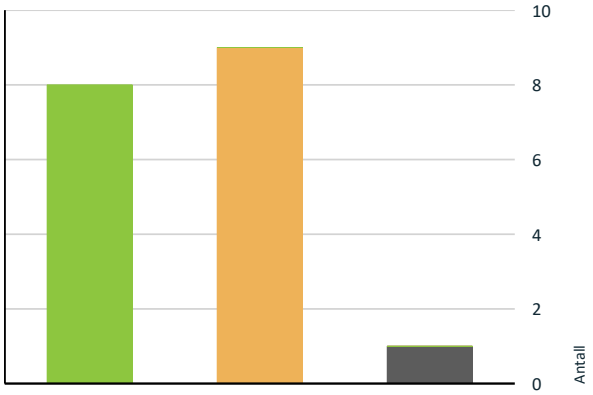
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1933

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20-60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 3 m². Rekkverk av betongkonstruksjoner og stål. Rekkverkshøyden ble målt til: 95 cm.

Det registreres noe værslitte trefliser å balkongen, dette vurderes som mindre avvik.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,55 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt innerdør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

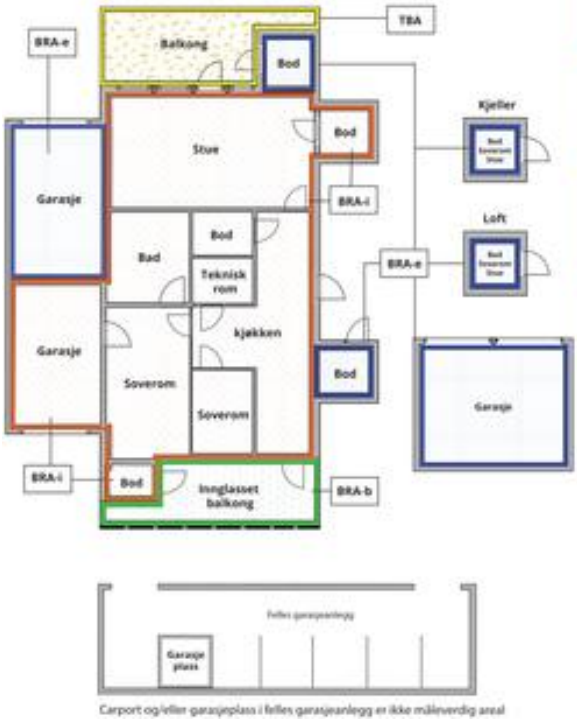
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	36			36	3
SUM	**36**				**3**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, alkove, kjøkken, og stue		

Kommentar

Eier opplyser at det er en kjellerbod og en loftbod. Disse er ikke målt opp av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	325		0	1309.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sofies gate 66B, 0168 OSLO

Hjemmelshaver
AS SOFIESGATE 66. Org.nr. 930739413

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
930739413		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Fredrik Nils Aas

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
30	96 841	*31.12.2025*	25 639	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	56712267			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Nils Aas	9578-5999-4-3498635	2026-03-08 21:01:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0130/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 66B, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Fredrik Aas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 56712267
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total utskiftning av rør og utbygging av badet i regi av aksjelaget i 2014. Arbeid utført av: Tore Orveis AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon basert på tidligere årsmeldinger som viser total utskiftning av rør og utbygging av badet i regi av aksjelaget i 2014.

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av aksjelaget : - I 2019 ble det installert nye lamper i fellesområder og i boder på loftet, og tilhørende el-anlegg ble skiftet ut. - 2019-2020 oppgradering av belysning i kjelleren - Heis oppgradert i 2022-2023 - 2022-2023 Elanlegg i fellesarealer er byttet og er nå LED. (årsmøte 2022) I leiligheten: Dimmere byttet til led og termostat på bad byttet i 2023. Også utført utbedring av mindre mangel etter eltilsyn. Speil på bad har monterte lamper med halogenpærer. Disse ble ikke skiftet ut. Arbeid utført av: Fagerborg Installasjon AS (2019), Orona Norge AS (2022) og boligelektrikeren (dimmer og termostat i leiligheten)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført kontroll av leiligheten elektriske anlegg den 02.05.2023, utført av Reijlers Elsikkerhet på vegne av det lokale eltilsyn i Elvia AS. Tilsynssak avsluttet etter utbedring av 1 mindre avvik.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent, engasjert av akjselaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse: 2022, skifte av blandingsbatteri i dusj, arbeid på toalett og installasjon av waterguard ved vaskemaskin leiligheten. 2023, ifm skifte av benkeplate ved servant på kjøkken ble montering av rør foretatt av rørlegger. Arbeid utført av: Rørpartner Varme og Sanitær AS.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling i regi av sameiet utført i 2021. Noen utbedrende tiltak gjort i den forbindelse. Viser til årsmøtet for 2022.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Enkelte mindre hakk/riss i tak og på balkong.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Utført tilstandsvurdering i forbindelse med forrige salg av leiligheten i 2023.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i forbindelse med forrige salg av leiligheten i 2023. Måling utført i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0130/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fredrik Nils Aas	**2026-03-08**

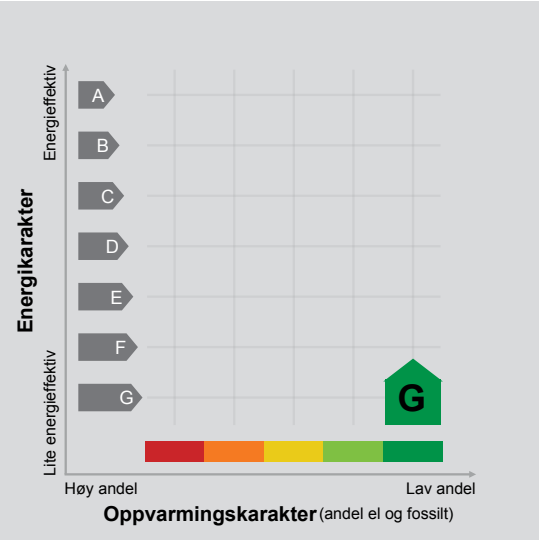
Identifikasjon

Fredrik Nils Aas

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sofies gate 66B
Postnummer	0168
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80533012
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	3b066af2-898d-4ad8-b081-dcc23debf9bd
Dato	19.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0130/26 . Vår ref.: 5454-1-30 Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sofiesgate 66
Organisasjonsnr:	930739413
Aksjonær:	Aas, Fredrik Nils
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	30
Aksjeboenhetsnumer:	00030
Adresse:	Sofies Gate 66 B, 0168 OSLO
Aksjenummer:	30
Gnr.	217
Bnr.	325

