NORDVIK

Lakkegata 66B

1 soverom | 43 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lakkegata 66B

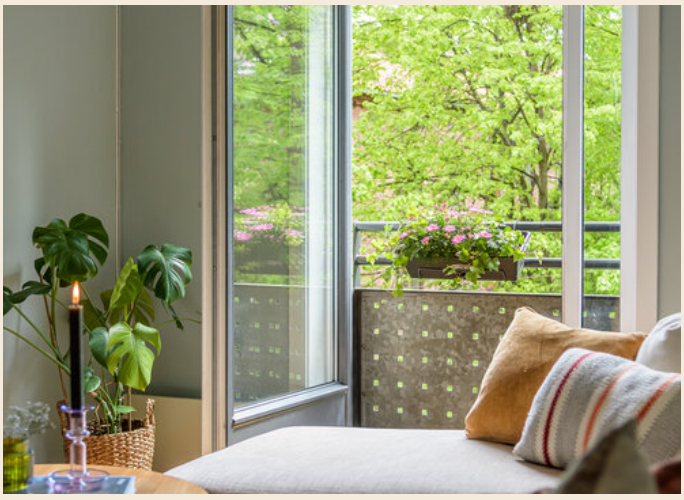
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
225	Kontaktinfo
228	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
231	Forbrukerinformasjon om budgivning
232	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende 2-roms | God beliggenhet | Heis | Kort vei til "alt" | Ingen TG3 | Selveier| Gode kollektivmuligheter

Prisantydning	**4 350 000,-**
Omkostninger	**110 550,-**
Totalpris	**4 477 722,-**
Fellesgjeld	**17 172,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 261,-**
BRA-i	**43 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2003**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Jonas Andersen v/ Nordvik Bjørvika har gleden av å presentere denne leiligheten på Grünerløkka - Lakkegata 66B!

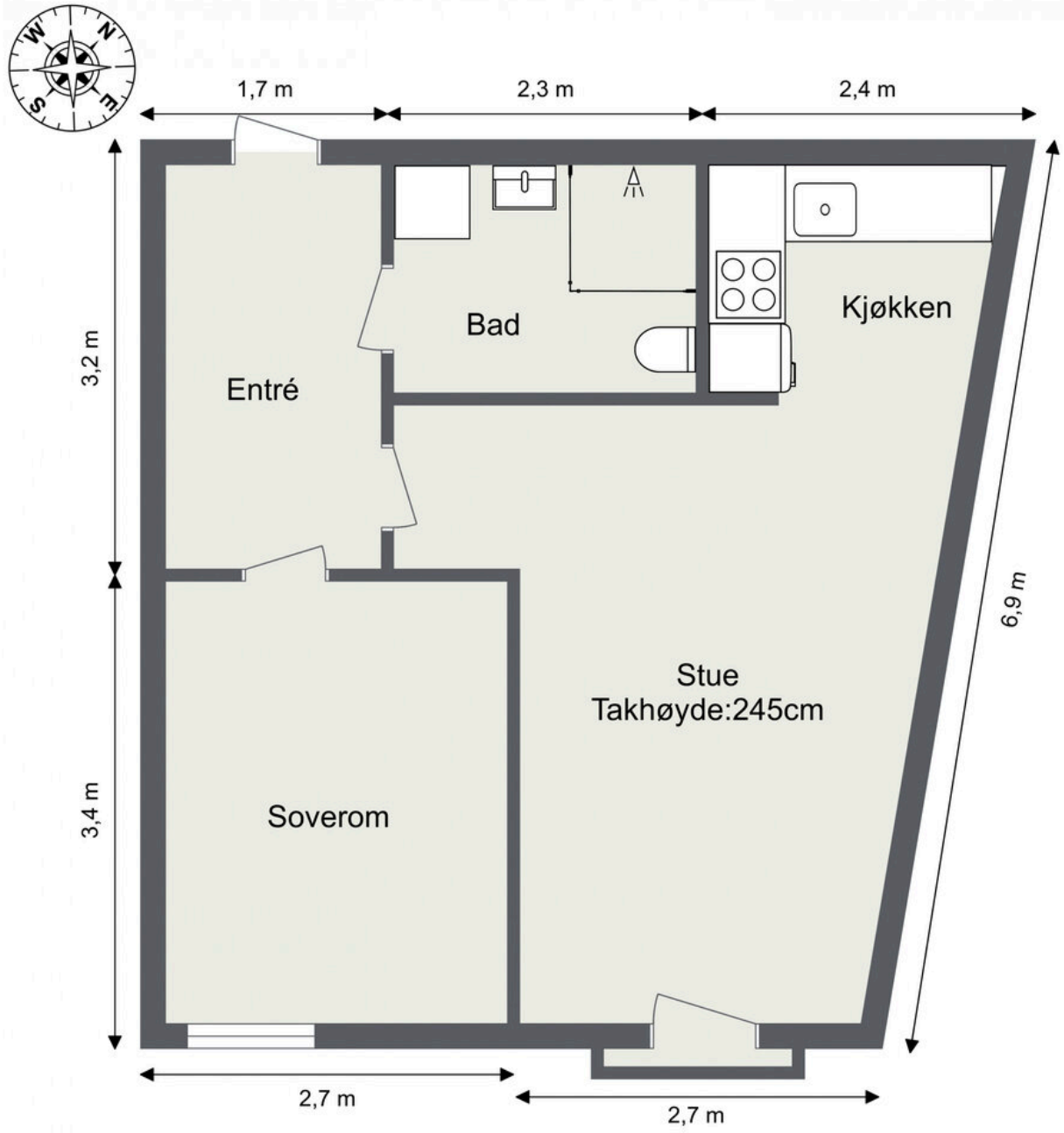
En delikat 2-roms med god planløsning, perfekt for deg som vil bo sentralt med kort avstand til det meste! Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Bygget fra 2003 har fasiliteter som heis, parkeringsplasser til utleie, og en fransk balkong. Leiligheten er malt i lyse fine farger som gir en behagelig atmosfære. Her bor du i flotte omgivelse med botanisk hage rett utenfor døren, gode servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Kort fortalt:
Lave felleskostnader
Heis
Mulighet for leie av p-plass
Selveier
Romslig kjellerbod
Nærhet til det meste
Ingen TG3

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Lakkegata 66B
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon








MATISSE
"Still life with pomegranates", Henri Matisse, 1947




LE RÊVE DÉCOR


LEONARD
COHEN
NEW SKIN FOR THE
OLD CEREMONY




MATISSE
MATISSE






MATISSE
MATISSE


LE RÊVE DÉCOR





Det er også lave strømkostnader! Selger betalte 4 763,- forrige år.





Leiligheten er godt velholdt siden 2003 og har ingen TG3.

Kjøkkenet er fra 2003 med benkeplate av laminat, glatte uprofilerte fronter.





Kjøkkenventilator med direkte utlufting som har fått TG1





Fra leiligheten har du gangavstand til det meste, alt fra matbutikker til restauranter og hyggelige turområder.

Badet er utført med fliser på vegg og gulv. Badet er et prefabrikert kabinbad med malte stålplater i taket. Badet er fra byggeår.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0059/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lakkegata 66B, 0562 OSLO
Gnr 229, bnr 53, snr 68 i Oslo kommune

Selgere
Annika Nordlund
Eirik Bjørnset

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)
17 172,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 367 172,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
109 170,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
110 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
123 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 477 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 490 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad. soverom
Total BRA: 43 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og 1 soverom.

Standard
Velkommen inn!

Entré:
Leiligheten har enkel adkomst i 4.etasje med heis, hvor du ønskes velkommen av en innbydende og romslig entré. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet og sette fra seg sko. Garderobeløsningen gir godt med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og organisert førsteinntrykk. Her kan du enkelt sette opp ytterligere garderobeløsning.

Kjøkken/stue:
I hjertet av leiligheten finner du en lys og luftig stue med god plass til sofagruppe og stuebord. Den franske balkongen slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære i rommet. Veggene er malt i hyggelige fargetoner som gir rommet en moderne og tidløs følelse. Gulvet er belagt med en lys 3-stavs parkett.

Kjøkkenet er praktisk og funksjonelt, med god benkeplass og rikelig skapplass i både over- og underskap. Dette er en smart og funksjonell løsning som gir både godt med arbeidsplass og samtidig skaper en sosial sone sammen med stuen. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer: stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilatoren er montert i overskapet og har avtrekk via det sentrale avtrekksanlegget.

Bad:
Badet er fra 2003 og inneholder dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servantinnredning med nedsenket vask og tilhørende speil. Det er opplegg for vaskemaskin samt god plass til tørketrommel. Badet har fliser på vegger og gulv og malte stålplater på tak/himling.

Soverom:
Lunt og romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. På soverommet er det også satt inn en praktisk garderobeløsning med rikelig med oppbevaringsplass.

Parkering
Det er mulig å leie parkeringsplass i sameiet.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2026: Skiftet enkelte fliser på bad, skiftet servantskap og toalett. Det er installert lekkasjestoppere i kjøkken benken med sensorer under oppvaskemaskin og varmtsvannstank etter gjennomgang med takstmann for tilstandsrapport
2024: Maling av overflater

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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: KM Byggverk AS. Flisarbeid: Fjerning av sprukne fliser i dusjsonen (ca. 8–10 fliser),
montering av nye fliser, fuging og silikonering. Rør- og monteringsarbeid: Utskifting av toaletskål m/sete og utskifting av
servantskap, servant og blandebatteri. 2026

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra styrets årsrapport for 2025: Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å utrede og
følge opp problematikken knyttet til fukt i garasje- og bodområdene. Det har vært gjennomført tiltak for å kartlegge omfanget og
utbedre berørte områder. Viking Entreprenør og Habberstad har vært de sentrale aktørene i arbeidet med utbedringene

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: Arkel Oslo AS, Bytte til downlight i tak i gangen i 2016

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: 1) Rørlegger 24-7 AS, Byttet avløp under vask på kjøkkenet i 2022. 2) KM Byggverk
AS, Montering av dobbel lekkasjestopper under vask i kjøkkenbenk. Montering av endemuffer enden av varerør på rør-irørsystem
under vask i kjøkkenbenk, i 2026.

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

Eventuell kommentar: Far Tilstandsrapporten: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke
relevant

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Leietaker opplevde mugglukt i 2018. ---------- Inneklimatest utført av Norsk Fuktskadekontroll AS indikerte litt mer muggsopp enn normalt. Kontrollørs kommentarer: "Prøveresultatet indikerer at dette ligger innenfor det som bedømmes er normalt i boliger. Det ble på inneklima testen indikert forhøyede fuktverdier oppe på vegg med dusjarmatur. Fuktmåling: Enkel fuktmåling er utført med Protimeter MMS og MMS2." ---------- Konklusjon fra besiktigelse og fuktmåling ved flisevegg i baderom og tilstøtende vegg under kjøkkenbenk utført av Verditek as: "Ved befaringen ble det benyttet måleinstrument Protimeter MMS 2. Fuktmåler ga utslag med høye fuktverdier på flisevegg, og det er en svak utbuling av vegg. Det ble ikke registrert sprekker i fuger, men overflate på nedre fliserad er misfarget og det er riss på hjørneflis. Det registreres også at det har vært vann på parkett kjøkkengulv ved siden av kjøl- og fryseskap. Parkettstaver har sprukket. Det er ikke gjenværende fukt ved befaring. Besiktigelse under kjøkkenbenk viser ingen tegn til lekkasje fra avløpsrør eller synlig fuktskade. Heller ingen lukt i dette området. For nærmere undersøkelser av vegg i dusjhjørnet anbefales det å demontere blandebatteri, slisse ut fuger og fjerne fliser i området ved side av vannrør og fliserader på undersiden ned mot gulv." ---------- Det er ikke foretatt videre undersøkelser og luktproblemet har ikke vært rapportert etter 2018.

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)
Ja
Beskriv: Fra Styrets årsrapport: Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å utrede og følge opp problematikken knyttet til fukt i
garasje- og bodområdene. Det har vært gjennomført tiltak for å kartlegge omfanget og utbedre berørte områder. Viking
Entreprenør og Habberstad har vært de sentrale aktørene i arbeidet med utbedringene. Da bygget er av eldre dato, har det vært
nødvendig med økt fokus på vedlikehold for å forebygge og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer. Utbedringene som er
utført har vært nødvendige, men det gjenstår fortsatt noe arbeid.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Lekkasje i avløpet under kjøkkenvasken i 2022. Avløpet ble byttet av Rørlegger 24-7 AS

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? Verdi og lånetakst fra 6. mars 2014

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

Byggemåte
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:

Boligen fremstår som en normal leilighet fra 2003 med normal standard. Bygget er fundamentert med støpt armert såle på fast grunn, yttervegger av betongelementer og saltak i trekonstruksjon tekket med plater. Boligen holder normal standard med blant annet bad med varme og opplegg for vaskemaskin. Det er parkett på gulv i alle oppholdsrom, og en lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsningen har glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap- og benkeplass samt delvis integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som er gitt TG2, og disse bør leses nøye av en
eventuell kjøper. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet nærmere i rapportens ulike avsnitt. Parkettgulv i stue/kjøkken har slitasje og spor etter tidligere vannpåvirkning, og det er registrert fuktskjolder på kjøkkengulvet, uten forhøyede fuktmålinger på befaringstidspunktet. Teknisk er boligen utstyrt med rør-i-rør-system og elektrisk anlegg fra byggeåret, det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring ved varmtvannstanken. Det anbefales også el-kontroll fordi dokumentasjon og samsvarserklæringer mangler for deler av anlegget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler som har fått TG3

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat

benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det
er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.

Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er påvist skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det ble foretatt fuktsøk, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
· De påviste skader må utbedres.
Skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer. Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, kan skjolder indikere tidligere eller periodisk fukt, noe som kan føre til råte, sopp eller dårlig inneklima dersom det ikke utbedres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse:
Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 785 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Kostnad forrige år: 4 763

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 261,- pr. mnd.
Inkluderer: Det foreligger varslet økning i felleskostnadene fra 01.06.2026, fra 2 261,- til 2 363,- pr måned.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Bredbånd
- Forsikring
- Kommunale avgifter

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter blir betalt igjennom felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 128 916,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 515 662,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd blir betalt igjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sofienberg , orgnr. 985805970

Om sameiet
Sameiet består av 88 seksjoner.
Sameiet Sofienberg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985805970, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Opplyst i årsberetningen fra 13.04.26
Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å utrede og følge opp problematikken knyttet til fukt i garasje- og bodområdene. Det har vært gjennomført tiltak for å kartlegge omfanget og utbedre berørte områder. Viking Entreprenør og Habberstad har vært de sentrale aktørene i arbeidet med utbedringene. Da bygget er av eldre dato, har det vært nødvendig med økt fokus på vedlikehold for å forebygge og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer. Utbedringene som er utført har vært nødvendige, men det gjenstår fortsatt noe arbeid. Styret har arbeidet med å utrede utfordringene med ladestasjonene med de aktuelle aktørene, men prosessen
har vært mer krevende enn forventet. Vi jobber videre med dette i 2026. Styret har ellers hatt oppgaver knyttet til normal drift, basert på løpende oppgaver knyttet til henvendelser fra beboere, nærmiljøet, samt hendelser/behov som har oppstått og som vi følger opp fra Securitas.

Svar fra styret 21.05.26
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i sameiet?
- Sameiet Sofienberg vil fortsette å utbedre garasjeområde innen de meldt kritiske områdene som er påpekt ved en nylig befaring utført av Habberstad og innenfor de økonomiske rammene vi kan.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med?
- Det er ikke tatt noen beslutning ifm. nye låneopptak. Vi vil vurdere løpende de mest kritiske områdene å utbedre, per nå er det garasjeområde. Vi prøver å gjennomføre det vi kan innenfor forsvarlige økonomiske rammer, men utelukker ikke at dersom det må utbedres noe i større skala at vi er nødt til å ta lån. Men det foreligger ingen beslutning på dette og dette er løpende vurderinger basert på rapporter utført av leverandører og naturhendelser.

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
- Per nå er det ikke planlagt noe økning av felleskostnader, dette vurderes løpende dersom kostnadene øker, eksempel de kommunale avgiftene, dersom vi er nødt til å iverksette arbeid for å utbedre osv. Styret jobber med å holde kostnadene nede men det kan også oppstå uplanlagte hendelser som kan på sikt påvirke de økonomiske forholdene hvor vi må vurdere å øke fellesutgiftene.

Har det vært observert skadedyr i borettslaget tidligere?
- Det var for et år tilbake observert skadedyr hvor beboer tok kontakt med Pelias og utbedret dette. Det er ikke nylig rapportert noe.

Hva er inkludert i felleskostnadene?
- Blant annet Bredbånd, Vaktmestertjenester, Vakthold securitas, Renhold, kommunale utgifter m.m.

Disponerer sameiet parkeringsplasser til utleie eller kjøp? Hva er evt prisen for dette?
Til utleie, pris er 1340kr

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen/balkonger og på fellesarealer.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan

tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 17 172,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208488287
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 988 331,00
Innfrielsesdato: 28.02.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208488295
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 598 632,00
Innfrielsesdato: 30.06.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viste er underskudd på kroner 720 860. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kroner 255 612. Dette underskuddet skyldes opptak av lån for vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP4988668

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 041 kvm (Eiertomt)

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på nedre Grünerløkka, et av Oslos mest populære og levende boligområder. Her bor du med kort vei til både sentrum og flere av byens mest populære grøntområder. Fra boligen er det gangavstand til Botanisk Hage, Sofienbergparken, Akerselva, Birkelunden og Olaf Ryes plass - perfekte steder for trening og sosiale sammenkomster året rundt. Akerselva byr på flotte tur - og sykkelstier, mens parkene i området er populære møteplasser på varme vår- og sommerdager.

Grünerløkka er kjent for sitt urbane og levende bymiljø med et bredt utvalg av kaféer, restauranter, barer og nisjebutikker. I nærområdet finner du flere populære serveringssteder som Bon Lío, Skaal Matbar, Mucho Mas, Villa Paradiso og Trattoria Popolare. Området byr også på spennende spesialforretninger, bakerier og hyggelige kaffebarer som setter sitt særpreg på bydelen. Samtidig ligger leiligheten tilbaketrukket til i et rolig og hyggelig boligområde, noe som gir en fin kombinasjon av byliv og skjermede omgivelser.

For den treningsinteresserte finnes det flere treningssentre i nærområdet, blant annet SATS Schous Plass, EVO Grünerløkka, Fitness24Seven og Avancia Vulkan. I tillegg ligger både Tøyenbadet og flere idretts- og aktivitetstilbud innen kort avstand.

Området har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til både trikk og buss. Fra nærliggende holdeplasser som Heimdalsgata, Herslebs gate, Sars gate og Lakkegata kommer du deg raskt til Jernbanetorget, Rikshospitalet, Grefsen og øvrige deler av byen. Det er ca. 7 minutter med trikk til Oslo sentrum, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for pendlere.

Dette er et ideelt område for deg som ønsker å bo sentralt med alt av servicetilbud, restauranter, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren - samtidig som man bor i rolige og hyggelige omgivelser.

Skoler og barnehager
Se Oslo kommune sine nettsider for skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.05.2004.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 etter s-3836. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående saker i området:

Lakkegata 68 C - fasadeendringer
Saksnummer 2025/19855 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202011549
Status Under behandling

Trondheimsveien 19 A-B - fasadeendringer, ny inndeling av leiligheter og oppgradering og installasjon av tekniske anlegg
Saksnummer 2025/15701 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202456928
Status Under behandling

Trondheimsveien 24 A-C - oppføring av balkonger i bakgården
Saksnummer 2025/10762 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202453230
Status Under behandling

Conradis gate 5 C - fasadeendringer
Saksnummer 2025/20977 - Byggesak
Mottatt sak 03.11.2025
Status Under behandling

Conradis gate 6 - oppføring av balkonger, FORELØPIG SAK
Saksnummer 2026/03963 - Byggesak
Mottatt sak 10.04.2026
Status Under behandling

Kirkegårdsgata 13 A og B - oppføring av åtte balkonger
Saksnummer 2025/23029 - Byggesak
Mottatt sak 12.12.2025
Status Under behandling

Kirkegårdsgata 14 - oppføring av boligbygg
Saksnummer 2025/09129 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202014206
Status Under behandling

Trondheimsveien 8 - oppføring av seks balkonger mot bakgården
Saksnummer 2025/03950 - Byggesak
Mottatt sak 26.08.2025
Status Under behandling

Herslebs gate 6 - ombygging, riving og nybygg i bakgård
Saksnummer 2025/20682 - Byggesak
Mottatt sak 28.10.2025
Status Under behandling

Trondheimsveien 2 - bruksendring fra bryggeri til restaurant og fasadeendring
Saksnummer 2025/04561 - Byggesak
Mottatt sak 08.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554295
Status Under behandling

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

301/229/53/68:
17.04.1890 - Dokumentnr: 990732 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1890 - Dokumentnr: 990711 - Erklæring/avtale vedr. tomtens benyttelse.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1891 - Dokumentnr: 954199 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1916 - Dokumentnr: 912690 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1926 - Dokumentnr: 912567 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1941 - Dokumentnr: 406331 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1956 - Dokumentnr: 406413 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1957 - Dokumentnr: 416158 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1960 - Dokumentnr: 515310 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1960 - Dokumentnr: 519175 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1963 - Dokumentnr: 512710 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. utsalgskiosk.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1964 - Dokumentnr: 506392 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1979 - Dokumentnr: 521969 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. innredn. av kantine på loftet.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1980 - Dokumentnr: 521357 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47609 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1 -75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:1 -33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:1-5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:1-11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162

Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47610 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1-75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:1-33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:1-5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:1-11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47611 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1-75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:77

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:1-33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:1-5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:1-11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47612 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1-75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:78 Snr:1-33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:157 Snr:1-5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:160 Snr:1-11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:162
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2002 - Dokumentnr: 83654 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fundamentering m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9620 - Erklæring/avtale
Bruksrett for beboerne til bruk av felles uteareal.
plikt til å utbedre eks.boligbebygg.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
eiendoms-og byfornyelsesetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 9620 - Erklæring/avtale
plikt til opparb.uteareal.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir.for
Eiendoms-og byfor.et.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.2003 - Dokumentnr: 15607 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2026 - Dokumentnr: 487263 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.03.2003 - Dokumentnr: 15607 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 425/65319
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-75.

08.08.1990 - Dokumentnr: 47609 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1-88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47610 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1-88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47611 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1-88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47612 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53 Snr:1-88
Div. best. Kan bare slettes av Oslo kommune v/bolig-direktøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen.

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,75% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 121 675,- 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 23. mai 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Megler
Jonas Arvid Josef Andersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 98653372

Megler 2
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Lakkegata 66B

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	**2 min** 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**4 min** 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	**10 min** 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**6 min** 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**22 min** 1.8 km
Hersleb videregående skole	**2 min**
Elvebakken videregående skole 576 elever	**11 min** 0.9 km

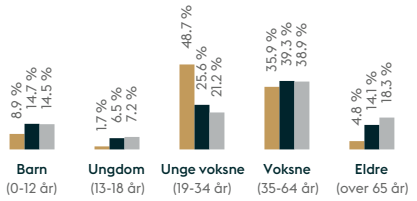
Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	**3 min** 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	**4 min** 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**16 min** 1.3 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	**6 min** 0.4 km
Sjokoladefabrikken barnehage (... 91 barn	**6 min** 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (0-... 109 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lakl.	553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Hersleb skole	2 min
Lakkegata skole	3 min
SATS Schous plass	5 min
EVO Grünerløkka	6 min

«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lakkegata 66 B, 0562 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 53, snr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2472 **Eiendomsverdi ref nr:** JB2709

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Jonas Arvid Josef Andersen Nordvik Bjørvika

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

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Boligen fremstår som en normal leilighet fra 2003 med normal standard. Bygget er fundamentert med støpt armert såle på fast grunn, yttervegger av betongelementer og saltak i trekonstruksjon tekket med plater. Boligen holder normal standard med blant annet bad med varme og opplegg for vaskemaskin. Det er parkett på gulv i alle oppholdsrom, og en lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsningen har glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap- og benkeplass samt delvis integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som er gitt TG2, og disse bør leses nøye av en eventuell kjøper. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet nærmere i rapportens ulike avsnitt.

Parkettgulv i stue/kjøkken har slitasje og spor etter tidligere vannpåvirkning, og det er registrert fuktskjolder på kjøkkengulvet, uten forhøyede fuktmålinger på befaringstidspunktet.

Det anbefales også el-kontroll fordi dokumentasjon og samsvarserklæringer mangler for deler av anlegget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har brukt opp over halve forventet levetid.
Gummipakningene er tørre, og vinduene har slitasje, men de oppfyller fortsatt sin funksjon.

Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong.

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er stedvis mindre bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Prefabrikkert bade kabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte stålplater i taket.
Gulv har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Badet har plast sluk og synlig membran.

På badet er det montert, dusj nisje, servant i innredning og vegg hengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon til felles avtrekk, til luft under døren.
Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Ca 120liters varmtvanns tank i kjøkkeninnredning, varmtvanns tanken.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

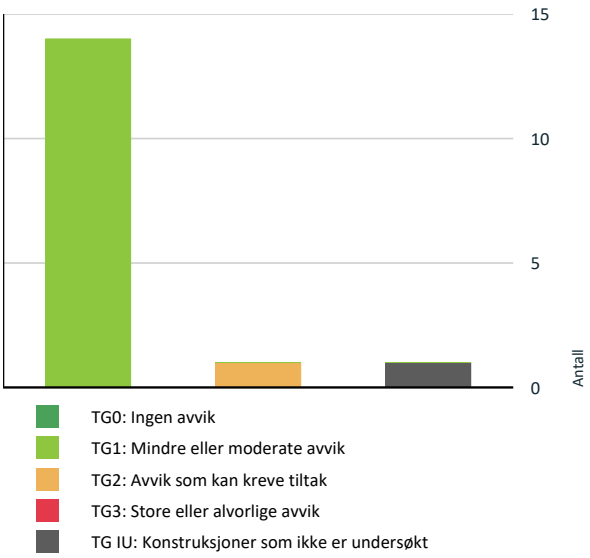
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det ble foretatt fuktsøk, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har brukt opp over halve forventet levetid. Gummipakningene er tørre, og vinduene har slitasje, men de oppfyller fortsatt sin funksjon.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.
Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Det er stedvis mindre bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert bade kabin i god stand med flis på vegg og gulv, malte stålplater i taket.
Gulv har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom topp membran ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Badet har plast sluk og synlig membran.
På badet er det montert, dusj nisje, servant i innredning og vegg hengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon til felles avtrekk, til luft under døren.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.
Flis på gulv har avskallet, som er fylt med silikon.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det ble foretatt fuktsøk, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer.
Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, kan skjolder indikere tidligere eller periodisk fukt, noe som kan føre til råte, sopp eller dårlig inneklima dersom det ikke utbedres.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap med kanal ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120liters varmtvanns tank i kjøkkeninnredning, varmtvanns tanken.

Tilstandsrapport



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.



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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	42	4		46	
SUM	**42**	**4**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Bod i kjeller 4m2 er medtatt som BRA-e. Bod i kjeller har fuktproblemer og dør/vegger er skadet av rust.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet avløp under vask på kjøkkenet i 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	53		68	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lakkegata 66 B

Hjemmelshaver
Nordlund Annika, Bjørnset Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Det er kort vei til de fleste fasiliteter som populære kaféer, spennende restauranter, butikker, vinmonopol og flere treningssentre. Beliggenheten er perfekt for de som ønsker det urbane livet, men som samtidig ønsker muligheten til å kunne oppholde seg ute i grønne omgivelser.
Buss og trikk finner du i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta Avkjøring 4 til Operagata. Sving til høyre og inn på Operagata. Fortsett på Nylandsveien. Ta Fv4 til Lakkegata. Sving til høyre og inn på Lakkegata

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	20.05.2026	
3	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JB2709

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eirik Bjørnset	9578-5995-4-591379	2026-05-05 22:39:38
Annika Nordlund	9578-5995-4-447680	2026-05-05 22:47:34

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
5. mai 2026

Oppdragsnummer
34-0059/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lakkegata 66B, 0562 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Annika Nordlund, Eirik Bjørnset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2014

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4988668
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra styrets årsrapport for 2025: Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å utrede og følge opp problematikken knyttet til fukt i garasje- og bodområdene. Det har vært gjennomført tiltak for å kartlegge omfanget og utbedre berørte områder. Viking Entreprenør og Habberstad har vært de sentrale aktørene i arbeidet med utbedringene

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: Arkel Oslo AS, Bytte til downlight i tak i gangen i 2016

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger 24-7 AS, Byttet avløp under vask på kjøkkenet i 2022

---

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?

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Leietaker opplevde mugglukt i 2018. ---------- Inneklimatest utført av Norsk Fuktskadekontroll AS indikerte litt mer muggsopp enn normalt. Kontrollørs kommentarer: "Prøveresultatet indikerer at dette ligger innenfor det som bedømmes er normalt i boliger. Det ble på inneklima testen indikert forhøyede fuktverdier oppe på vegg med dusjarmatur. Fuktmåling: Enkel fuktmåling er utført med Protimeter MMS og MMS2." ---------- Konklusjon fra besiktigelse og fuktmåling ved flisevegg i baderom og tilstøtende vegg under kjøkkenbenk utført av Verditek as: "Ved befaringen ble det benyttet måleinstrument Protimeter MMS 2. Fuktmåler ga utslag med høye fuktverdier på flisevegg, og det er en svak utbuling av vegg. Det ble ikke registrert sprekker i fuger, men overflate på nedre fliserad er misfarget og det er riss på hjørneflis. Det registreres også at det har vært vann på parkett kjøkkengulv ved siden av kjøl- og fryseskap. Parkettstaver har sprukket. Det er ikke gjenværende fukt ved befaring. Besiktigelse under kjøkkenbenk viser ingen tegn til lekkasje fra avløpsrør eller synlig fuktskade. Heller ingen lukt i dette området. For nærmere undersøkelser av vegg i dusjhjørnet anbefales det å demontere blandebatteri, slisse ut fuger og fjerne fliser i området ved side av vannrør og fliserader på undersiden ned mot gulv." ---------- Det er ikke foretatt videre undersøkelser og luktproblemet har ikke vært rapportert etter 2018.

---

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)

Ja

Beskriv: Fra Styrets årsrapport: Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å utrede og følge opp problematikken knyttet til fukt i garasje- og bodområdene. Det har vært gjennomført tiltak for å kartlegge omfanget og utbedre berørte områder. Viking Entreprenør og Habberstad har vært de sentrale aktørene i arbeidet med utbedringene. Da bygget er av eldre dato, har det vært nødvendig med økt fokus på vedlikehold for å forebygge og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer. Utbedringene som er utført har vært nødvendige, men det gjenstår fortsatt noe arbeid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Lekkasje i avløpet under kjøkkenvasken i 2022. Avløpet ble byttet av Rørlegger 24-7 AS

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi og lånetakst fra 6. mars 2014

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: 34-0059/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Annika Nordlund	**2026-05-05**	**Eirik Bjørnset**	**2026-05-05**

Identifikasjon

Annika Nordlund

Identifikasjon

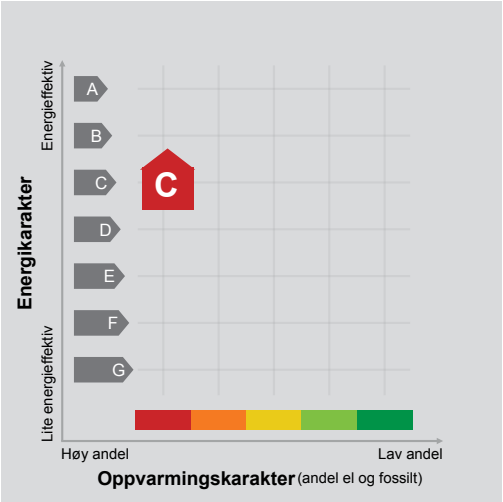
Eirik Bjørnset

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET SOFIENBERG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0562
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81734917
Merkenummer	Energiattest-2025-229376
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lakkegata 66B	81734917	H0202	60	0	
Lakkegata 66B	81734917	H0302	64	0	
Lakkegata 66B	81734917	H0402	68	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2003

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,66 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,71
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.8.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	16,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	95,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 092 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	118,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 412 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	118,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 092 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 092 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 092 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Nordvik Bjørvika
v/Jonas Arvid Josef Andersen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: j.andersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0059/26 . Vår ref.: 5500-1-068 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sofienberg
Organisasjonsnr:	985805970
Seksjonseier:	Bjørnset, Eirik
Medeier:	Nordlund, Annika
Leilighetsnummer:	068
Adresse:	Lakkegata 66 B, 0562 OSLO
Seksjonsnummer:	68
Gnr.	229
Bnr.	53

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP4988668.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Internett øker med kr 16 per seksjon fra 01.03.2026. Fra kr 199 til kr 215. Kategori felleskostnader øker med 5% fra 01.06.2026
Styret har tatt opp ett lån på ca. 1 mill til vedlikehold, lånet er fordelt ut på sameiets seksjoner.
Selskapet har 32 parkeringsplasser til utleie. Venteliste hos styret. Søknad kan sendes pr e-post: styret@sameietsofienberg.no . Plassen følger ikke boligseksjonen ved salg og leietaker er selv ansvarlig for å si opp parkeringsplassen i god tid før fraflytting, direkte til styret på styret@sameietsofienberg.no . Se forøvrig ¤ 4 i selskapets vedtekter. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende priser til forretningsfører ved tildeling av p-plass. Til enkelte av de reseksjonerte seksjonene, samt næringslokale, snr. 2 følger det parkeringsplass som tilleggsdel til seksjonen. Disse plassene er pr d.d ikke registrert som objekt nummer i selskapets eierliste. Det vil bli innkrevd felleskostnader for disse plassene. Dersom leiligheten skal leies ut må styret informeres. Privateide parkeringsplasser betaler et månedlig beløp til sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208488287
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	988 331,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208488295
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%

Restsaldo	1 598 632,00
Innfrielsesdato:	30.06.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 260,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 045,68	2 147,96 fra 01.06.2026
Bredbånd	215,00	

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:	50,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 212,-
Annen formue:	5 935,-
Gjeld:	17 172,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208488287
Restsaldo:	6 430,60
Kapitalkostnader:	42,78
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208488295
Restsaldo:	10 401,56
Kapitalkostnader:	138,96
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 832,15,-, pr. dags dato.

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

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

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 Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Amila Kahvedzic, e-post: styret@sameietsofienberg.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SOFIENBERG

Vedtatt ved seksjonering
sist endret på ordinært årsmøte 07.03.2019

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.
Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20-08 på hverdager og kl. 20-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.
Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom

avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller bod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.
All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.
Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.
Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet utstyr på garasjeplassen. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at dette ikke skjer.
Beboere og andre skal ikke røyke i fellesarealer inne og ute.
Ved inn- og utkjøring i garasjen skal det kontrolleres at kjøreporten lukkes etter passering

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer.
Postkasseskilt bestilles privat av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.
Ekstra bestilling av nøkler til fellesarealer gjøres til styret via epost. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte. Nøkler til leiligheter og postkasser er seksjonseiers ansvar.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelrommet.
Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er heller ikke tillatt da røyken fra disse kan være plagsom for andre beboere.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING

Ved benyttelse av fellesarealer på takterrasse og lignende, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.
Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på takterrassen/balkonger og på fellesarealer. Kullgrill anbefales ikke av hensyn til brannfaren.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/ seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§ 10. UTLEIE OG EIERSKIFTER

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.
Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eier er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent med og overholdt av leietaker, eiers husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

§ 11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Styrets adresse er; Sameiet Sofienberg, Jens Bjelkes Gate 10A, 0562 Oslo. Epost: styret@sameietsofienberg.no.
Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig per epost, på oppslagstavle eller hjemmesidene sameietsofienberg.no når det er mest hensiktsmessig.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5500
SAMEIET SOFIENBERG

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOFIENBERG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. april kl. 12:00 og lukker 16. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5500

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SOFIENBERG

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

Robin William Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Zehra Celik og Silje Relling Ertvåg er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5500 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. Revisjonsberetning 2025 s 5500.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 218 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 218 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Amila Kahvedzic

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

- Julianne Linnea Gløersen
- Rita Wai Yu Chan

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

- Synne Welhaven Løchen

Styrets årsrapport

Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å utrede og følge opp problematikken knyttet til fukt i garasje- og bodområdene. Det har vært gjennomført tiltak for å kartlegge omfanget og utbedre berørte områder. Viking Entreprenør og Habberstad har vært de sentrale aktørene i arbeidet med utbedringene.

Da bygget er av eldre dato, har det vært nødvendig med økt fokus på vedlikehold for å forebygge og redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer. Utbedringene som er utført har vært nødvendige, men det gjenstår fortsatt noe arbeid.

Styret har arbeidet med å utrede utfordringene med ladestasjonene med de aktuelle aktørene, men prosessen har vært mer krevende enn forventet. Vi jobber videre med dette i 2026.

Styret har ellers hatt oppgaver knyttet til normal drift, basert på løpende oppgaver knyttet til henvendelser fra beboere, nærmiljøet, samt hendelser/behov som har oppstått og som vi følger opp fra Securitas.

SAMEIET SOFIENBERG
ORG.NR. 985 805 970, KLIENTNR. 5500

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 866 956	3 806 986	3 897 096	4 114 612
Andre inntekter	3	3 890	28 927	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 870 846**	**3 835 913**	**3 897 096**	**4 114 612**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 653	-39 002	-28 000	-37 000
Styrehonorar	5	-211 800	-205 800	-206 000	-218 000
Revisjonshonorar	6	-15 327	-11 939	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-155 771	-150 235	-159 000	-163 000
Konsulenthonorar		-51 375	-35 122	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 550 980	-789 024	-691 000	-765 000
Forsikringer		-314 201	-292 363	-356 000	-358 000
Kommunale avgifter	8	-1 164 512	-1 071 852	-1 209 000	-1 200 000
Energi/fyring	9	-116 857	-114 322	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 617	-215 534	-225 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-574 085	-523 036	-562 000	-571 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 413 179**	**-3 448 227**	**-3 598 000**	**-3 684 000**
DRIFTSRESULTAT		**-542 333**	**387 686**	**299 096**	**430 612**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 729	4 589	0	0
Finanskostnader	12	-186 256	-138 065	-64 000	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-178 527**	**-133 475**	**-64 000**	**-175 000**
ÅRSRESULTAT		**-720 860**	**254 211**	**235 096**	**255 612**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			254 211		
Udekket tap		-720 860			

SAMEIET SOFIENBERG
ORG.NR. 985 805 970, KLIENTNR. 5500

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 685	62 137
Forskuddsbetalte kostnader		125 102	98 278
Andre kortsiktige fordringer	13	2 664	0
Driftskonto OBOS-banken		1 020 290	811 558
Sparekonto OBOS-banken		4 211	4 069
SUM OMLØPSMIDLER		**1 186 952**	**976 042**
SUM EIENDELER		**1 186 952**	**976 042**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 728 049	-1 007 189
SUM EGENKAPITAL		**-1 728 049**	**-1 007 189**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 639 238	1 793 586
Annen langsiktig gjeld	16	17 900	17 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 657 138**	**1 811 486**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 284	68 866
Leverandørgjeld		168 596	77 935
Påløpte renter		983	22 270
Annen kortsiktig gjeld		0	2 674
SUM KORTSIKTIG GJELD		**257 863**	**171 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 186 952**	**976 042**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2026
Styret i Sameiet Sofienberg

Amila Kahvedzic /s/ Tore Myklebust /s/ Mariel Herland /s/

Synne Welhaven Løchen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 101 817
Forretningslokale	221 052
Garasje	306 998
Bredbånd	205 368
Parkering	31 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 866 956**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført tidligere år avsteninger	2 674
Innbetalinger fra Liikennevirta Oy	616
Kortidsleie av parkeringsplass	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 890**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 950
Arbeidsgiveravgift	-30 703
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 653**

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 2024/2025	-211 800
SUM STYREHONORAR	**-211 800**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 327
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 327**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 170 300
Drift/vedlikehold VVS	-17 706
Drift/vedlikehold elektro	-137 268
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 633
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 180
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 482
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 411
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 550 980**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-745 050
Renovasjonsgebyr	-419 461
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 164 512**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-116 857
SUM ENERGI / FYRING	**-116 857**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 305
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 782
Håndverktøy	-5 199
Diverse utstyr	-1 269
Annet driftsmateriale	-7 216
Vaktmestertjenester	-85 850
Vakthold	-252 791
Renhold ved firmaer	-191 181
Andre driftskostnader	-10 910
Bank- og kortgebyr	-3 556
Øreavrunding	-27
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-574 085**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 250
Renter av sparekonto i OBOS-banken	142
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 090
Andre renteinntekter	247
SUM FINANSINNTEKTER	**7 729**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter, DNB	-20 404
Pantegjeldsrenter, OBOS-banken AS(lån 1)	-62 404
Pantegjeldsrenter, OBOS-banken AS(lån 2)	-103 365
Renter på leverandørgjeld	-82
SUM FINANSKOSTNADER	**-186 256**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalte felleskostnader, kreves inn i 2026	2 664
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 664**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS(lån 1)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 901	
		-992 099
OBOS-banken AS(lån 2)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2025	-1 760 930	
Nedbetalt tidligere	0	

Nedbetalt i år	113 791	
		-1 647 139
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 639 238**

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum portåpnere	-17 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-17 900**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SOFIENBERG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SOFIENBERG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M34ZN-ZX8AM-FGNTN-1E27N-LWS05-22E5F

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-16 16:31:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M34ZN-ZX8AM-FGNTN-1E27N-LWS05-22E5F

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 5500 **Selskapsnavn:** SAMEIET SOFIENBERG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Robin William Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Zehra Celik og Silje Relling Ertvåg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 218 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Amila Kahvedzic

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Julianne Linnea Gløersen

☐ Rita Wai Yu Chan

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Synne Welhaven Løchen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter for
Sameiet Sofienberg

org.nr. 985 805 970

(Jens Bjelkes Gate 10 og 12, Trondheimsveien 15 og Lakkegata 66)

– vedtatt på konstituerende sameiermøte 4.03.03 –
– endret på ekstraordinært sameiermøte 13.11.06 –
– sist endret på ordinært sameiermøte 16.04.2009 –
– sist endret på ordinært sameiermøte 20.03.2017 –
– sist endret på ordinært årsmøte 30.04.2018 –
– sist endret på ordinært årsmøte 07.03.2019 –
- sist endret på ordinært årsmøte 02.06.2021-
-sist endret på ordinært årsmøte 03.05.2022-
-sist endret på ordinært årsmøte 03.04.2023-
- sist endret på ordinært årsmøte 23.03.2024-

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sofienberg. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.12.2002.