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 56712267.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18296612886
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	10 951 066,60
Innfrielsesdato:	30.03.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

IN-avtale:	Ja

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18298300636
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo:	2 026 809,00
Innfrielsesdato:	30.07.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 369,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
TV og internett	514,00	
Felleskostnader	2 855,94	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	393,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 712,-
Annen formue:	96 841,-
Gjeld:	25 639,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18296612886
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18298300636
Restsaldo:	25 516,87
Kapitalkostnader:	186,30
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 25 516,87,-, pr. dags dato.

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger 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 ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Julio Humberto Pereira Sepulveda, e-post:sofiesgt66@styrerommet.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: eierskifte@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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5454
AS SOFIESGATE 66

Velkommen til generalforsamling i AS SOFIESGATE 66

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:
10. april 2025 kl. 18:00, Bolteløkke 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. Treet ved inngang A
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SOFIESGATE 66

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 den foreslåtte møtelederen 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport (2).pdf

Sak 6

Treet ved inngang A

Forslag fremmet av:
Ann Merete Artnsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tar kontakt fordi jeg bor i inngang A og har veranda som vender ut mot det store treet som er i nærheten av inngangen. Treet er som kjent stort, tar mye av sikten og gjør at leiligheten oppleves som mørk i månedene hvor det er blad på treet. Treet ble relativt nylig beskåret uten at dette hjalp noe som helst vedrørende lysforhold og utsikt.

Jeg ønsker at treet fjernes og at dette taes opp på førstkommende generalforsamling.

Styrets innstilling

Treet står på Oslo kommunes eiendom, og styrets erfaringer med å ta opp spørsmålet om trefelling har blitt mottatt med begrenset interesse. Vi jobber kontinuerlig med at kommunen skal beskjære treet for å hindre at det kommer for nær fasaden.

Styret har imidlertid ikke til hensikt å bruke ressurser på å søke om fjerning, da tidligere forsøk ikke har ført fram

Forslag til vedtak

Styret jobber for å få treet fjernet.

Sak 7

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 8

Valg av tillitsvalgte

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

To styremedlemmer, **Julio H. Pereira Sepulveda** og **Marthe Berit Mørck** er ikke på valg i 2025.

Som styremedlem:
Herman Hammer
Sofies gate 66A

Som styremedlem:
Anette Bordewick
Sofies Gate 66A

Som vara:
Magnus Widerøe
Sofies gate 66C

Som vara:
Espen Bjerke
Sofies Gate 66A

Vennlig hilsen valgkomiteen ved Anne Østgaard

Roller og kandidater

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

- Anette Bordewick
- Herman Hammer

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

- Espen Bjerke
- Magnus Widerøe

Årsrapport 2024/2025 for AS Sofiesgate 66

Styrets arbeid

Styret har gjennomført syv styremøter i 2024-25, alle var fysiske møter. Ordinær generalforsamling ble i april 2024 gjennomført fysisk ved Bolteløkka skole.

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

Styrets primære kommunikasjonskanal til beboerne er gjennom den offisielle epost-adressen sofiesgate66@gmail.com og gjennom direkte kontakt. Styret bruker portalen Vibbo som enveiskommunikasjon fra styret.

Balkonger i bakgården

Vi fikk endelig avslag av Statsforvalteren i Oslo og Viken om å ha balkong fra 4. til 6. etg. Av den grunn sendte vi i løpet 2024 en ny søknad for å bygge balkonger i 2 og 3 etg. Dette prosjekt ble godkjent og gjennomført i november og desember 2024. 7 balkonger ble oppført.

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 forsetter arbeid i neste styreperiode

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 oa i heisen i forbindelse med flytting/innflytting og oppussing. Service og reparasjoner som følge av dette skal 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. stk. I desember 2023 fikk vi byttet samtlige nøkkelbrikker, dette fordi det var for mange på avveie og da unngå adgang for uvedkommende.

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 har levert ny vaskemaskin i februar 2024. Hver vask koster nå kr 30,-
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. Spesialavfall 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.

Bedene, bakgård, midtrabatten i nedkjørselen

Bakgården vår har gjennom de siste årene fått et løft. Aksjelaget har kjøpt trampoline, benker med bord og nye sykkelstativer. Grill med utstyr som beboere kan bruke. Pallekarmer ble kjøpt og klatrevekster plantet mot forstøtningsmuren i bakgården. De er nå i dårlig tilstand. Under dugnaden i 2025 skal vi bytte til nye kasser og male forstøtningsmuren. Midtrabatten i nedkjørselen er et vi som pleier og vedlikeholder. Staudebedene rundt bygget er under stadig utvikling, år for år. Stor takk til hagegruppa som hjelper til med litt ekstra stell så det ser fint ut for oss alle gjennom sesongen. Her er det absolutt plass til flere både erfarne og ferske hagefolk.

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 delt ut i 2023 Dette er blitt en permanent løsning etter en vellykket prøveperiode. Det er ikke lov 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. Styret jobber med å få på plass el-lading ved fellesskapets parkeringsplasser. Dessverre har dette tatt mer tid enn vi trodde. Mer info kommer etter hvert, men vi håper å komme i mål i 2025.