1-2 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet til beste for sa vel eiere og brukere av boligseksjoner og næringsseksjoner.
Sameiet er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner. For butikk (næringsseksjon) skal gjelde alminnelige åpningstider iht offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

BESKYTTET

1-3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 86 boligseksjoner og to næringsseksjoner på eiendommen gnr. 229 bnr. 53 i Oslo kommune. Sameiet har har følgende adresser: Jens Bjelkesgt 10 og 12, Trondheimsveien 15 og Lakkegata 66 A-E.
(2) Den enkelte bruksenhet bestar av en hoveddel, samt en eller flere tilleggsdeler som spesifisert nedenfor. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning iht seksjonsbegjæringen. Alle seksjonene har egen inngang. Enkelte seksjoner har balkong.
(3) Som tilleggsdeler til boligseksjon følger det en eller flere boder, samt at det til enkelte boligseksjoner hører til uteplasser som angitt i seksjoneringsbegjæring som tilleggsdel. Oversikt over boder/bodfordeling fremgår av særskilt vedlegg (Vedlegg 1 og Vedlegg 2) som utgjør en del av disse vedtekter.
(4) Næringslokalene er seksjon 1 som er regulert som næringslokaler/butikklokaler og seksjon 2 som er regulert som næringslokaler/kontorlokaler.
(5) Tilleggsdel til næring er følgende: Seksjon 1 har ventilasjonsrom i kjeller som tilleggsdel. Seksjon 2 har parkeringsplasser som angitt i seksjoneringsbegjæring som tilleggsdel. Nummerert oversikt over p-plasser i p-anlegg fremgår av særskilt vedlegg (Vedlegg 2) som utgjør en del av disse vedtekter.
(6) De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

1-4 Sameiebrøk

(1) Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte bolig-/næringsseksjons areal (ekskl. tilleggsdeler og balkonger) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt (5). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
(5) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

BESKYTTET

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
(2) Nekter sameiet a godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
(2) Nekter sameiet a godkjenne leier, ma melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.
(2) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

BESKYTTET

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

i. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Særlige regler for bruk av visse deler av fellesareal

(1) Fellesareal ute (have) skal ikke kunne benyttes av noen seksjonseier i næringsøyemed.

(2) For øvrig skal som følge av at sameiet er et kombinert bygg med derav ulike interesser og behov, deler av fellesarealene brukes alene av hhv bolig- og næringsseksjonene etter det følgende;

a. Boligseksjonene skal alene ha rett til å bruke;

(i) innganger, inngangsdører, til boligseksjoner, ganger og korridorer, trapper heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligseksjonene. Dog skal seksjon 2 ha rett til å benytte boliginngang fra Jens Bjelkes gate til egen bakdør i 1. og 2. etg..

b. Næringsseksjonene skal alene ha rett til a bruke:

i. Seksjon 2 (kontor); inngangsparti – hovedinngang (dør med trapp) som utelukkende er beregnet for kontorseksjon

ii. Seksjon 1 (butikk); inngangsparti og glassfasade i 1 etg. mot Trondheimsveien som utelukkende er beregnet for butikkseksjon

(3) Det kan ikke monteres utelamper, markiser, persienner, parabol, antenner og lignende på byggets fasader, herunder på fasade på/i balkonger, uten forutgående skriftlig samtykke fra sameiets styre.

BESKYTTET

(4) Seksjonseiere og/eller styret i sameiet kan ikke motsette seg eller protestere på at snr 4 kan etablere direkte forbindelse til det underliggende næringsareal, såfremt myndighetene gir sin godkjennelse til dette.
(5) Næringsseksjonene skal i tilknytning til sine seksjoner a ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne slik at disse ikke blir unødig sjenert. For et hvert reklame og profileringstiltak i tilknytning til bygget skal gjelde at bygget skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.
(6) Sameiet kan installere kameraovervåkning på steder som er utsatt for hærverk eller tyveri. Sameiets styre far fullmakt til å installere slik overvåkning forutsatt godkjenning fra Datatilsynet der det er et krav.
(7) Seksjonseiere eller tilhørende leietakere tatt for å etterlate eiendeler i sameiets fellesareal, og som etter skriftlig varsel ikke innretter seg etter anmodning om å fjerne gjenstanden(ene) fra styret. Vil bli viderefakturert kostnaden ved å bortføre gjenstanden(ene).
(8) Vi har for få sykkelplasser, og for mange gjenglemte sykler som tar opp plassen for andre. Sameiet vil varsle om gjenglemte sykler på vibbo i flere omganger. Dersom ingen melder i fra om at de er eier av sykkelen 2 måneder etter første varsel vil sykkelen enten bli donert bort eller kastet

3-4 Ansvar for egen seksjon

(1) Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte seksjonseiers bruksrett, jfr § 11. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.
(2) Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

3-5 Ombygging og endring innenfor egen seksjon

(1) Ved ombygging og endring innenfor egen seksjon plikter seksjonseier å informere styret skriftlig.
(2) Styret og/eller en seksjonseier kan ikke motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.
(3) Seksjonseier er pliktig å søke om offentlige tillatelser før ombygningen igangsettes.
(4) Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har gitt skriftlig samtykke, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

4. Sameiets parkeringsplasser

Det krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere for endring av vedtektenes §4-1 (tidligere §9-2) angående Parkeringsanlegget.

BESKYTTET

4-1 Parkeringsanlegget

I sameiet er det et parkeringsanlegg med til sammen 39 parkeringsplasser. Parkeringsanlegget er seksjonert, hvorav 11 av 39 plasser som angitt i seksjoneringsbegjæringen er egen seksjon til seksjonene 2, 20, 35, 43, 83, 84, 85, 87, 88. Dette omfatter følgende p-plasser; plass nr 4, 5 ,6 ,7, 8 18, 19, 21, 22, 23, 24 og 25.
Overnevnte parkeringsplasser kan fritt omsettes mellom seksjonseiere i Sameiet Sofienberg, men ikke til utenforstående. Eierskifte skal meldes til forretningsfører og til styret umiddelbart.

De øvrige 32 parkeringsplasser disponeres av boligseksjonene etter følgende regler;

(i) Etter styrets nærmere beslutning, skal inntil 21 p-plasser løpe med et leieforhold knyttet til vedkommende seksjonseiers (Leietakers) eiertid av seksjon i Sameiet Sofienberg.

(ii) Øvrige p-plasser løper med 3 – tre – års varighet.

(iii) Et hvert leieforhold til en p-plass er knyttet til et eierskap til en seksjon i Sameiet Sofienberg, og kan ikke utover det som følger av disse vedtekter skilles fra eierskapet til en seksjon, uten forutgående skriftlig samtykke fra styret i sameiet. En p-plass kan heller ikke fremleies uten etter skriftlig forhåndssamtykke fra sameiets styre og før det har vært tilbudt øvrige sameiere i Sameiet Sofienberg, med mindre p-plassen leies ut sammen med leiers seksjon i sameiet. En leier av p-plass kan si opp leieforholdet med en – 1 – måneds varsel. En leier av p-plass kan med mindre leieforholdet utløper iht det ovenstående bare sies opp ved mislighold.

(iv) Ledige p-plasser disponeres av sameiets styre innenfor rammene av disse vedtekter og beslutning av sameiermøte. Som hovedprinsipp skal gjelde at ledige parkeringsplasser skal tildeles den seksjonseier med lengst eiertid av seksjon i sameiet, evt ved lik eiertid ved loddtrekning.

(v) P-plasser skal leies ut til alminnelig markedspris i området, og leieinntekter skal benyttes til å dekke boligseksjonenes andel av sameiets fellesutgifter.

(vi) Ved ledighet av p-plasser kan sameiets styre leie ut p-plasser til andre enn seksjonseiere, dog slik at seksjonseiere alltid skal ha fortrinnsrett til leie.

(vii) Det er kun tillatt å parkere én motorvogn (her ment bil) per parkeringsplass, uavhengig av størrelsen på parkeringsplassen.

4- 2 Tilrettelegging for el-kjøretøy

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der maler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen maler.

BESKYTTET

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Som hovedregel skal eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig iht. sin sameierbrøk.
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter ogsa nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør apne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

BESKYTTET

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(12) Eier er økonomisk ansvarlig gitt at en objektiv undersøkelse konkluderer med at seksjonseier har forsømt sin vedlikeholdsplikt.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting nar det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
(6) Pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

BESKYTTET

(7) Styrets formann evt den/de styret utpeker i dennes sted representerer eierseksjonssameiet og beboerer i sameiet i alle forhold som vedrører drift og vedlikehold av felles uteareal i indre gårdsrom med naboeiendommer.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Særlig fordeling av kostnader

(1) Innvendig vedlikehold av balkonger, boder, ventilasjonsrom mv og stell av uteplasser som hører til bestemte seksjoner tilligger den enkelte seksjon. For øvrig er vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner en fellesutgift for sameiet. Alle bygningsmessige konstruksjoner og fasader på/ i balkonger er undergitt sameiets felles ansvar.
(2) Styret kan pålegge en seksjonseier å betale kostnader som sameiet pådrar seg på vegne av seksjonen og som er forårsaket av eiers, beboeres eller brukeres handlinger. Likeledes kan styret pålegge seksjonseiere a betale for særskilte arbeidsoppgaver som styret utfører for den enkelte seksjon og som ikke omfattes av styrets ordinære arbeidsoppgaver for seksjonseierne. Beløpets størrelse fastsettes av styret, men skal ikke overstige sammenlignbar kostnad ved kjøp av den spesifikke oppgave fra uavhengig leverandør.
(4) Prinsippene for dekning av kostnader ved punkt 3-3 Særlige regler for bruk av visse deler av fellesareal er følgende:

i. Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i punkt 3-3 (2) a basert på sameierbrøken for boligseksjonene.

ii.Næringsseksjon (kontor) skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i punkt 3-3 (2)b(i), samt etter nærmere fastsettelse av sameiestyret en rimelig fastsatt forholdsmessig andel av boligseksjonenes felleskostnader knyttet til seksjon 2 sin rett til inngang til bakdør iht punkt 3-3

iii. Næringsseksjon (butikk) skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesarealer som nevnt i punkt 3-3(2)b(ii)

BESKYTTET

iv. Næringsseksjon (butikk) skal være unntatt fra a dekke andel av sameiets kostnader til drift og vedlikehold av felles uteareal i indre gårdsrom basert på at verken eier eller brukere av denne seksjon benytter/har tilgang til dette fellesareal

v. Kostnader som ikke kan fordeles direkte, til bolig og næringsseksjonene fordeles etter kostnadsnøkler som fastsettes av styret. Ved fordeling av kostnadene skal det tas hensyn til seksjonenes rimelige forbruk av de ressurser kostnaden dekker

vi. I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den/de seksjoner dette kommer til gode, med mindre seksjonseierne enstemmig beslutter noe annet. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som med forbehold av det som følger av disse vedtektene fordeles forholdsmessig på seksjonen etter grunnlag av sameierbrøken.
(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den 1. hver måned, betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for a dekke sin andel av felleskostnadene.
(3) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.
(4) Dersom en seksjon overdras er kjøperen ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflyttings-/overtakelsestidspunktet.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

BESKYTTET

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden ma forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

BESKYTTET

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.
Fordeling av lønn mellom styrets medlemmer fordeles etter avtalt sats. Anbefales at satsen påvirkes etter oppmøte og deltakelse på styremøtene.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til a representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

BESKYTTET

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

BESKYTTET

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for a avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

BESKYTTET

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for a ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 attende ledd.
g) endring av vedtektene
h) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan bruke som bolig for flere personer enn de som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som gar ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

BESKYTTET

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere ma, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som gar ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

BESKYTTET

(2) Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte seksjonseier.
(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formal. En bruksenhet bestar av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan ogsa ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngar i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helarsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

BESKYTTET

11-5 Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov om eierseksjon til anvendelse.

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SOFIENBERG

Organisasjonsnummer: 985805970
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 12:00 til 16. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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:**
> Robin William Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Zehra Celik og Silje Relling Ertvåg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås av styret ført mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 218 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 218 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Amila Kahvedzic (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amila Kahvedzic

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julianne Linnea Gløersen (22 stemmer)
Rita Wai Yu Chan (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julianne Linnea Gløersen
Rita Wai Yu Chan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Synne Welhaven Løchen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Synne Welhaven Løchen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MODUS ARKITEKTER AS
Fritjof Nansens Plaa 9
0160 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201303939-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Wikan	Dato: 19.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAKKEGATA 66A	Eiendom:	229/53/0/0
Tiltakshaver:	MONOLITTEN EIENDOM AS	Adresse:	Guldbergs vei 35, 0375 OSLO
Søker:	MODUS ARKITEKTER AS	Adresse:	Fritjof Nansens Plaa 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - LAKKEGATA 66 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 01.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303939			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A1 00 000	01.03.2013	1/10
Plan parkeringskjeller	A00 101	01.03.2013	1/16
Fasade mot bakgård	AC 3501	01.03.2013	1/20
Plan 2. etasje	A1 00 020		9/4
Plan 1. etasje	A1 00 010	06.03.2014	13/3
Snitt	1A2 00 000 N00	06.03.2014	13/4
Kjellerplan som bygget			21/8

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2015 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
MONOLITTEN EIENDOM AS, Guldbergs vei 35, 0375 OSLO, sigurd@lyberg.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MODUS ARKITEKTER AS
Fritjof Nansens plass 9
0160 OSLO

Dato: 26.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201404934-36 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAKKEGATA 66 E - JENS BJELKES GATE 10 A	Eiendom:	229/53/0/0
Tiltakshaver:	MONOLITTEN EIENDOM AS	Adresse:	c/o Sigurd I Solem Guldsbergs vei 35, 0375 OSLO
Søker:	MODUS ARKITEKTER AS	Adresse:	Fritjof Nansens plass 9, 0160 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Lakkegata 66 E - Jens Bjelkes gate 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra kontor til 7 leiligheter i 2. etasje, mottatt 13.09.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404934			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A	A2 00 020	01.09.2013	1/19
Eksisterende og ny fasade mot bakgård	A3 00 030	14.07.2014	5/3
Eksisterende og ny fasade mot bakgård 2	A3 00 040	14.07.2014	5/4
Situasjonsplan	A10-01	18.01.2016	15/9
Utomhusplan	A10-02		15/10
Plan kjelleretasje	A20-01		15/11
Plan 2. etasje	A20-02	18.01.2016	15/12
Oversiktsplan 1. etasje	A20-03	18.01.2016	15/13
Fasade mot Lakkegata	A40-01	04.11.2016	15/14
Fasade mot Jens Bjelkes gate	A40-02	04.11.2016	15/15

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8) er ikke oppfylt. Det fremgår ikke av innsendt dokumentasjon fra Isi avfallsanlegg hvilke typer avfall som er levert. Dokumentasjon for levet avfall skal komme fra avfallsmottak, Tomwil Miljø AS er ikke godkjent av Fylkesmannen som avfallsmottak.

Ved behandling av sluttrapport for avfall vil tilfredsstillende dokumentasjon være fra den endelige mottakeren av avfallet, og ikke fra transportør. Dette selv om transportfirmaet eies av den endelige mottaker av avfallet. Vi har ved noen tilfeller tidligere godkjent dokumentasjon fra transportør der avfallsmottaket selv eier transportfirmaet, men vi vil i fremtidige saker etterspørre dokumentasjon fra endelig mottaker av avfallet.

Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.09.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
MONOLITTEN EIENDOM AS, c/o Sigurd I Solem Guldsbergs vei 35, 0375 OSLO, sigurd@lyberg.no

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208867
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	12.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LAKKEGATA 66B
Postadresse:	0562 OSLO
Matrikkel:	0301-229/53

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208867

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Henning Hemstad
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 11 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200012385-76 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	JENS BJELKES GATE 10-12	Eiendom:	229/53/0/0
Tiltakshaver:	Selmer Bolig AS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Lund & Slaatto Arkitekter AS	Adresse:	Pb. 69 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
for avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



REF. FILER GYLDIGE LAG

HENVISNINGER

36

INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
00	29.10.01	SØ	IØ	ENDRINGSSØKNAD PBE
0C	20.09.01			KONTRAKTSTEGNING
0B	22.06.01	MS	IØ	REVIDERT RAMMESØKNAD
0A	10.11.00	AØ	IØ	RAMMESØKNAD
00	31.10.00			NY TEGNING

SOFIENBERG
BOLIG, KONTORER OG FORRETNING

TILTAKSHAVER:
SELMER bolig
PB 274 SENTRUM 0103 OSLO TLF: 22 99 54 50 FAX: 22 99 54 91

TOTALENTREPRENØR:
Selmer ASA
St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo
Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 68 30

LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
DRAMMENSVN. 146 PB 69 SKØYEN 0212 OSLO TLF: 22 12 29 00 FAX: 22 12 29 99
I SAMARBEID MED
ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS

PLAN 04

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:200	ENDRINGSSØKNAD
PROSJEKTERENDE: ARK	TEGN. NR.: A00240 — INDEX: D

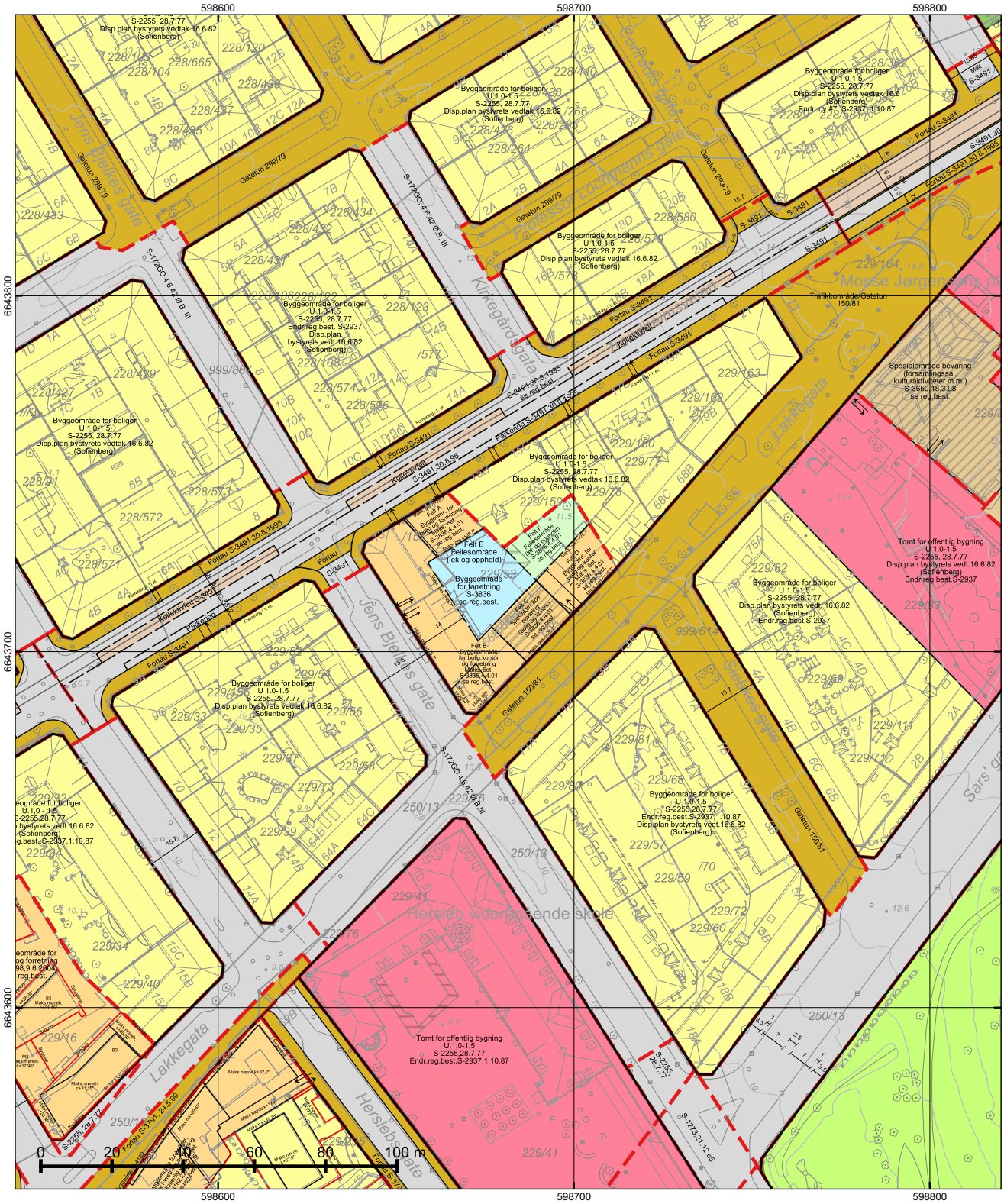
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	208867
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	12.05.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LAKKEGATA 66B
Postadresse:	0562 OSLO
Matrikkel:	0301-229/53

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 208867

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

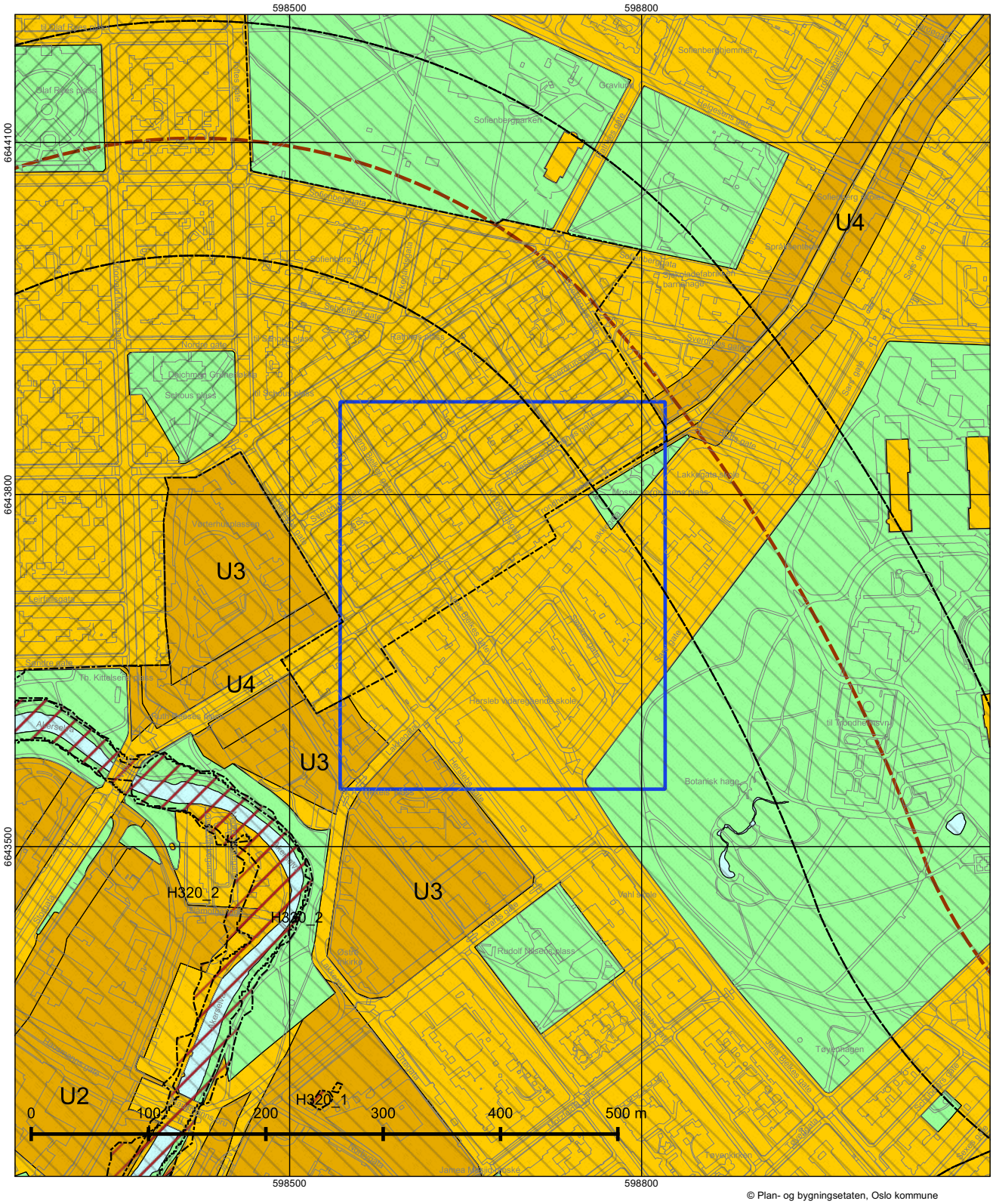
PlottID/Best.nr: 157331/ 86532133
Deres ref.:
Adresse: Lakkegata 66
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/53

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: 06.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157331/86532133
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



Oslo

S-3836

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondh.vn. 13 og 15, Jens Bjelkesgt. 10 og 12, Lakkegt.66. Omregulers til byggeområde for bolig,kontor,forretning,spesialområde bevaring og fellesareal.

Vedtaksdato: 04.04.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199912082
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 1208299

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVN.13 OG 15, JENS BJELKESGT. 10 OG 12, LAKKEGT. 66. GNR. 229, BNR. 53, 55, 75, 157 OG 158.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00011, datert, 20.03.2000, med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, kontor og forretning
- Byggeområde for bolig, forretning
- Byggeområde for bolig og kontor
- Spesialområde bevaring bolig/kontor
- Fellesområde for lek og opphold/byggeområde for forretning
- Fellesområde for lek og opphold

§ 3. Byform, volumvirkning og estetikk

Ny bebyggelse i felt A, B og D skal utformes slik at kvartalstrukturen reetableres. Bebyggelsen skal være kvartalsomsluttende og ha volumoppbygging og høyder som samsvarer med skalaen i kvartalet.
Ny bebyggelse skal ha en visuell hovedoppdeling horisontalt og med en fasade- og vindusoppdeling som utformes i skala med murgårdene i nabokvartalene.
Takvinkel mot gater skal være lik takvinkel for bygårdene i nabokvartalene, ca 25 grader.

I felt A, B og D skal gesimsen mot gateside utformes slik at den visuelt flukter med gesims på Trondheimsveien 15 og med gesims på Trondheimsveien 15B mot Lakkegata.

I felt A, B og D skal utforming at volum mot gate over tillatt gesimshøyde utføres slik at det visuelt fremstår som en del av takflaten gjennom for eksempel bruk av takvinduer, mansardtak og/eller mindre arker. Volumoppbygging over gesims mot gate skal varieres og oppdeles i takt med oppdeling av fasadene for øvrig. Fasader mot gårdsrom skal utformes med et høydeavdempende skille mellom øverste etasje og fasade for øvrig.

Hjørnet mot Jens Bjelkes gate og Lakkegata tillates oppført en etasje over gesims mot gate. Nybygg skal gis en tidsmessig estetisk utforming uten historiserende elementer. Kontrasten i høyde mellom nybygg og eksisterende tre etasjes murgård på Trondheimsveien 13 skal avklares estetisk. Estetisk utforming av hjørneoppbygg skal vurderes og godkjennes spesielt, ved byggesaksbehandling.

§ 4. Høyder og volum

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimalt 6 etasjer i felt A, B og D.
1. Gesimshøyde mot gate for nybygg skal ikke overstige c + 26.70 som tilsvarer gesims for Trondheimsveien 15 og Trondheimsveien 15B.
2. Gesimshøyde mot gårdsrom skal ikke være høyere enn c +28.70.
3. Knekkpunkt på takoppbygg over gesims mot gate, må ligge minst 0,6 meter innenfor ytre veggliv og maks på kotehøyde c = +28.70
4. Mønehøyde må ikke overstige c = +32,50.

I sone angitt på reguleringskart mot hjørnet Lakkegata/Jens Bjelkes gate tillates 7 etasjer med gesimshøyde c = + 29.70 og med inntrukket takoppbygg over gesims og kan her avvike noe over maks mønehøyde i henhold til § 4 ovenfor.

§ 5. Utnyttelse, areal, boligsammensetning og boligkvalitet

Disse bestemmelsen gjelder alle feltene A - E.

Tomteutnyttelse skal maksimum være TU = 400, eksklusiv parkering og inklusive eksisterende bygninger på eiendommene Trondheimsveien 13 og 15. Byggeområde har byggegrense mot gate i liv med eksisterende bygg. Hvis Trondheimsveien 13 rives og erstattes med nybygg, kan tomteutnyttelse være maks. T = 420.

Boligsammensetning skal oppfylle følgende krav : minst 70% skal være 3-roms eller større.

Av disse skal minst 20 % være 4-romsleiligheter eller større.

Leiligheter i felt B skal være tovendte leiligheter eller vende mot to fasader.

70% av boligflatene i felt A , C og D kan være envendte leiligheter.

Det kan alternativt bygges studentboliger.

§ 6. Byggeområde for bolig, kontor og forretning - felt A og B

Innenfor vist byggegrense og grense for bebyggelse tillates oppført bygg med høyder og volum angitt i § 3.

I felt A skal det i første etasje mot Trondheimsveien være forretning med publikumsorientert virksomhet mot gate. Øvrige etasjer skal utnyttes til boliger.

I felt B skal første etasje benyttes til forretning eller kontor. Første etasje mot Trondheimsveien skal benyttes til publikumsorientert virksomhet. Nivå for første etasje skal ligge nært gateplan og i nivå med næringsareal i felt E under oppbygd gårdsrom. Andre etasje skal benyttes til kontor Øvrige etasjer skal benyttes til boliger.

Mot gårdsrom i felt B og D tillates byggevolum for trapp og heis utenfor angitt grense for bebyggelse med maks. ytre mål 4,0 meter x 4,0 meter. Trappe/heisvolum angir størrelse, ikke fastlagt plassering.

Økonomiinngang og adkomst til parkeringsarealer i nybygg skal være fra Jens Bjelkes gate.
Økonomiinngang for forretningsarealer i felt A og E skal anlegges gjennom felt B.

§ 7. Spesialområde bevaring bolig og kontor - felt C

Eksisterende hus i Trondheimsveien 15 (Det norske samlagets lokaler) skal bevares, men tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at fasade mot Lakkegata og bærende innvendige konstruksjoner beholdes synlige og uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Utbygg mot gårdsrom og fasade mot gårdsrom tillates revet, ombygget eller påbygget ut til byggegrense og fasadeliv for tilstøtende bebyggelse.1., 2. og 3. etasje tillates benyttet til kontorer eller boliger. Øvrige etasjer samt loft skal benyttes til boliger.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre lignende årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder som tilliggende ny bebyggelse.

§ 8. Byggeområde for bolig og kontor - felt D

Innenfor vist grense for bebyggelse tillates oppført bygg med høyder og volum som angitt i §§ 3 og 4.
Det tillates anlagt utenpåliggende byggevolum for trapp og heis mot gårdsrom med maks ytre mål 4,0 meter x 4,0 meter utenfor grense for bebyggelse. 1. Etasje kan benyttes til bolig eller kontor.

§ 9. Fellesområde for lek og opphold/byggeområde for /forretning - felt E

Innenfor vist grense for felt E tillates bygget én etasje som tillates utnyttet til forretning i sammenheng med forretningsareal i felt A. Tak for forretningsareal skal benyttes til fellesområde for lek og opphold. Takkonstruksjon skal utformes slik at det kan etableres vekstlag for vegetasjon og mindre trær.
Fellesområdet på tak skal opparbeides slik at det inngår som del av samlet gårdsrom som angitt i § 10.

§ 10. Fellesområde for lek og opphold - felt E og F

Fellesområdet som omfattes av felt E og F skal være felles for eiendommene innenfor planområdet. Fellesområdet skal benyttes til lek og opphold og tillates ikke benyttet til parkering, lagring eller forretning. Fellesområdet i felt F skal bruksmessig og i utførelse samordnes med gårdsareal på tilliggende eiendom Trondheimsveien 15B.
Nivåforskjellene mellom fellesareal i felt E og felt F skal terrengmessig avtrappes, utformes og opparbeides slik at fellesområdene framstår som et funksjonelt sammenhengende område. Store eksisterende trær i eiendomsgrense mellom felt F og tilliggende eiendom skal bevares.

Det tillates anlagt overdekket konstruksjon for sykkelparkering og søppelcontainere i felt F, ellers plasseres sykkelparkering og søppelcontainere i parkeringskjeller på eget anvist areal.

Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge en uteareal plan med beskrivelse av terreng, jordsmonn, beplanting, trær, vekstsjikt, voksemedium og rotmedium, markdekke og utstyr. Minst 30 % av uteareal på dekke over forretning i felt E skal ha vegetasjon. Overflatevann bør i størst mulig grad ledes til vekstlaget.

Alt fellesareal skal være opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 11. Atkomst og parkering

Kjøreadkomst til parkering skal skje fra Jens Bjelkes gate. Det skal være avsatt plass til varelevering 1. etasje. Parkering skal i helhet skje under terreng. Det skal anlegges minimum 7 parkeringsplasser for kontor og forretninger.

A. Ved bygging av boliger 3 roms eller større, skal det etableres minimum 0,5 p-plasser pr bolig. For 2 roms eller mindre, skal det etableres minimum 0,3 plasser pr bolig.
B. Ved bygging av studentboliger skal det etableres minimum 0,1 p-plass pr student.

§ 12. Støyisolering/luftinntak/fjernvarme

Ved nybygg skal bebyggelsen sikres mot trafikkstøy og vibrasjoner i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79: "Retningslinjer for vegtrafikkstøyplanlegging og behandling etter bygningsloven" eller de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer vedrørende luftforurensing.

Støyverdier mot fasader som følge av eksisterende trafikkstøy i tilliggende gater, vil aksepteres.

Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer skal legges til grunn for fasadeisolering og ventilasjonskapasitet/luftkapasitet. Luftinntak i bygninger må legges slik at de tilfredsstiller kravene i SFT - rapport 92:16: "Virkninger av luftforurensinger på helse og miljø - anbefalte grenseverdier", eller de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer vedrørende luftforurensing.

Bygningskroppens innvendige oppdeling og organisering må ikke vanskeliggjøre evt. senere installering av vannbåren varme og mulighet for fjernvarmetilknytning i området.

Oversiktskart

Adr.:	Lakkegata 66 B	**Bydel :**	GRUNERLØKKA
Gnr bnr :	229 / 53	**Skolekrets (2020/2021):**	Lakkegata



Dato: 06.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jonas Arvid Josef Andersen
LAKKEGATA 66B

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532133
9183416

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20260505 for LAKKEGATA 66B.

GNR. 229 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.09.1890.

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

2042 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598650
598700
6643750
6643700
6643650
12A
14C
14A
12B
12C
10C
17C
17D
17E
17B
15C
15B
15
13
10B
68C
68A
66B
66A
10A
73A
73B
71B
71A
14B
13A
64C
Jens Bjelkes gate
229/53
229/159
229/78
229/77
229/160
229/58
229/81
229/80
229/68
229/57
250/13
229/76
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.05.2026 Målestokk 1: 500

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

FROM 47 2 667650 90.03.29 16:13 P. 4

RETT KOPI BESKREFTES
TROND SØRLIE
ADVOKAT

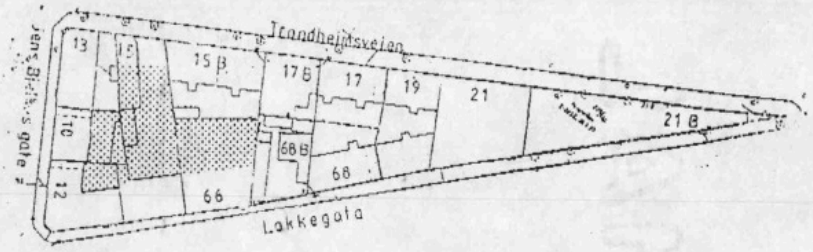
^ODok.navn/Saksbehandler^O^C

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Trondheimsv. 15.....
gnr. 229.. bnr..158.., erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 24 0203, bestående av følgende gnr./bnr.: 229/158... 229/157... 229/159...229/161... 229/160. 229/162...229/75.. 229/78...229/77....229/53...229/55....., gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 229.. bnr..158.. som er skravert på inntegnede kartsutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal .....24 0203....., bestående av følgende gnr./bnr.: .229/158....229/157...229/159...229/161....229/160...229/162.... .229/75....229/78....229/77.....229/53...229/55..... ....., gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.229.. bnr..158.., og gis rett til adkomst over gnr.229. bnr..158.. i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

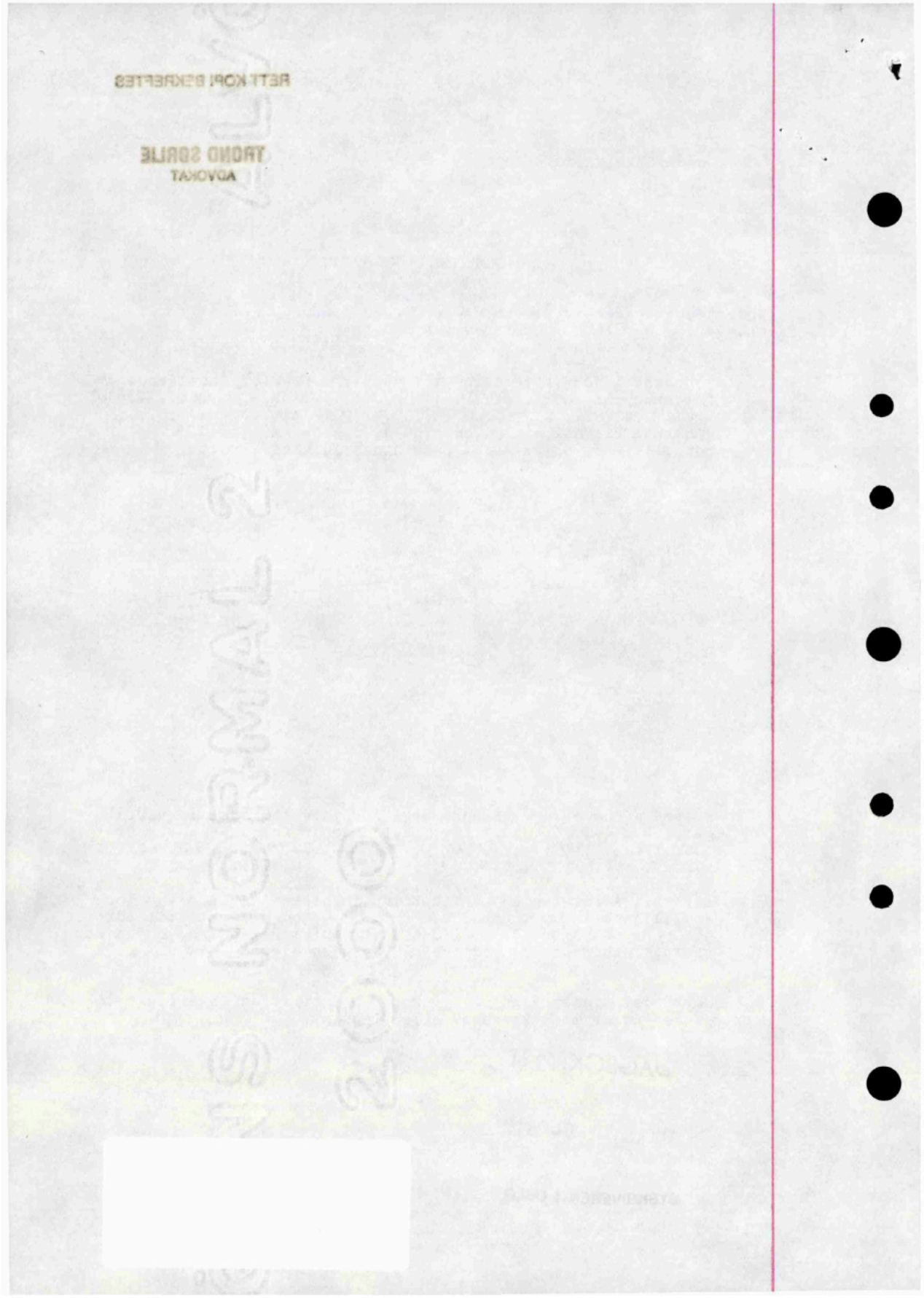
3. Ubebygget areal på gnr.229.. bnr.158... tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