Treningsrom

I 2023 fikk vi endelig et fint treningsrom (etter renovering og fjerning av oljeluft). Vi har nytt treningsutstyr som kan benyttes gratis av alle beboere. Regler om treningsrommet står på et oppslag 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 utsettes. Det planlegges to dugnadsdager våren 2025 – 6. og 7. mai. 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 har rom for oppbevaring av bildekk, barnevogner, sykler mm. Planen er å fortsette dette arbeidet i 2025 på dugnad. Styret vil jobbe videre og ønsker å oppfylle flere behov som smørebod, snekkerbod oa. Styret jobber med å frigjøre bodene til disse formålene.

Vi gjennomførte radonmålinger vinteren 2021/2022. Målingene viste enkelte tilfeller av for høye radonverdier. Tiltak er utført og nye målinger, gjennomført vinteren 2024/2025, viser lavere verdier.

Økonomi

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Vi hadde noe større inntekter (ca 100 000,-) enn budsjettert i 2024. Dette skyldtes noe høyere innbetaling av felleskostnader enn budsjettert, samt tilbakebetaling av gebyr for balkongsøknad fra de beboerne som har fått balkong.

Vi hadde 100 000,- mer enn budsjettert i fyringskostnader i 2024.

Det ble ikke foretatt noen økning av felleskostnader i 2024. Fra 1.1.2025 er imidlertid felleskostnadene økt med 5% for å møte prisstigning og varslet økning i kommunale avgifter i 2025 og årene fremover. Vi følger OBOS ' anbefaling om å ha ca 3 x månedlig felleskostnad på konto.

Vi gikk 203 000,- i overskudd i 2024.

Egenkapital på konto per 31.12.2024 er cirka 800 000,-

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS SOFIESGATE 66

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOFIESGATE 66.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UKFWS-ESXLJ-3VN6Y-7DBEC-3IFE1-22PKT

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-03-27 11:13:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UKFWS-ESXLI-3VN6Y-7DBEC-3IFE1-22PKT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		894 642	972 270	869 988	971 316
Innkrevde felleskostnader	2	3 137 456	3 176 212	3 082 012	3 227 684
Andre inntekter	3	64 132	28 900	20 000	11 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 096 230**	**4 177 382**	**3 972 000**	**4 210 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 868	-18 330	-18 330	-25 000
Styrehonorar	5	-148 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-11 576	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-126 988	-120 763	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-49 980	-13 793	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-413 754	-1 068 231	-360 000	-815 000
Forsikringer		-245 890	-220 712	-245 500	-290 000
Kommunale avgifter	9	-641 627	-594 381	-679 000	-766 000
Energi/fyring	10	-785 747	-863 754	-685 000	-715 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 780	-388 615	-420 000	-437 000
Andre driftskostnader	11	-248 615	-236 688	-225 500	-249 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 098 569**	**-3 666 842**	**-2 920 330**	**-3 611 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**997 661**	**510 540**	**1 051 670**	**599 000**
DRIFTSRESULTAT		**997 661**	**510 540**	**1 051 670**	**599 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 689	39 436	1 500	2 000
Finanskostnader	13	-830 157	-707 422	-761 000	-805 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-794 468**	**-667 986**	**-759 500**	**-803 000**
ÅRSRESULTAT		**203 193**	**-157 446**	**292 170**	**-204 000**
Overføringer:					
Udekket tap		203 193	0		
Fra annen egenkapital		0	-157 446		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
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		35	1 200
Forskuddsbetalte kostnader		104 339	103 506
Andre kortsiktige fordringer	15	6 728	88 988
Driftskonto OBOS-banken		643 169	381 731
Sparekonto OBOS-banken		211 921	474 115
Innestående i andre banker		12 257	8 052
SUM OMLØPSMIDLER		**978 449**	**1 057 591**
SUM EIENDELER		**5 979 563**	**6 058 705**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	300 000	300 000
Udekket tap	17, 18	-8 228 351	-8 431 545
SUM EGENKAPITAL		**-7 928 351**	**-8 131 545**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	13 567 194	13 804 605
Annen langsiktig gjeld	20	190 000	190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 757 194**	**13 994 605**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 256	191 298
Påløpte renter		4 465	4 347
SUM KORTSIKTIG GJELD		**150 721**	**195 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 979 563**	**6 058 705**
Pantstillelse	21	22 691 000	22 691 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i AS Sofiesgate 66

Julio H Pereira Sepulveda Anette Bordewick Marthe Berit Mørck

Gisle Vagstein

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	141 424
Eiendomsskatt	50 344
Kapitalkostnader på IN-lån	957 770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-63 128
Overført til kapitalkostnader	-894 642
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 137 456**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	8 085
Inn- og utflytningsgebyr	13 000
Nettinnbetalinger	500
Søknad om balkongprosjekt	38 350
Innbetalinger ekstern bankkonto, SpareBank1	4 197
SUM ANDRE INNTEKTER	**64 132**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 868
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 868**

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 2023/2024, og er på kr 148 000.
I tillegg har styremedlemene fått gavekort på kr 500 hver, totalt kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 480
Andre konsulenthonorarer, Balkongteam AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-49 980**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-159 441
Drift/vedlikehold VVS	-12 026
Drift/vedlikehold elektro	-25 747
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 829
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 024
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-91 461
Kostnader dugnader	-14 291
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-413 754**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-62 357
Vann- og avløpsavgift	-431 585
Feieavgift	-7 072
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-641 627**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 643
Strøm oljefyr el.bereder	-22 393
Fjernvarme	-730 711
SUM ENERGI / FYRING	**-785 747**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 356
Driftsmateriell	-16 971
Vaktmestertjenester	-190 985
Andre fremmede tjenester	-19 471
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-1 850
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-1 014
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-248 615**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 920
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 507
Andre renteinntekter	88
SUM FINANSINNTEKTER	**35 689**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån SpareBank 1	-687 628
Renter og gebyr på lån SpareBank 1	-142 475
Renter på leverandørgjeld	-54
SUM FINANSKOSTNADER	**-830 157**

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	6 728
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 728**

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	-9 758 366
Egenkapital fra IN tidligere	2 006 566
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-476 551
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 228 351**

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.
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