DAGBOKFØRT

08.AUG.90 047612

TLERK[illegible] BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 47612 Tinglyst: 08.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



- 2 -

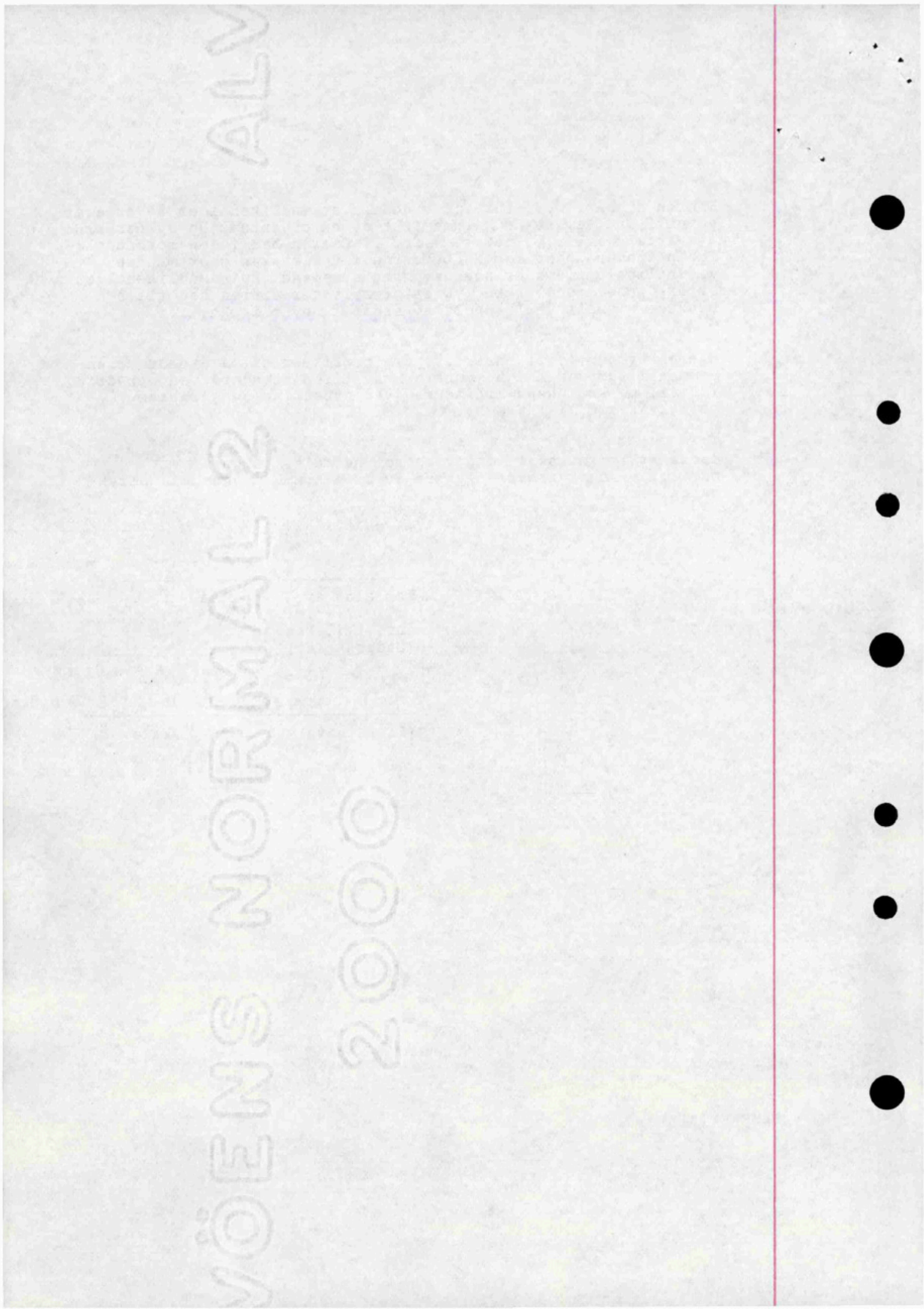
4. Eieren av gnr. 229 bnr. 158 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal ....2.4.0.3.0.5..... Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr. 229 bnr. 158 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 235 bnr. 158., og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

som eier av
....Trondheimsveien 15.....
gnr. 229. bnr. 158.
(Underskrift)
Øystein Grønmyr Øystein Grønmyr
STIFTINGA DET NORSKE SAMLAGET
(Eiers navn med store bokstaver)
Oslo, den 27 / 4. 1990

TLERKFV(s)


SØENS NORMAL 2
2000

FROM 47 2 667650 90.03.30 08:03 P.

RETT KOPI BESKREFTES
TROND SØRLIE
ADVOKAT

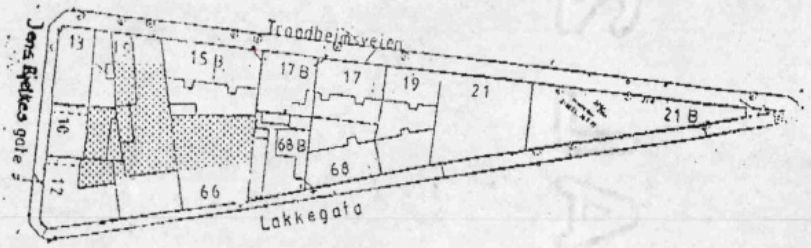
^ODok.navn/Saksbehandler^O^C

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Lakkegt. 66
gnr. 229 bnr. 75, erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 240203, bestående av følgende gnr./bnr.: 229/158 229/157 229/159 229/161 229/160 229/162 229/75 229/78 229/77 229/53 229/55,
gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 229 bnr. 75 som er skravert på inntegnede kartsutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal 24.0203, bestående av følgende gnr./bnr.: 229/158 229/157 229/159 229/161 229/160 229/162 229/75 229/78 229/77 229/53 229/55, gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 229 bnr. 75, og gis rett til adkomst over gnr. 229 bnr. 75 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 229 bnr. 75 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

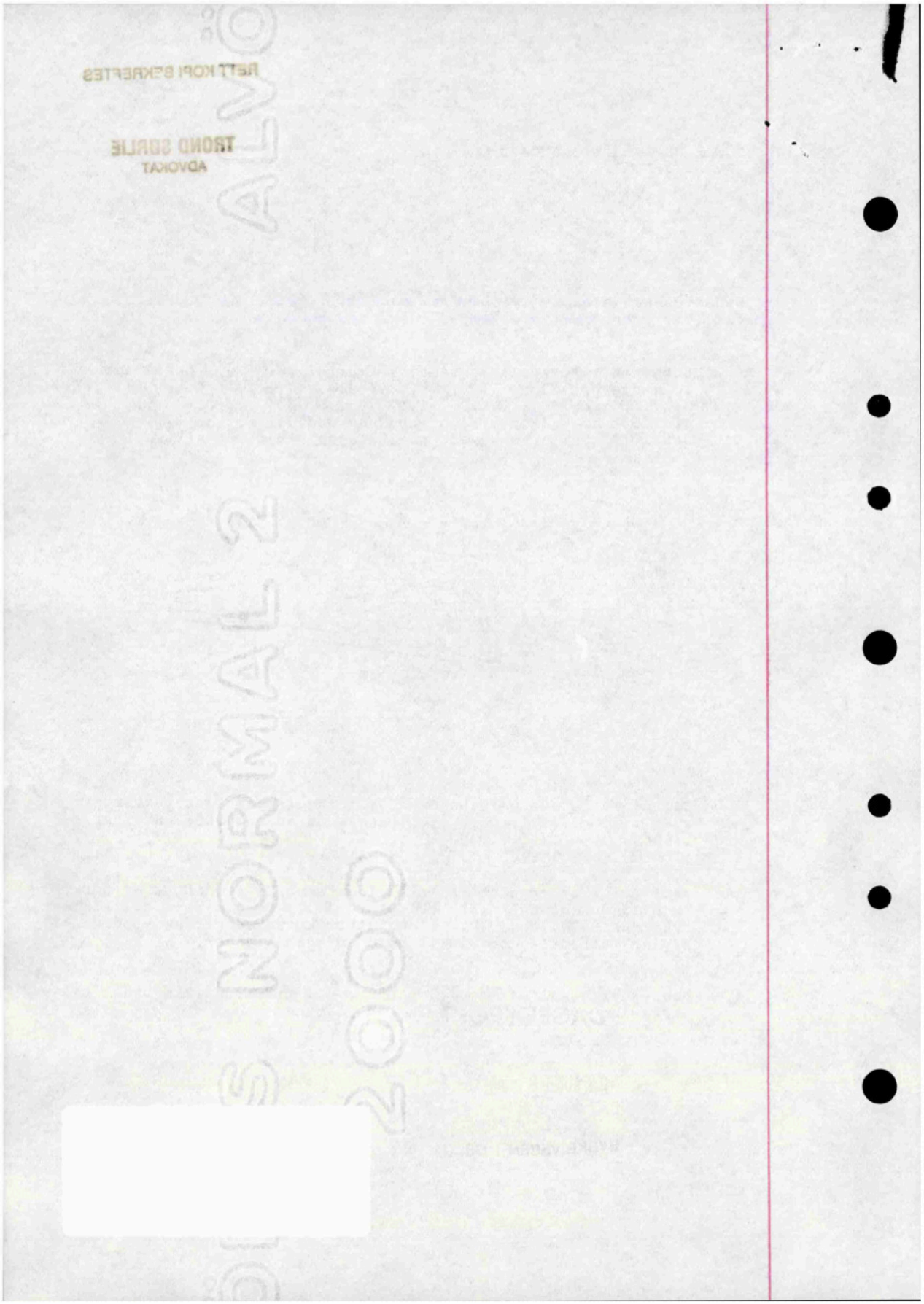
DAGBOKFØRT

08.AUG.90 047611

BYSKRIVEREN I OSLO

TLERKFV(s)

Doknr: 47611 Tinglyst: 08.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


RETT KOPI BEKREFTES
TRONDSØRLIE
ADVOKAT
SALVO
NORMAL 2
2000

- 2 -

4. Eieren av gnr. 229. bnr. 75. godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 24.02.03. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

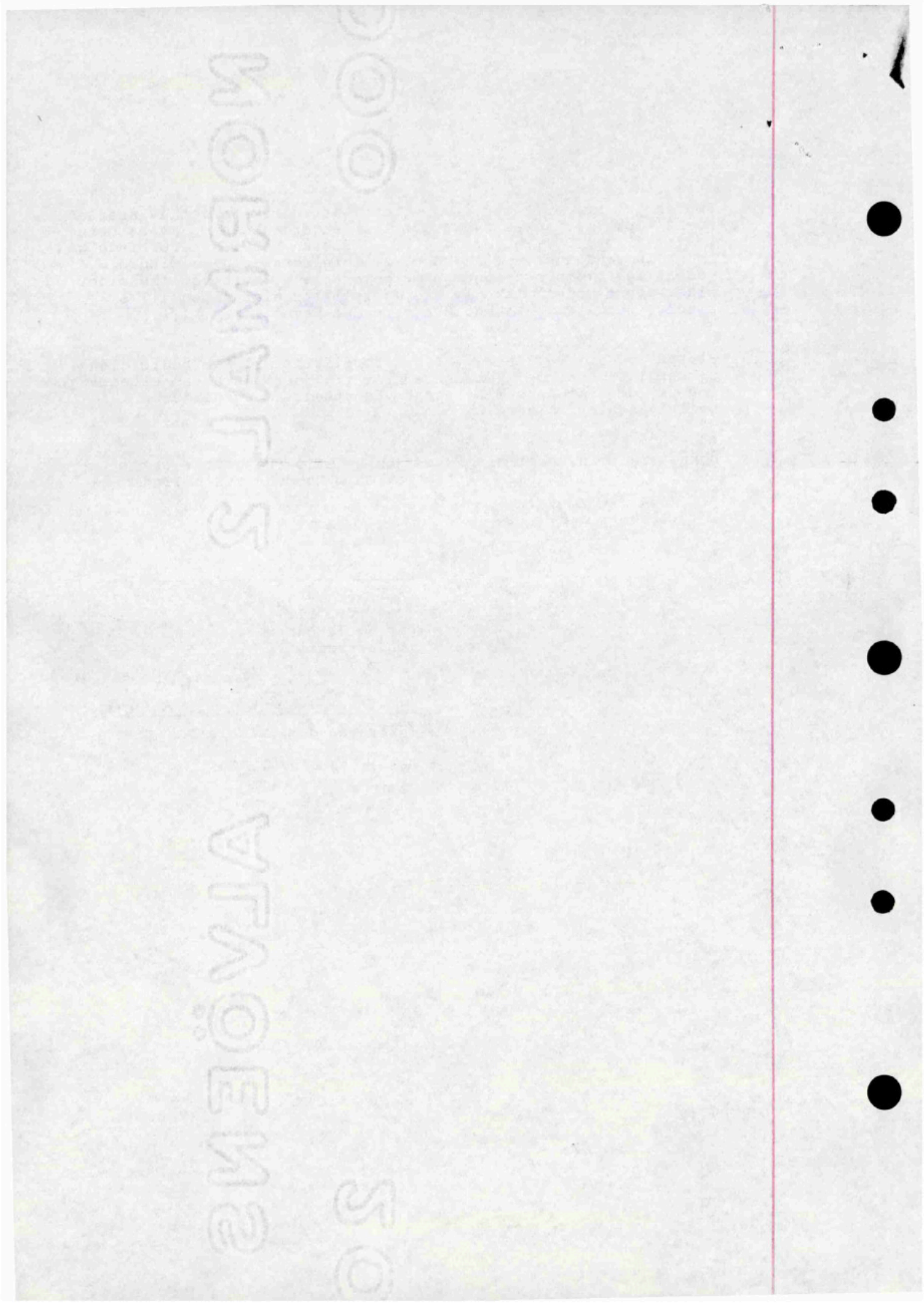
5. Eieren av gnr. 229. bnr. 75. er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 229 bnr. 75., og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

som eier av
Lakkegt. 66
gnr. 229. bnr. 75.
(Underskrift)
Øystein Grønmyr
STIFTINGA DET NORSKE SAMLAGET
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 23 / 04 19 90

TLERKFV(s)


GEOMAT SJÖMÄTNING

RETT KOPI BESKREFTES
TROND SØRLIE
ADVOKAT

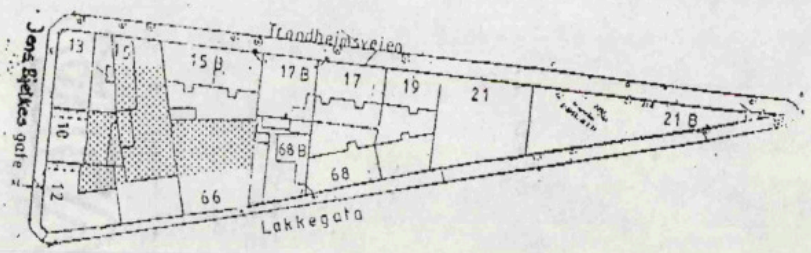
^ODok.navn/Saksbehandler^O^C

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av Jens Bjelkes gt. 12
gnr. 229 bnr. 55, erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 24.02.03, bestående av følgende gnr./bnr.: 229/158 ... 229/157 ... 229/159 ... 229/161 ... 229/160 229/162 ... 229/75 ... 229/78 ... 229/77 ... 229/53 ..... 229/55 ....., gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr. 229. bnr. 55 ... som er skravert på inntegnede kartsutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal .....24.02.03....., bestående av følgende gnr./bnr.: 229/158 ... 229/157 ... 229/159 ... 229/161 ... 229/160 ... 229/162 229/75 ... 229/78 ..... 229/77 ... 229/53 ... 229/55 ...., gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 229. bnr. 55 ..., og gis rett til adkomst over gnr. 229. bnr. 55 .. i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr. 229. bnr. 55 ... tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

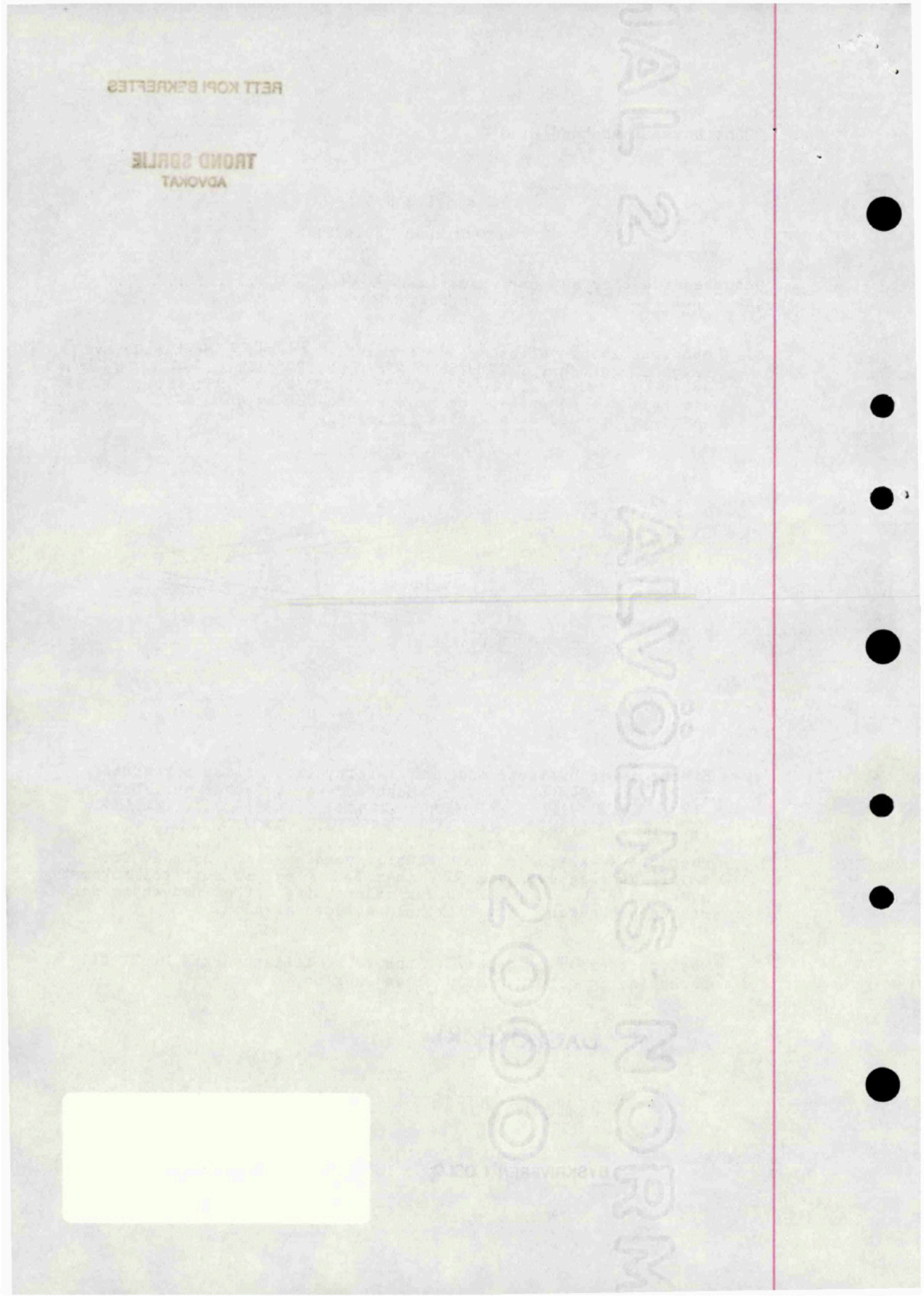
DAGBOKFØRT

08.AUG.90 047610

TLERKFV(s)