Sparebank 1 Østlandet		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	384 029	
Nedbetalt i år	30 397	
		-2 085 574
Sparebank 1 Østlandet		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig, 2015	-17 064 344	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 369 144	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	207 014	
Nedbetalt tidligere, IN	2 006 566	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 481 620
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 567 194**

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	13 567 194
Beregnede IN-forpliktelser	1 530 015
TOTALT	**15 097 209**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 5454 **Selskapsnavn:** AS SOFIESGATE 66

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 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS SOFIESGATE 66

Organisasjonsnummer: 930739413
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Bolteløkke skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Valg av møteleder

✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen 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 fører protokoll og Hilde Doksrød er protokollvitne.**

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

✓ **Vedtatt.**

6. Treet ved inngang A

Fremmet av: Ann Merete Artnsen

Tar kontakt fordi jeg bor i inngang A og har veranda som vender ut mot det store treet som er i nærheten av inngangen. Treet er som kjent stort, tar mye av sikten og gjør at leiligheten oppleves som mørk i månedene hvor det er blad på treet. Treet ble relativt nylig beskåret uten at dette hjalp noe som helst vedrørende lysforhold og utsikt.

Jeg ønsker at treet fjernes og at dette taes opp på førstkommende generalforsamling.

Styrets innstilling
Dette treet står på Oslo kommunes eiendom. Bevaring av store løvtrær er en klar prioritering for Oslo Kommune og er et viktig tilskudd til bymiljøet. Det skal derfor mye til (sykdom og fare for omgivelsene) for å få fellingstillatelse. Styret har tidligere søkt kommunen om tillatelse til å felle det aktuelle treet og fått avslag. Vi er dog i årlig kontakt med kommunen for å få treet beskåret, og styret skal jobbe for at kommunen skal beskjære treet kraftigere enn det de har gjort tidligere for at det skal slippe igjennom litt mere lys.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

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

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

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

To styremedlemmer, **Julio H. Pereira Sepulveda** og **Marthe Berit Mørck** er ikke på valg i 2025.

Som styremedlem:
Herman Hammer
Sofies gate 66A

Som styremedlem:

Anette Bordewick
Sofies Gate 66A

Som vara:
Magnus Widerøe
Sofies gate 66C

Som vara:
Espen Bjerke
Sofies Gate 66A

Vennlig hilsen valgkomiteen ved Anne Østgaard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anette Bordewick
Herman Hammer

Følgende stilte til valg:
Anette Bordewick
Herman Hammer

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Bjerke
Magnus Widerøe

Følgende stilte til valg:
Espen Bjerke
Magnus Widerøe

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.

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.

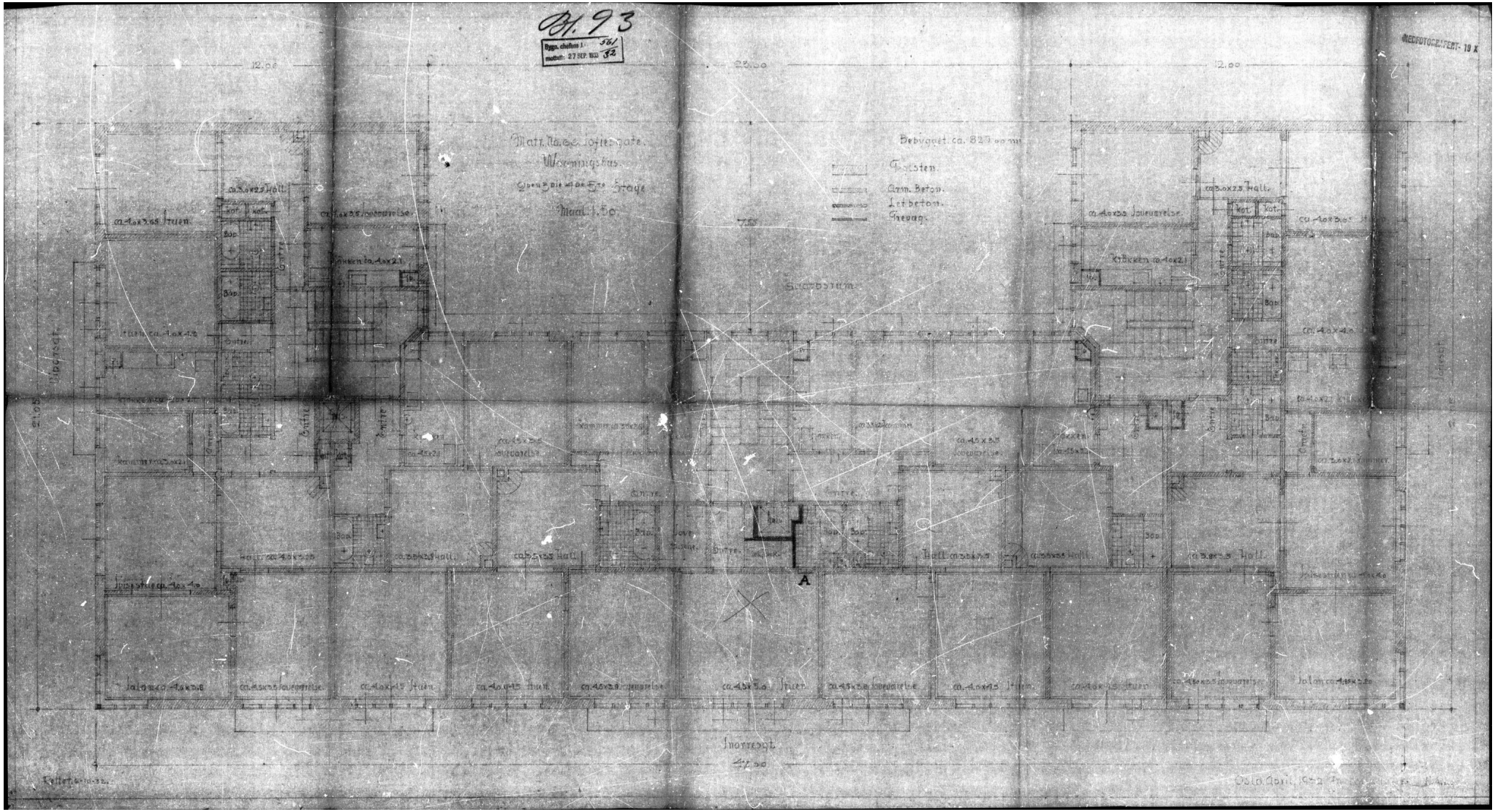
13. Håndverksarbeid som medfører støy skal ikke utføres på søn- og helligdager. Støyende arbeid kan utføres på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00 og lørdager mellom kl. 10.00-17.00. Aksjeeier er løpende ansvarlig for fjerne gjenstander og vaske bort skitt i heiser og oppganger som skyldes oppussingsarbeid.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

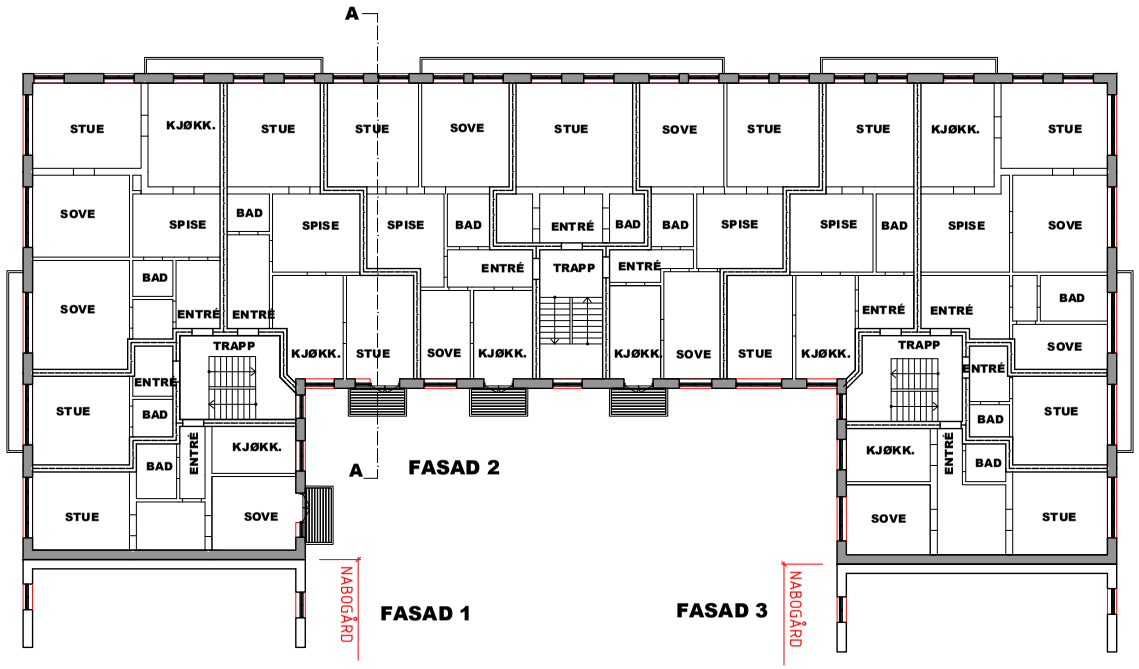
14. For dyrehold gjelder de generelle reglene i huseierloven. Dyr må ikke være til ulempe for sameiets beboere inne eller ute. Ved lufting av hund: Husk pose!