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 47610 Tinglyst: 08.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



- 2 -

4. Eieren av gnr. 229 bnr. 55 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1 søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 24.02.03. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr. 229 bnr. 55 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 229 bnr. 55, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

---

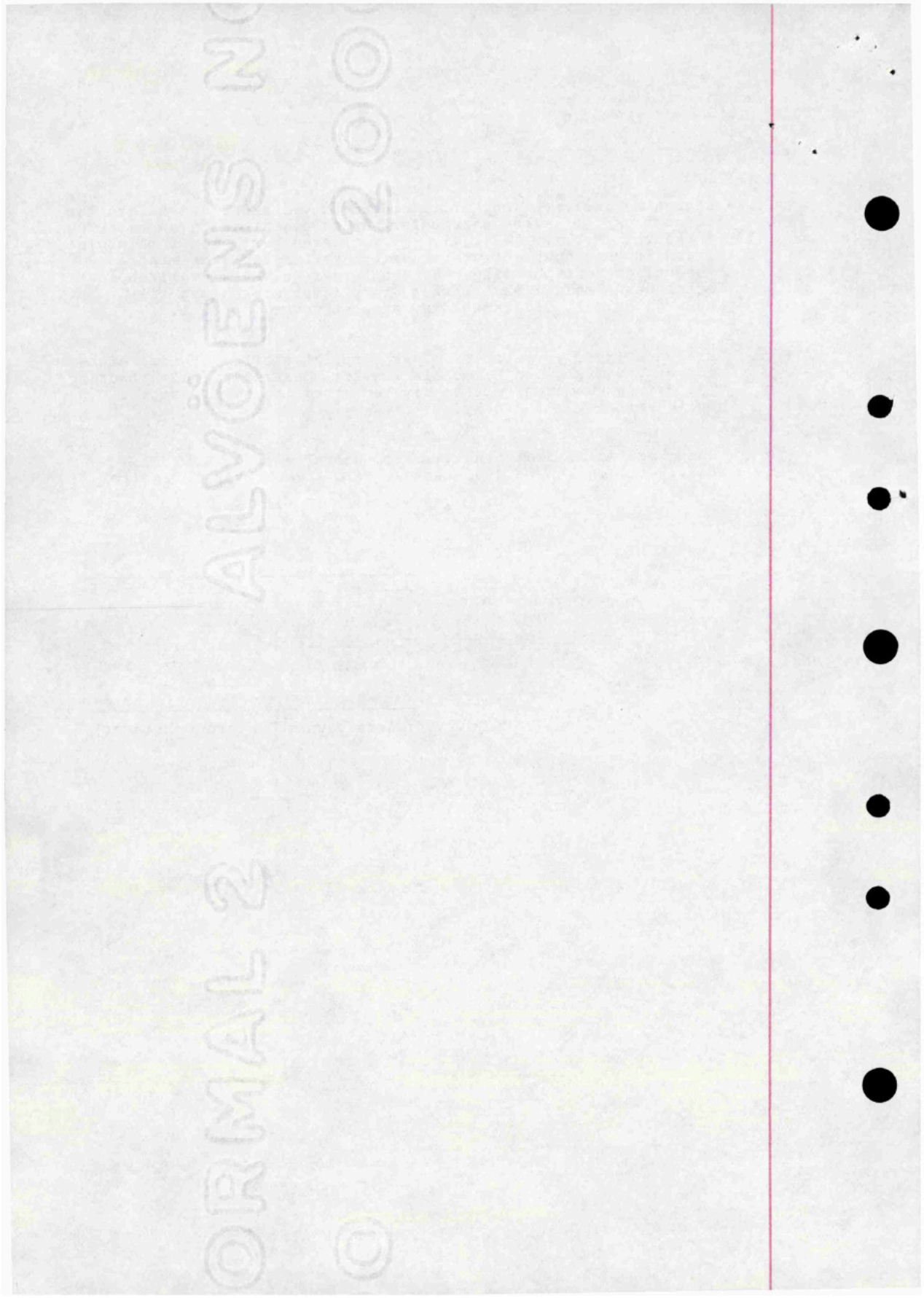
som eier av
Tens Bellesgt. 12
gnr. 229 bnr. 55
(Underskrift)
Øystein Grønmyr

Øystein Grønmyr

STIFTINGA DET NORSKE SAMLAGET
(Eiers navn med store bokstaver)

Oslo, den 23 / 04 1990

TLERKFV(s)


ORMÅL 2
ALVÖFENS

^ODok.navn/Saksbehandler^O^C

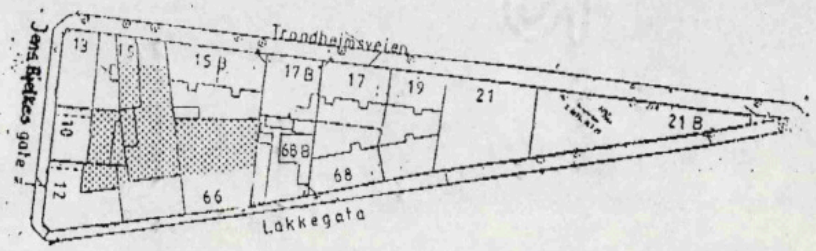
RETT KOPI BEKREFTES
Trond Sørlie
TROND SØRLIE
ADVOKAT

E R K L Æ R I N G

(FORNYELSE VEDTATT)

Undertegnede eier av ..Jens..Bjelkesgt..10.....
gnr.229.. bnr.53.., erklærer følgende:

1. Beboerne i fornyelsesområdet i kvartal 240203., bestående av følgende gnr./bnr.: 229/158...229/157...229/159...229/161...229/160 229/162....229/75...229/78...229/77....229/53....229/55....., gis rett til adkomst på og bruk av den del av gnr.229. bnr.53... som er skravert på inntegnede kartsutsnitt.



2. Eierne av de øvrige eiendommer i fornyelsesområdet i kvartal ....240203....., bestående av følgende gnr./bnr.: .229/158..229/157...229/159...229/161...229/160..229/162..... .229/75..229/78...229/77....229/53....229/55..... ....., gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr.229.. bnr.53..., og gis rett til adkomst over gnr.229.. bnr.53... i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

3. Ubebygget areal på gnr.229.. bnr.53... tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

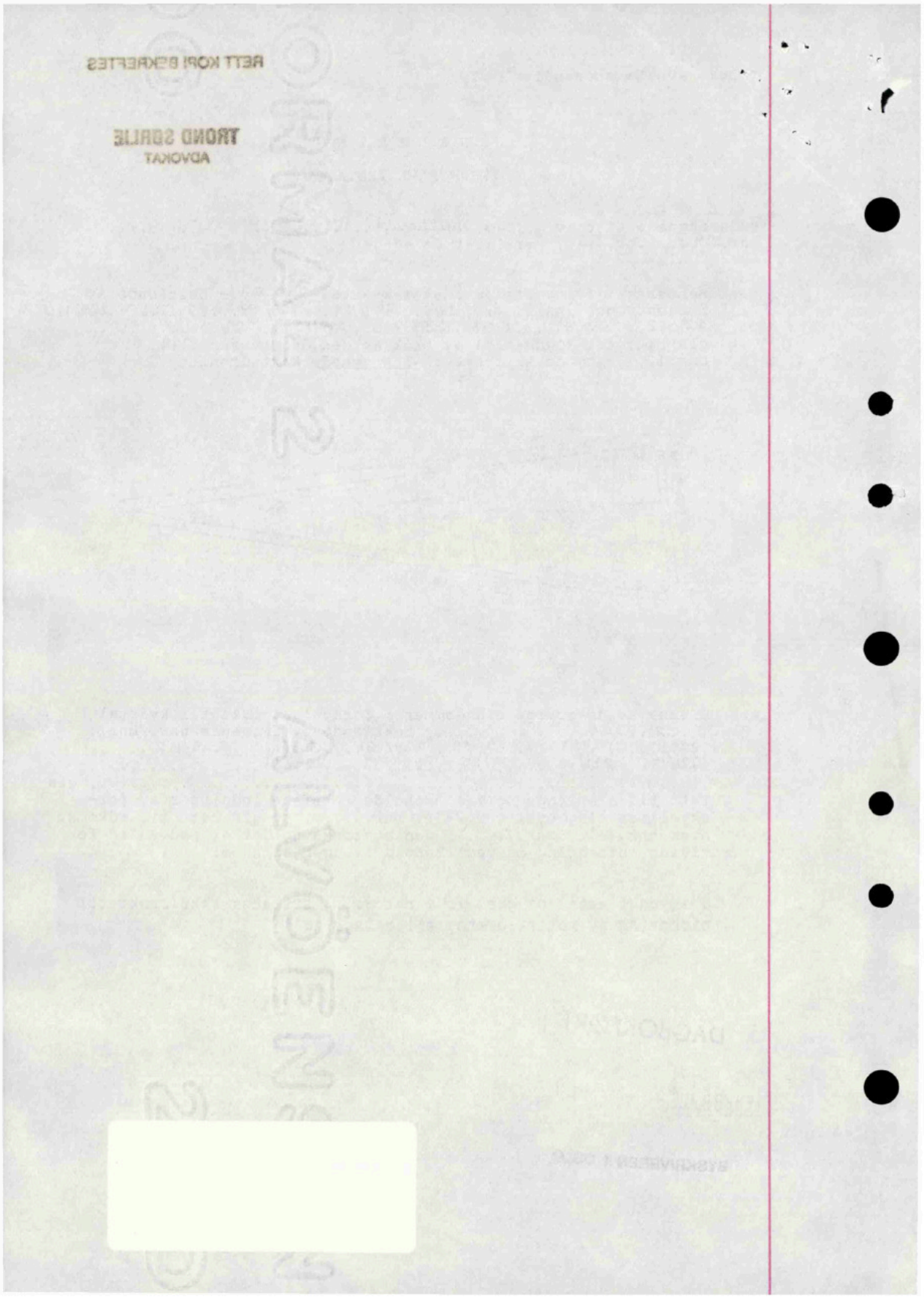
DAGBOKFØRT

08 AUG 90 047609

TLERKFV(s)

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 47609 Tinglyst: 08.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


TRONG SØRLE
ADVOKAT

- 2 -

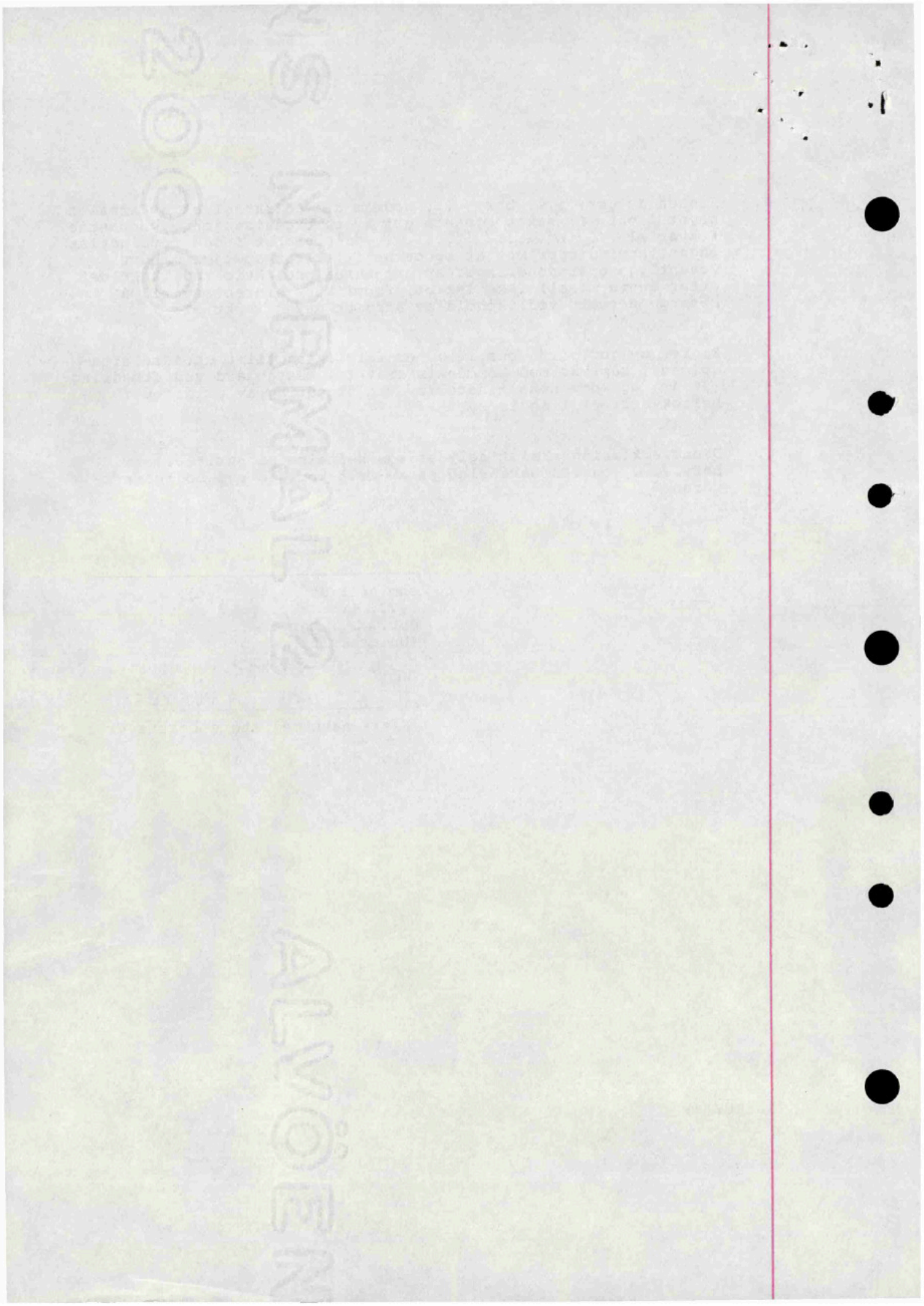
4. Eieren av gnr. 229 bnr. 53 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i kvartal 24.02.01. Eieren har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr. 229 bnr. 53 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 229 bnr. 53, og kan bare slettes av Oslo kommune ved boligdirektøren.

som eier av
Jens Bjelkesgt 10
gnr. 229 bnr. 53
(Underskrift)
Øystein Grønmyr
Øystein Grønmyr
ST. ETTNEGA DET NORSKE SAMLAGET
(Eiers navn med store bokstaver)
Oslo, den 27 / 4. 1990

TLERKFV(s)

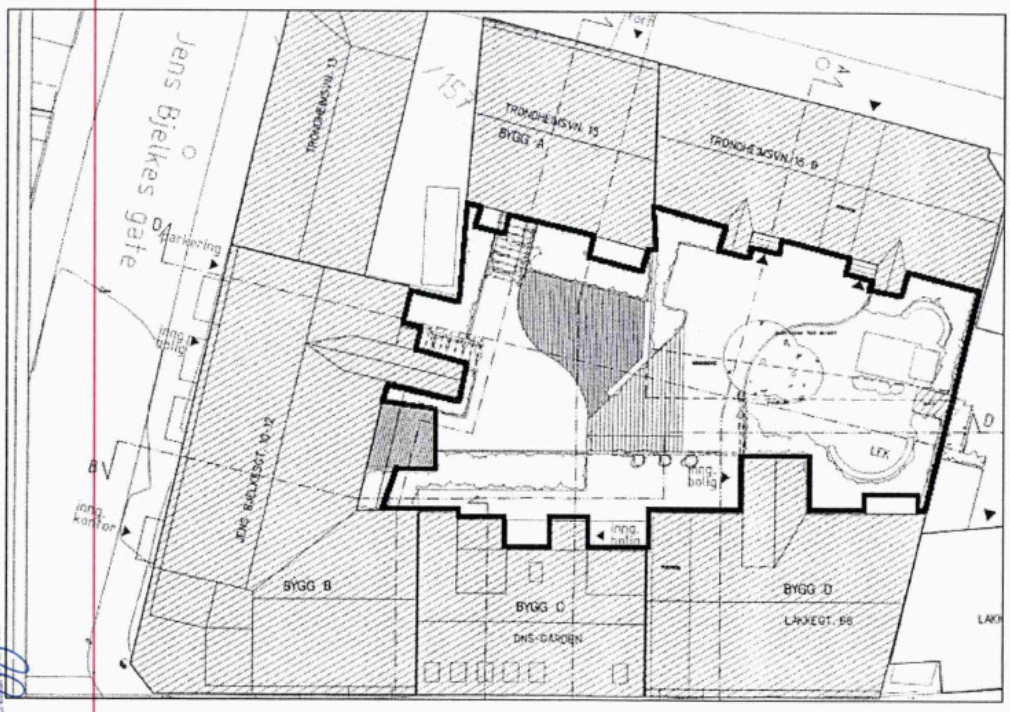


TINGLYST
DAGBOKNR.: 9620
17 FEB 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Erklæring om bruk av gårdsrom for tinglysning

Undertegnede eiere av gnr/bnr 229/53 (Trondheimsveien 15, Jens Bjelkes gate 10-12 og Lakkegata 66), og gnr/bnr 229/159 (Trondheimsveien 15B), erklærer følgende:

1. For eiendommene gnr/bnr 229/53 og gnr/bnr 229/159 gis beboerne rett til bruk av det felles uteareal i indre gårdsrom som er avgrenset med tykk strek på nedenstående skisse. Private utearealer angitt som tilleggsdeler ved seksjonering av 229/53 omfattes ikke av denne avtale.



2. Eieren av 229/53 forplikter seg til å opparbeide det felles uteareal, inkludert den del som tilhører 229/159, iht. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by. Utomhusplan på ovenstående illustrasjon er retningsgivende for utførelsen.

3. Eierne av gnr/bnr 229/53 og 229/159 er forpliktet til å utbedre eksisterende boligbebyggelse på sine respektive eiendommer i samsvar med kommunale krav til utbedringsstandard for eldre eiendommer.

4. Eieren av 229/159 er forpliktet til å oppgradere ytterport og porttelefon/adgangskontroll på sin eiendom til samme sikkerhetsnivå som anlegg installert på eiendommen 229/53, og til å opprettholde og vedlikeholde dette.

RETT TINGLYSNINGSGEBYR BETALT
Bjørn Slaatta
Advokat M.N.A.

Doknr: 9620 Tinglyst: 17.02.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Ubebygget areal på eiendommene tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

6. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over den del av den annens eiendom som omfattes av denne avtale, og gis rett til adkomst over den annens eiendom i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

7. Eierne godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eierne har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Kostnadene til alminnelig drift og vedlikehold, og omforente øvrige tiltak, skal deles mellom eierne av 229/53 og 229/159 etter nærmere avtale.

Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eierne seg til å besørge normalt vedlikehold av sine respektive deler av arealet nevnt i pkt. 1.

8. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 229/53 og 229/159.
Dersom det blir gitt kommunalt tilskudd til opparbeidelsen av felles gårdsrom, kan denne heftelse bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Oslo, den ... / ... 2002

for eier av Trondheimsveien 15
gnr/bnr 229/53
iht. disposisjonsfullmakt

Selmer Skanska Bolig AS
Org. nr.: 979 476 256

Bjørnar Danielsen
Adm.dir.

Oslo, den 3./12. 2002

som eier av Trondheimsveien 15B
gnr/bnr 229/159

Inger Berg
Pers.nr.: 02.12.1932 [redacted]

Bjørn Slaatta
Advokat M.N.A.