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

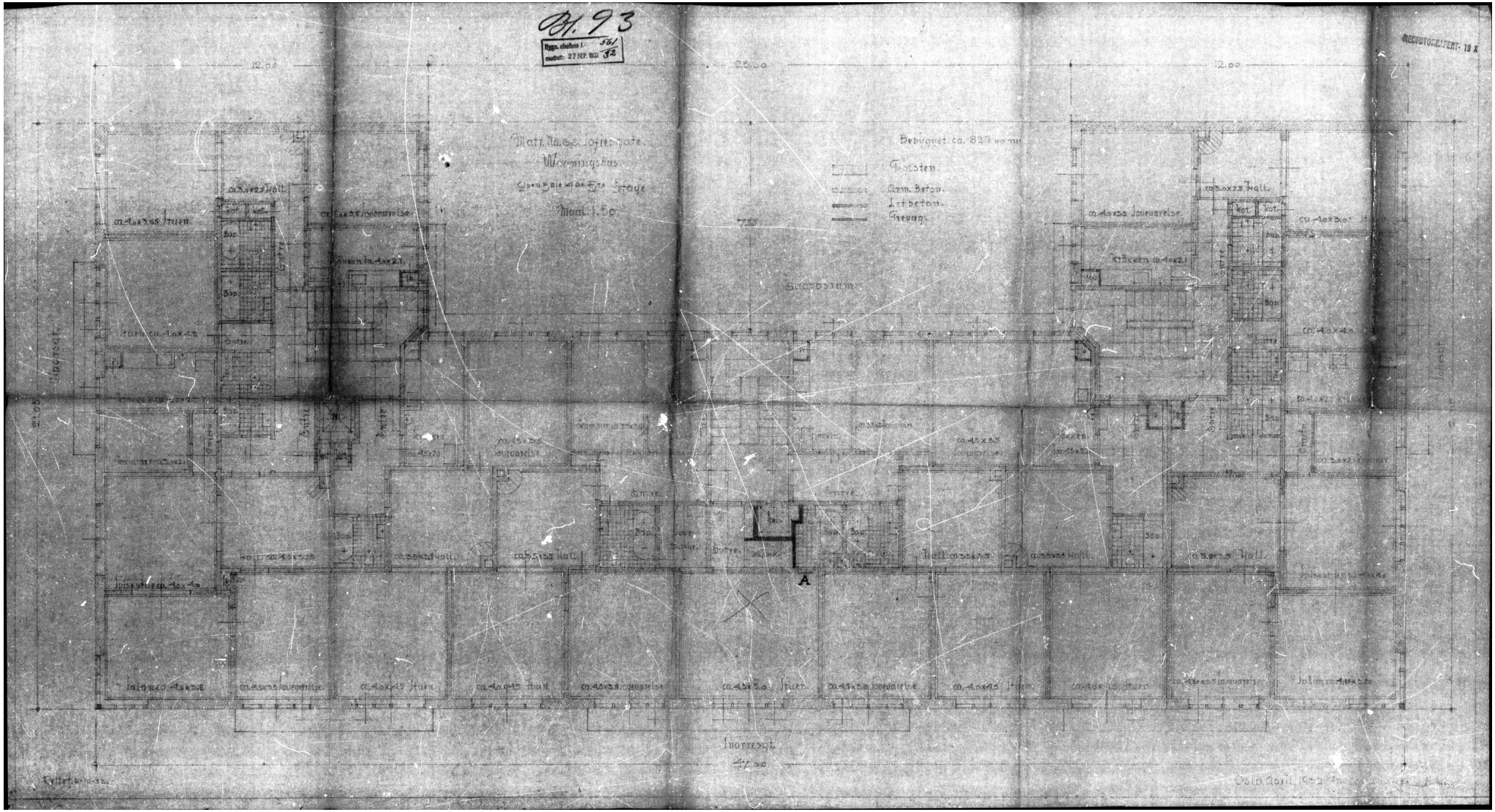

Bygn. chefens 1.
mottatt: 27 SEP. 1933
Matr. Nr. 6 c Toftes gate.
Vaskerigsbygning
Grunnplan
Mønt. 1:50
Bebygget ca. 829,00 m²
Gatesten
Arm. Beton.
Betong.
Fliesvegg.
Skorstein
Kjøkken ca. 4,0 x 2,1
Bad
Gang
Entre
Trappehall
Hall
Jentegarderobe
Gutteklosett
Jentetoalett
Guttegarderobe
Jentedusj
Gutteklosett
Vaskerom
Tørkerom
Fyrrom
Lagerrom
Verksted
Kjeller
Oslo April 1932



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SOFIES GATE 66				
Tegning	SOM BYGGET - PLAN ETG 2				
Orginaldato 09.12.2024	Tegnet av ALF Dato/Sign	Godkjent B-team FG Dato/Sign	Målestokk 1:200	Revisjon	
Tegningsnr EKSB2140-01					
Prosjektnivå Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett			

B arkongteam as
Trandumskogveien 426
2060 Gjelleråsen
post@barkongteam.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
NO 975654683 MVA
Bankgiro 60050575800
www.barkongteam.no
Espen Fredrik Gausborg


Bl. 93
Bygn. chefens 1.
mottatt: 27 SEP. 1933
581
32
Matr. No. 6 c Tøyengate.
Vaskerigsbygning.
Kjeller og 1ste Etage
Mønd. 1:50
Bebygget ca. 823 00 m²
Gatestein.
Arm. Beton.
Betong.
Fliesvegg.
Skorstein
Kjeller
Inngang
Gang
Bad
Kot
Trapp
Hall
A
Tøyengt.
Oslo April 1932

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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

Innmeldes Tegninger

BYGNINGSKONTORET B.J.-No. 1929 1933 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg

på matr.-nr. 66 Sofiegaten

Innlevert 24 okt. 1933 Attestert

Tilbakesendes Oslo Helseråd

Oslo den 24de okt. 1933

A. Skilland

GM/VW.

Ad: 66 Sofiegate, jnr. 2031/33.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

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

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

Oslo helseråd den 1. november 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Lindal