ERKLÆRING

Undertegnede VillaService AS. org.nr. 966 201 924 som eier av gnr 229 bnr 78 (Lakkegata 68B), beliggende i Oslo kommune og Det Norske Samlaget org.nr. 935 305 314 og Selmer Skanska Bolig AS org.nr 979 476 256 som sameiere i gnr 229 bnr 53, 55, 75 og 158 (Lakkegata 66), beliggende i Oslo kommune er iht nærværende erklæring enige om å etablere felles fundamentering i nabogrense for ny bebyggelse på eiendommene som følger:

- Eier av gnr 229 bnr 53, 55, 75 og 158 skal ved utføring av grunnarbeider ved oppføring av ny bebyggelse på Lakkegata 66 ha vederlagsfri rett til å etablere en fundamentering for sin bebyggelse som vist på VEDLEGG 1 i grensen mellom Lakkegata 66 og 68B som angitt på VEDLEGG 2.
- Fundamenteringen skal når den er etablert vederlagsfritt kunne benyttes av så vel eier av Lakkegata 66 som av eier av Lakkegata 68B som felles fundamentering for oppføring av ny bebyggelse på de respektive eiendommer. Den enkelte eier er selv ansvarlig for sin del av fundamenteringen.
- Fundamenteringen skal etableres i grensen mellom de to eiendommer – ref ovenfor, og eier av gnr 229 bnr 53, 55, 75 og 158 skal i forbindelse med grave-, spunt- og fundamenteringsarbeidene ha vederlagsfri adkomst til og rett til å benytte (så vel mht graving, bygging og sikring) de deler av gnr 229 bnr 78 som er nødvendig for å få etablert den felles fundamentering.
- Eier av gnr 229 bnr 53, 55, 75 og 158 er selv ansvarlig for å fjerne eksisterende gjerde mellom eiendommene.
- Eierne er selv ansvarlig for å fjerne egne eiendeler mv som befinner seg på de respektive eiendommer og som er til hinder for etablering av den felles fundamentering. Herunder påligger det eier av gnr 229 bnr 53, 55, 75 og 158 å sørge for at den utførende entreprenør før etablering av fundamenteringen varsler eier av gnr 229 bnr 78 om når og hvor langt inn på dennes eiendom graving vil skje og hvilke sikkerhetssoner og sikringsanordninger som vil bli etablert i den forbindelse.

Denne erklæring skal tinglyses på både gnr 229 bnr 53, 55, 75 og 158 (Lakkegata 66) og gnr 229 bnr 78 (Lakkegata 68B).

Oslo, den 24. april ~~januar~~ 2002

For Det Norske Samlaget
som sameier i og hjemmelshaver til
gnr 229 bnr 53, 55, 75 ~~og~~ 158

ARVE THORVIK

For VillaService AS som eier av
gnr 229 bnr 78

ODD EINAR ERIKSEN

For Selmer Skanska Bolig AS
som sameier i gnr 229 bnr ~~53~~, 55, 75 og 158

Bjørnar Danielsen

Som hjemmelshaver til gnr 229 bnr 78 samtykkes herved til tinglysning av denne erklæring.

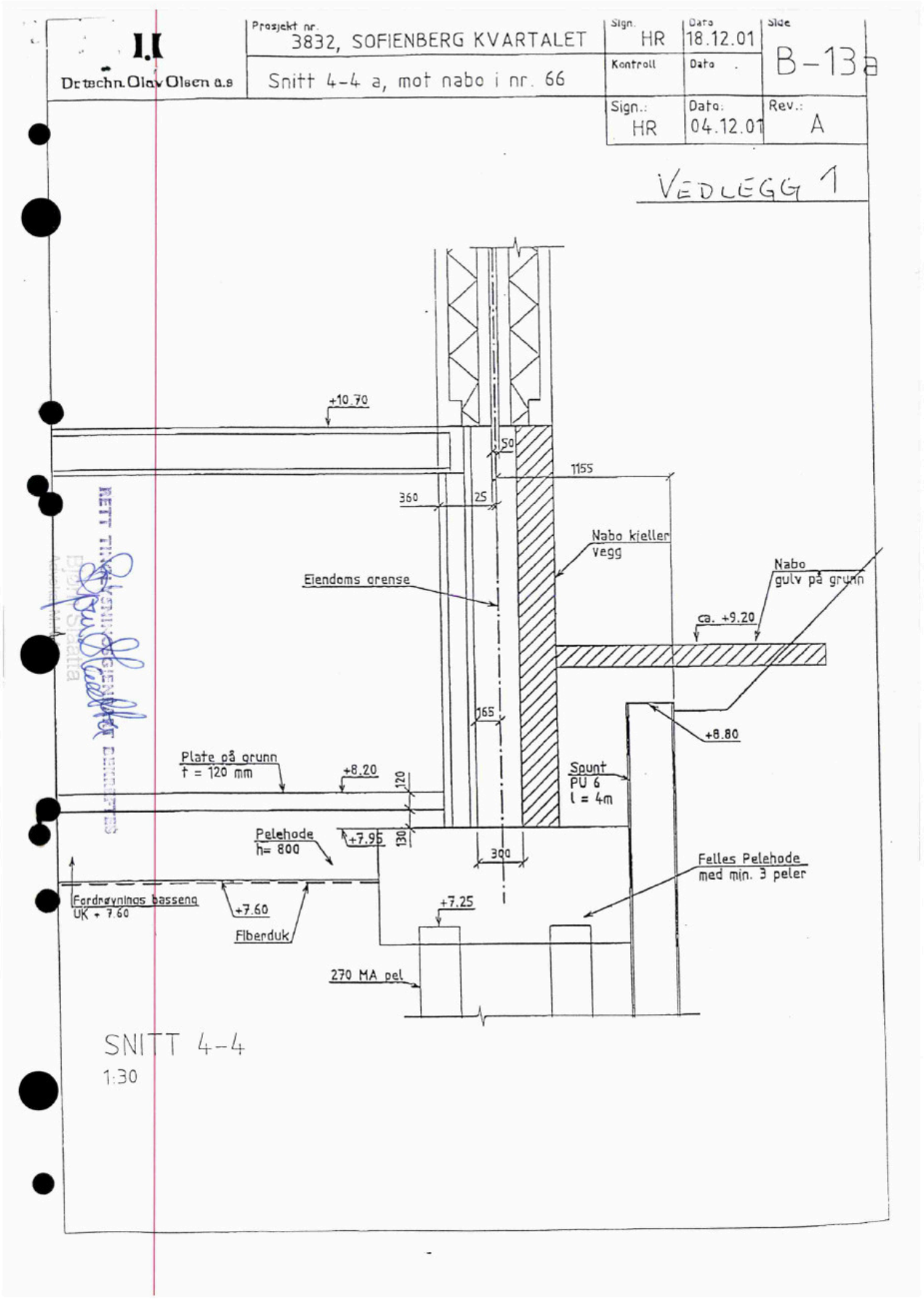
For Mahmood Eiendom, org nr 911 274 892

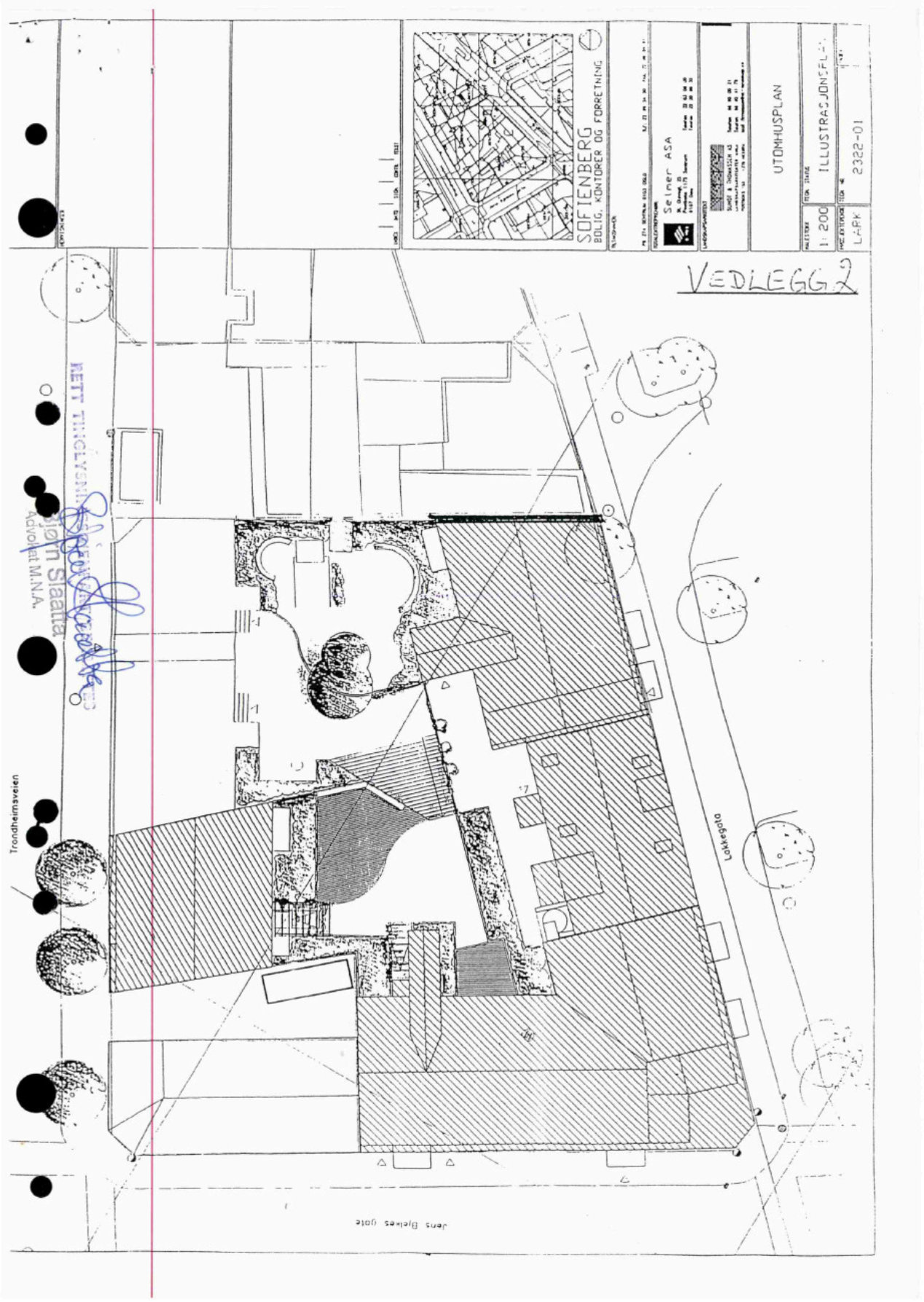
TINGLYST
DAGBOKNR.: 83654
19 DES 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBET

(Reg. på g.nr. 229. bn. 53. kop.)

Doknr: 83654 Tinglyst: 19.12.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

103406-123-0001erkl.doc 11.01.02


Dr.techn. Olav Olsen a.s
Prosjekt nr.
3832, SOFIENBERG KVARTALET
Snitt 4-4 a, mot nabo i nr. 66
Sign. HR
Dato 18.12.01
Kontroll
Dato
Sign.: HR
Dato: 04.12.01
Side B-13a
Rev.: A
VEDLEGG 1
+10.70
50
1155
360
25
Nabo kjeller vegg
Eiendoms grense
Nabo gulv på grunn
ca. +9.20
165
+8.80
Plate på grunn
t = 120 mm
+8.20
120
Spunt
PU 6
l = 4m
Pelehode
h= 800
+7.95
130
300
Felles Pelehode
med min. 3 peler
Fordrøyningas bassenq
UK + 7.60
+7.60
Fiberduk
+7.25
270 MA pel
SNITT 4-4
1:30


SOFIENBERG
BOLIG, KONTORER OG FORRETNING
Selmer ASA
UTOMHUSPLAN
ILLUSTRASJONSFLI:
1: 200
2322-01
LAPP
VEDLEGG 2
Trondheimsveien
Lakkegata
Jens Bjelkes gate

DAGBOKFØRT

20.NOV.80 02135

§ 8. Bruk.

BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

E R K L Æ R I N G

vedrörende Jens Bjelkes gate 12

80/2555
Bygningskontrollens jnr.

Fra leilighet til kontor (informasjonslokale)
Bruksendringens art.

Den 5.9.80 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan av 28.7.77 (S-2255)

i anledning midlertidig tillatelse for Oslo kommune v/ boligrådmannen til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overföres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

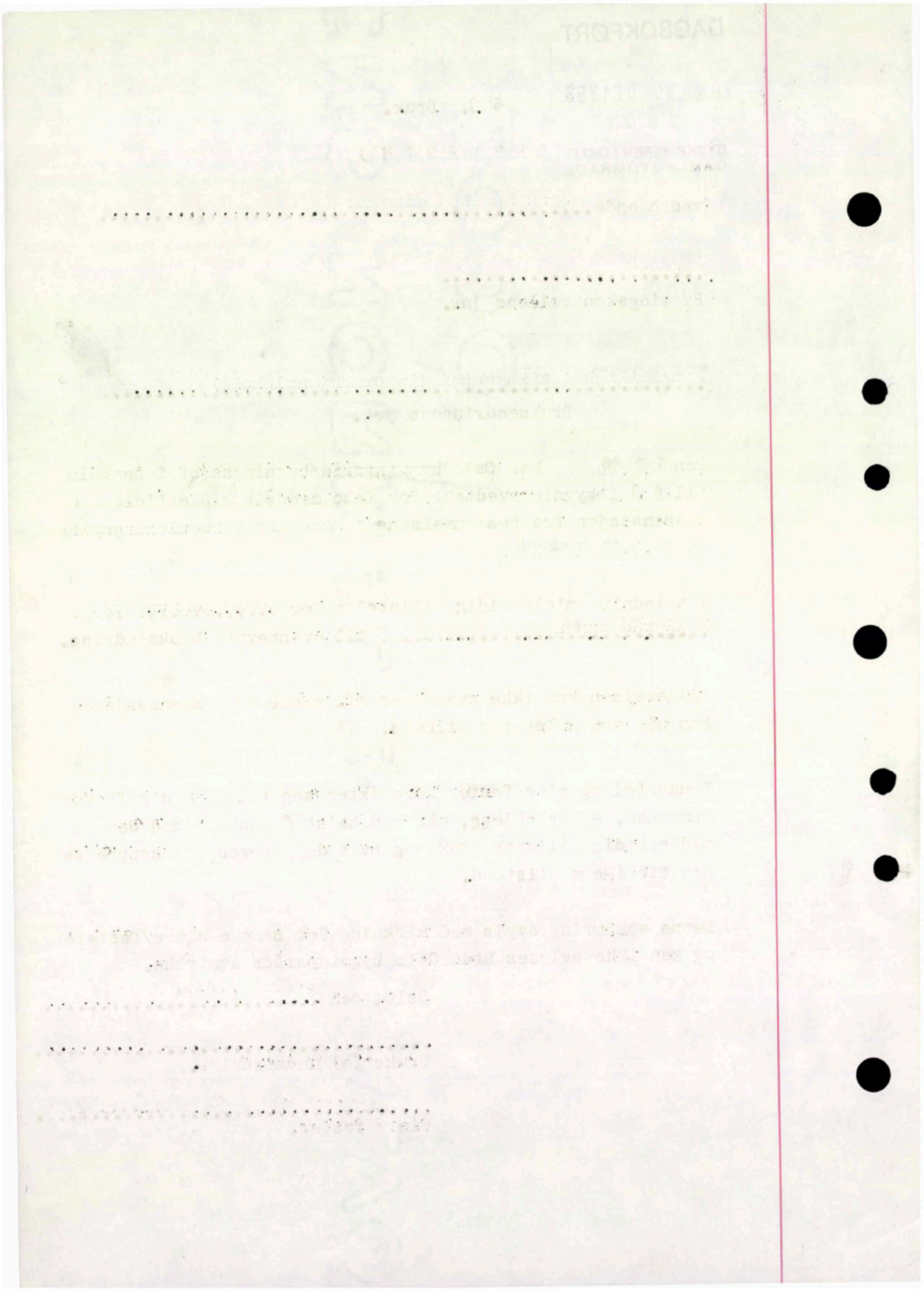
Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphöre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 20/11-1980

Bruker(e) underskrift.

Eier/ fester.
ODD JAN LUND



DAGBOKFØRT
79 21969
07 DES 79 21969
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE

§ 8. Arbeid

E R K L Æ R I N G

Vedrørende Tronsheimsveien 15
eiendom

79/2526
bygningskontrollens jnr.

Innredning av kantine på loftet.
arbeidets art

Den 4.10.79 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan (S-2255, stadfestet 28.7.77)
i anledning innredning av kantine i tilknytning til kontorene i bygning på eiendom som er regulert til boliger.
Dispensasjonen kan til enhver tid tas tilbake.
Eier/fester forplikter seg og etterfölgende eiere/festere til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å fjerne/endre det utförte, og hvis det kreves å gjenopprette den tidligere tilstand.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

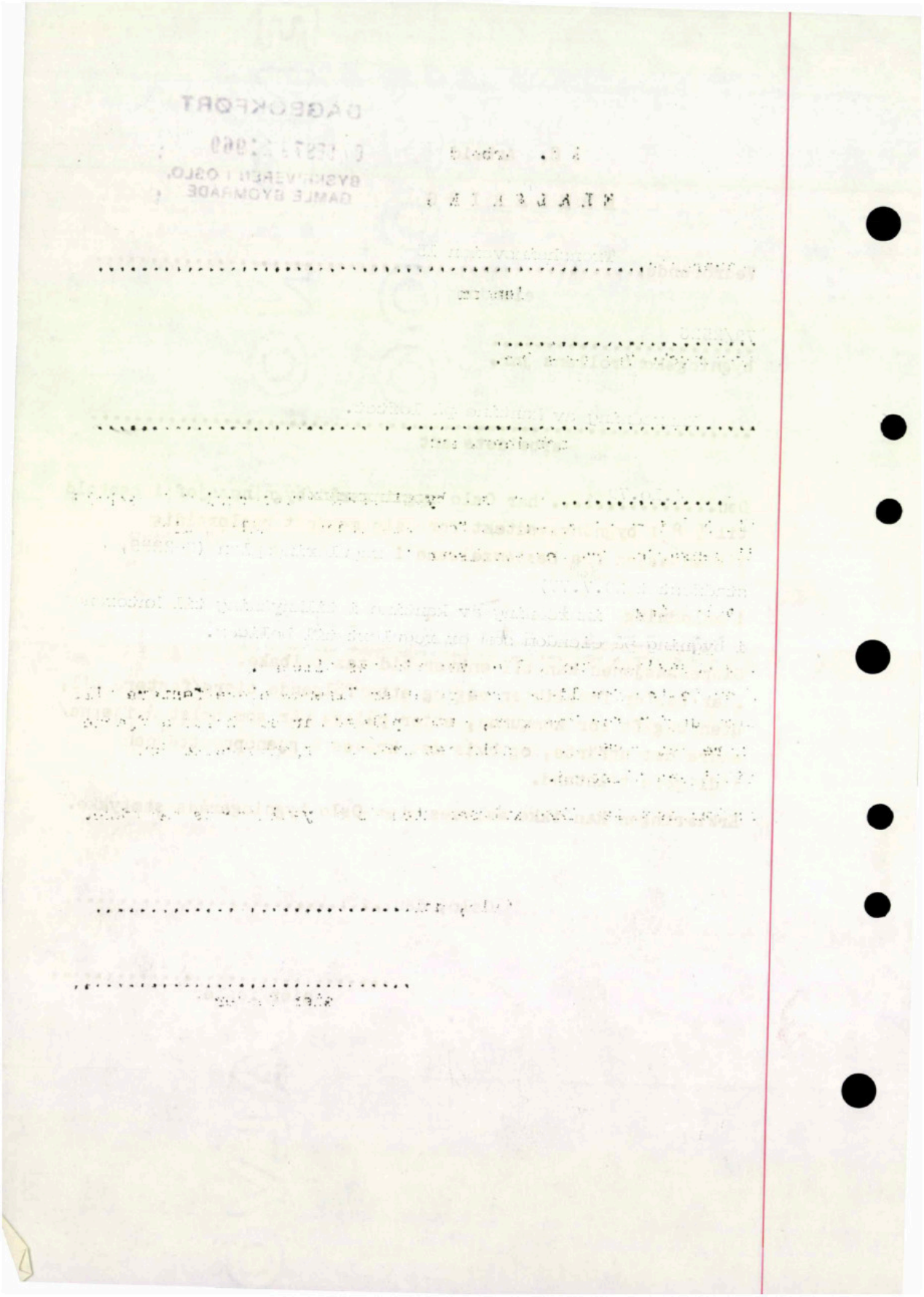
Oslo, den 29. oktober 1979

Stiftinga Det Norske Samlaget

Leif Mæhle

Leif Mæhle
eier/fester

I firma attest bevar her.



mO: 6392 1964
avskrift 6. mai.