Bygningsinspektør

Mottatt 2 NOV. 1933

M.d.t. til påmerkning

Oslo 4/11.33

O. Neumann.

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

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

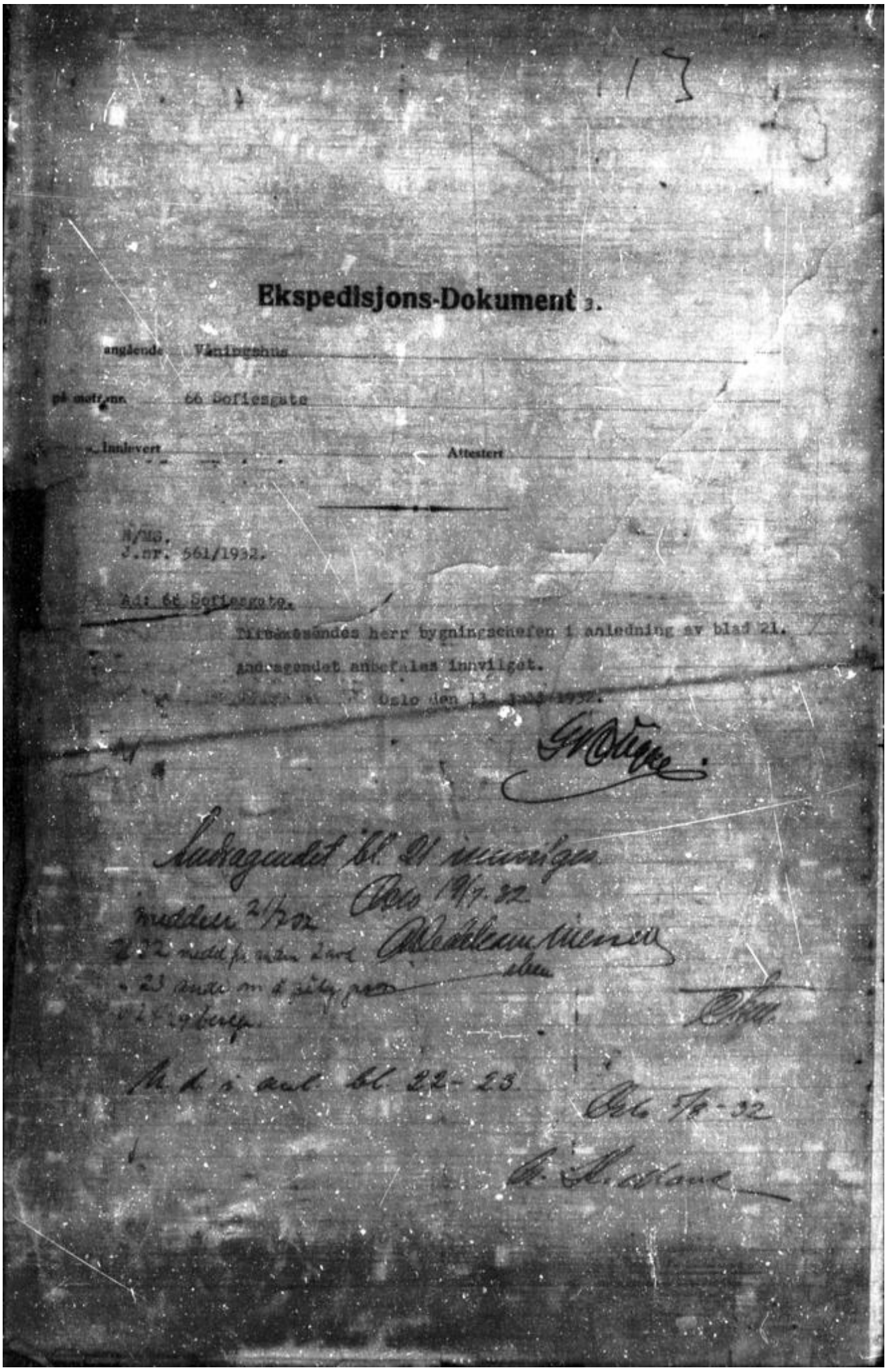
enhet byggesaker indre by vest

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Ekspedisjons-Dokument 3.

angående Våningshus

på matr.nr. 66 Sofiesgate

Innlevert Attestert

B/MS.
J.nr. 561/1932.

Adr: 66 Sofiesgate.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i anledning av blad 21.

Anmerkningen anbefales innvilget.

Oslo den 13. juli 1932.

Sudragadet bl. 21 innvilget.
Oslo 19/7. 32
middels 2/3 32
22 middels 2 ovn
23 ovn m d pipe pr
2 ovn pr
Oslo.

M. k. i anl bl. 22-23.
Oslo 5/8-32

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 før 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 Hølmebakk, Eilert Sundts gate 40, 0355 OSLO, carl-viggo@holmebakk.no

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

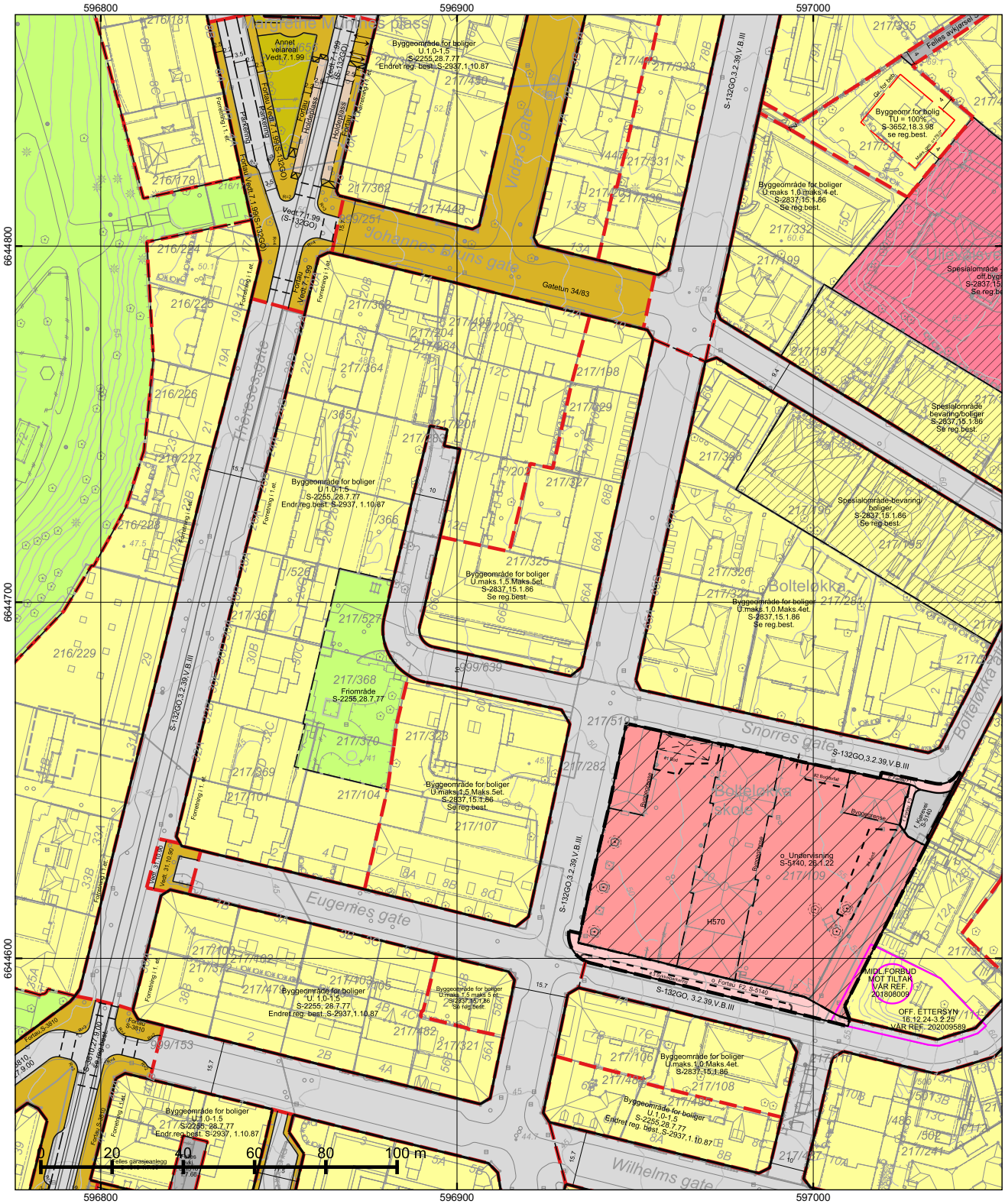
enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154146/ 86528110

Deres ref.:

Adresse: Sofies gate 66

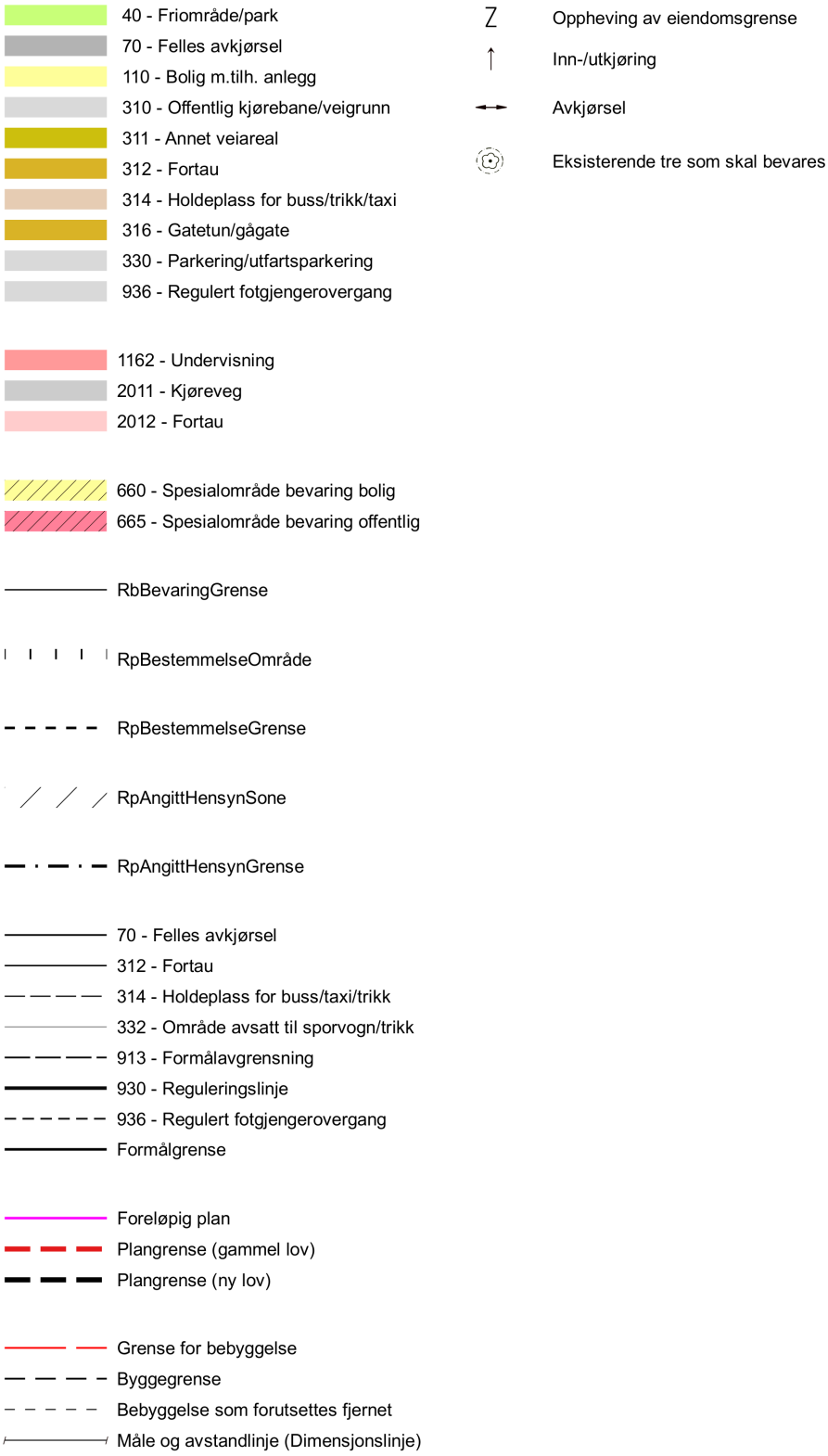
Kommentar:

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154146/86528110
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

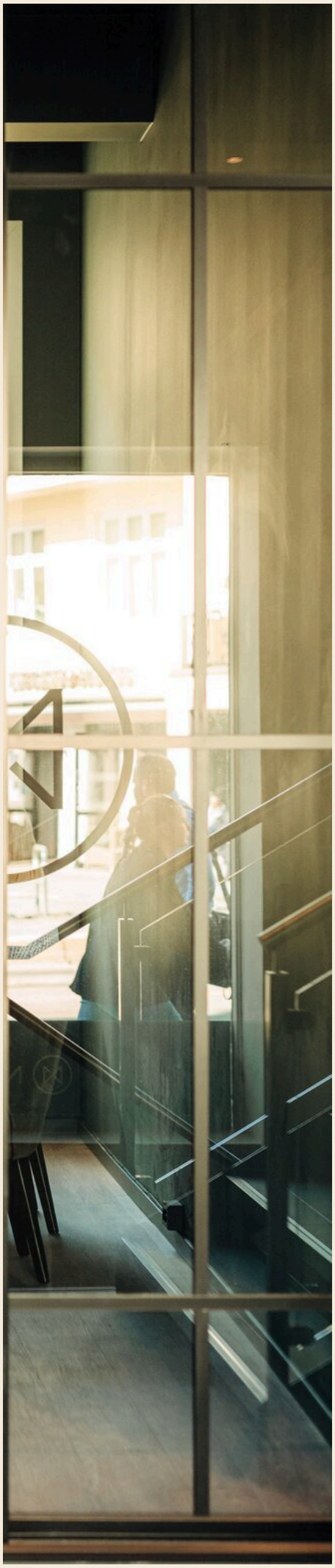


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0130/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofies gate 66B 0168 OSLO
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292