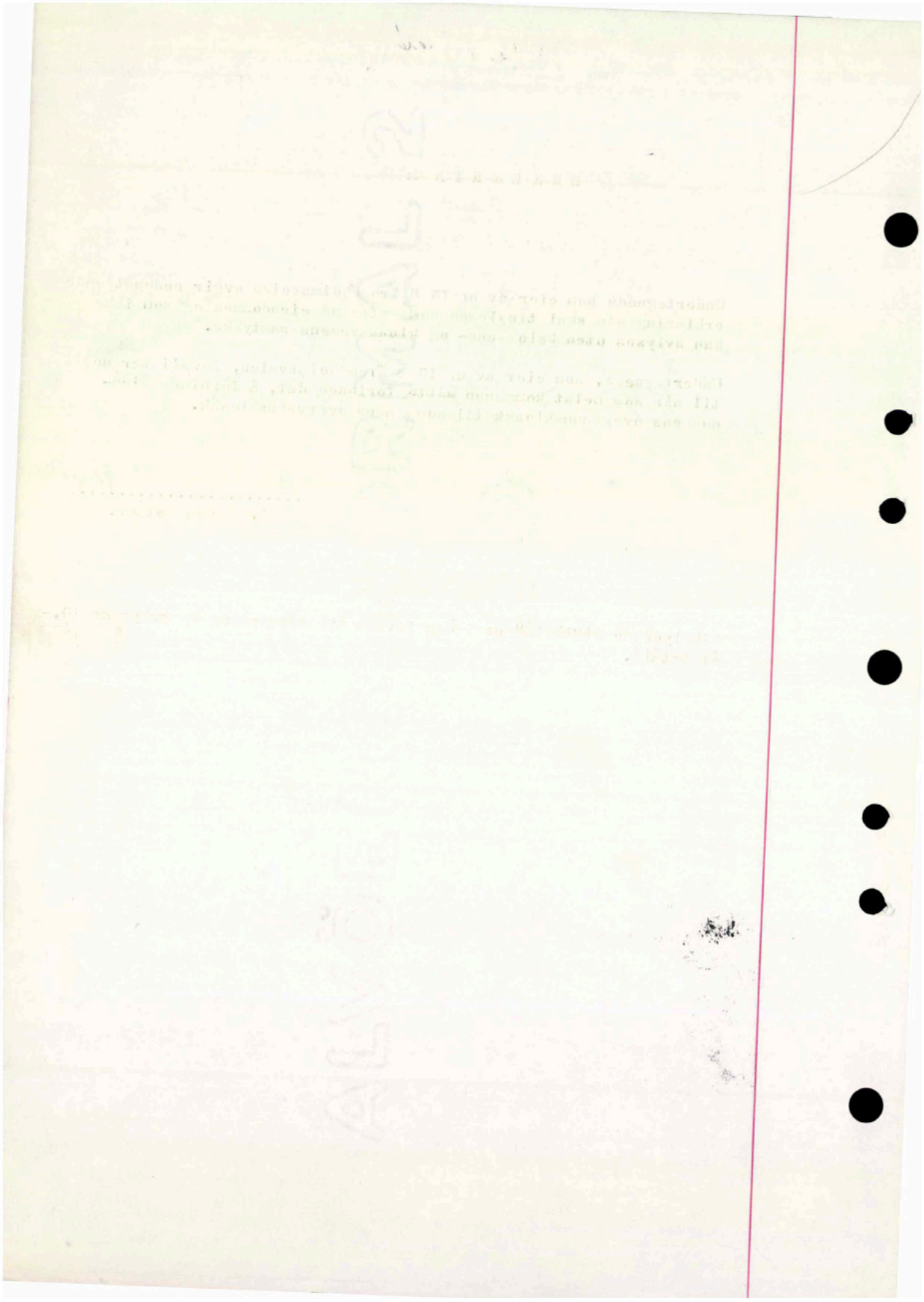
E R K L Æ R I N G:

Undertegnede som eier av nr 15 B Trondheimsveien avgir nedenstående erklæring som skal tingleses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av nr 15 B Trondheimsveien, forplikter seg til når som helst kommunen måtte forlange det, å forbinde eiendommens overvannskloakk til kommunens overvannskloakk.

Hanna Botner
.....
Fru Hanna Botner.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr 10,- er betalt.



nr. 12710 1963.
avskrift 3. sept. √

Erklæring
vedrørende

Trondheimsveien 15
Eiendom

Utsalgskiosk — Arbeidets art
63/7 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 17/6-63 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

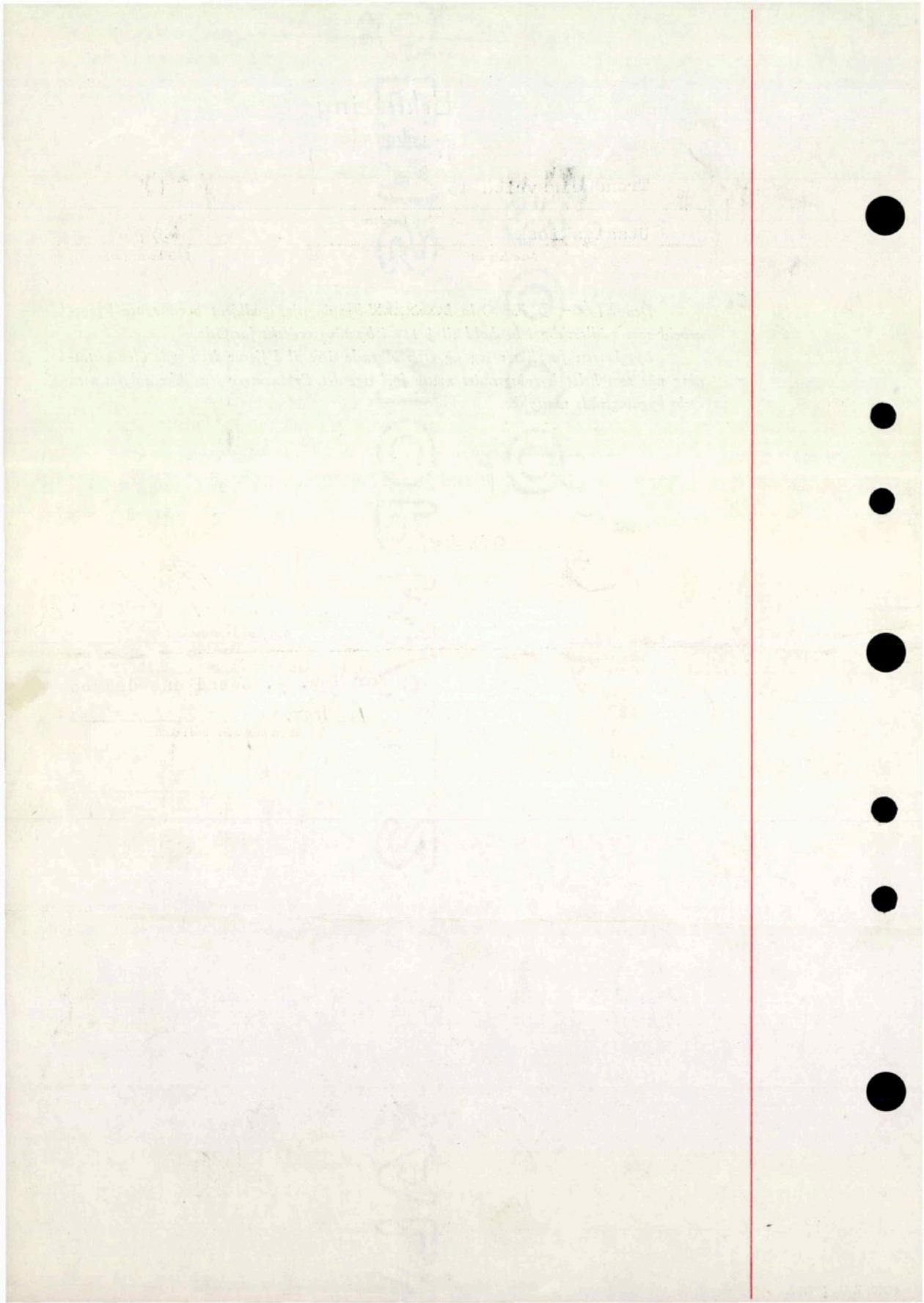
Trygve B. Andresen
Byggherrens underskrift

for Joh. W. Swendsens dødsbo
R. Torben P. Jacobsen
Skjøteinnehavers underskrift

p.m.m.
Per Owing
Oppsynsfører

I skjøtearkivet bevaret.

4 000. R. A. 697/62.



Dnr. 19/25 1960
Utskrift 14. november

E r k l æ r i n g

vedrørende

Trondheimsveien 15

Eiendom

Innredn. av forniklingsverksted. 60/3267

Arbeidets art Bygn.kontr.jnr.

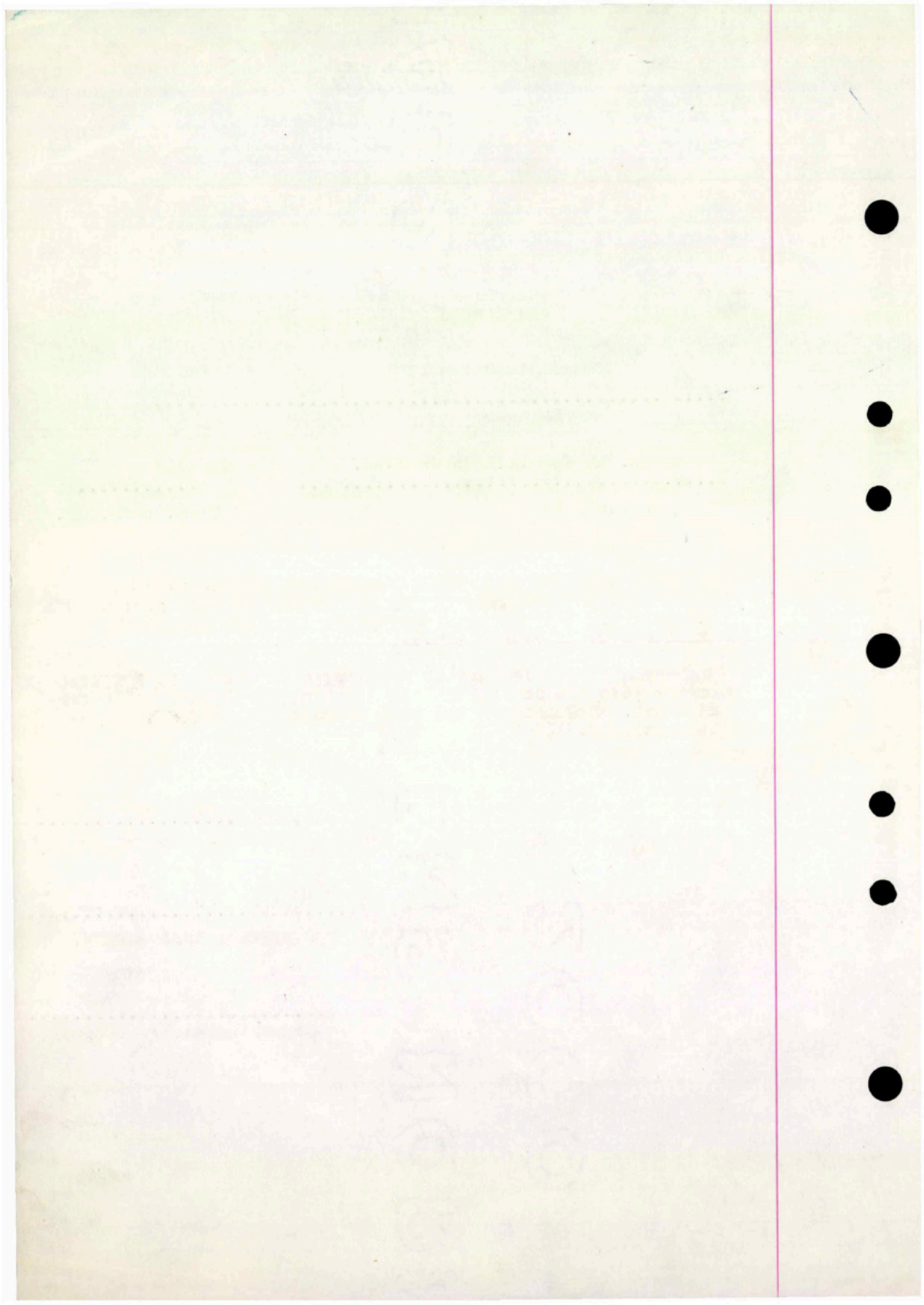
Den 27/10 1960 har Oslo bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid på betingelse av at det avgis tinglyst erklæring i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo omfattende samtlige skur på eiendommen.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne skurene uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 9.november 1960.

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift



Dok 15310 1960
avskrift 16 september

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 15. Trondheimsveien

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 16/9 .. 1960 ..

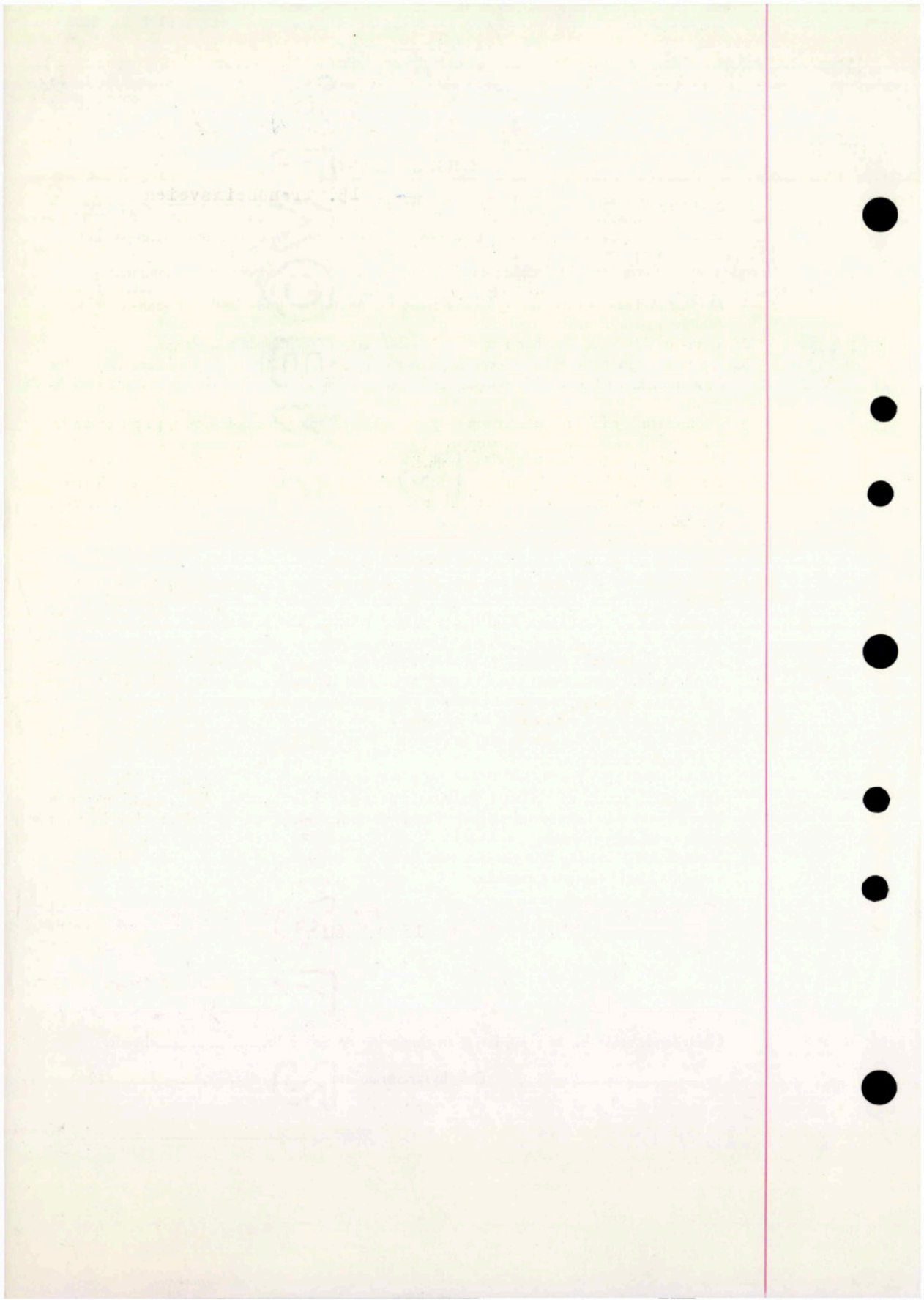
Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

.....



Gnr. 16/158 /1957
avskrift 20/11

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 15, Trondheimsveien
..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 8./. 11 19.57.

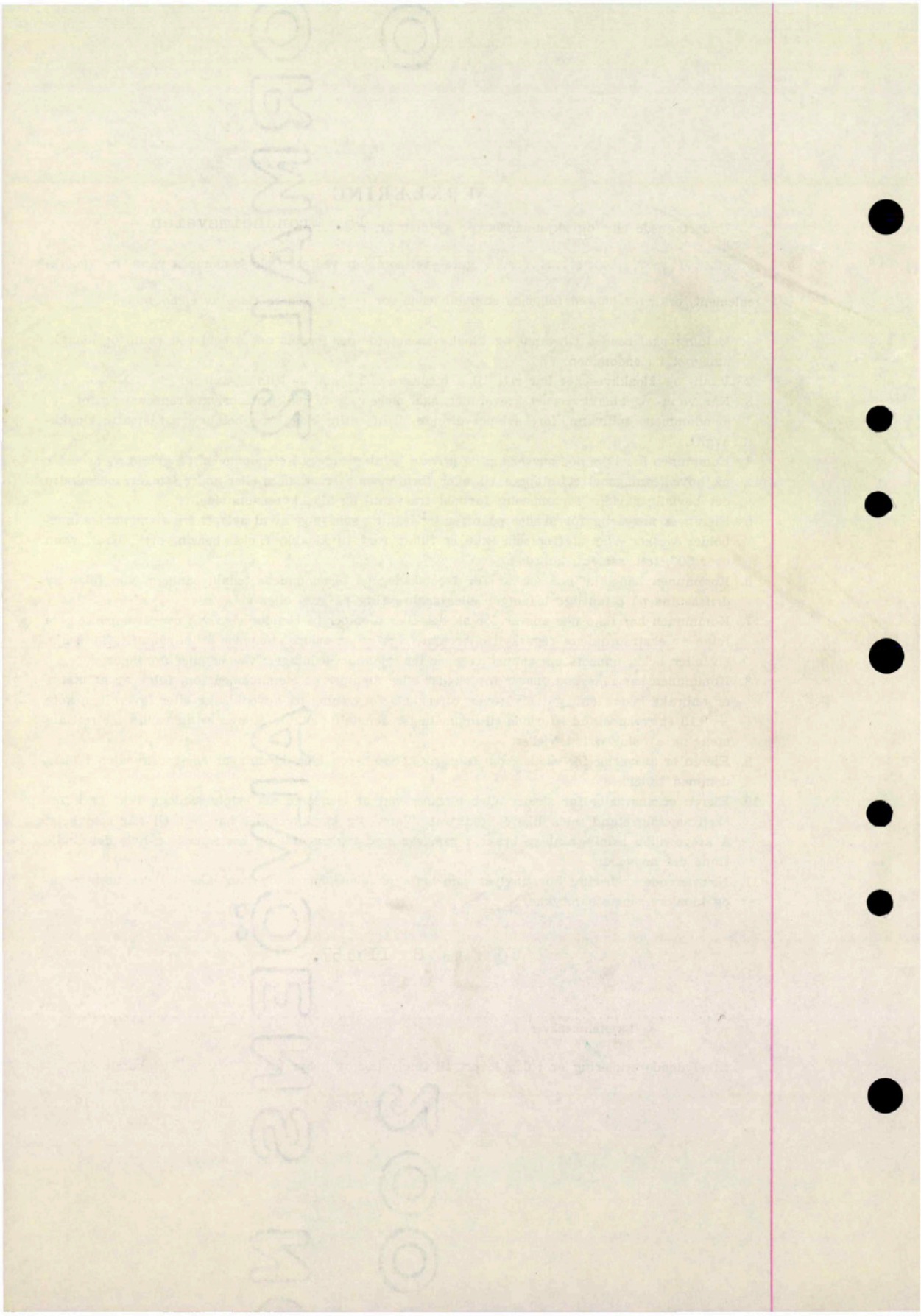
..... Skjøteinnehaver.

..... Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....



Ø nr. 6413/19 56
avskrift 20/4

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 12, Jens Bjelkesgt, ... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 11.4. 19.56.

Jens Bjelkesgatehjørnet A/S
Oscar Olsen
Skjøteinnehaver.

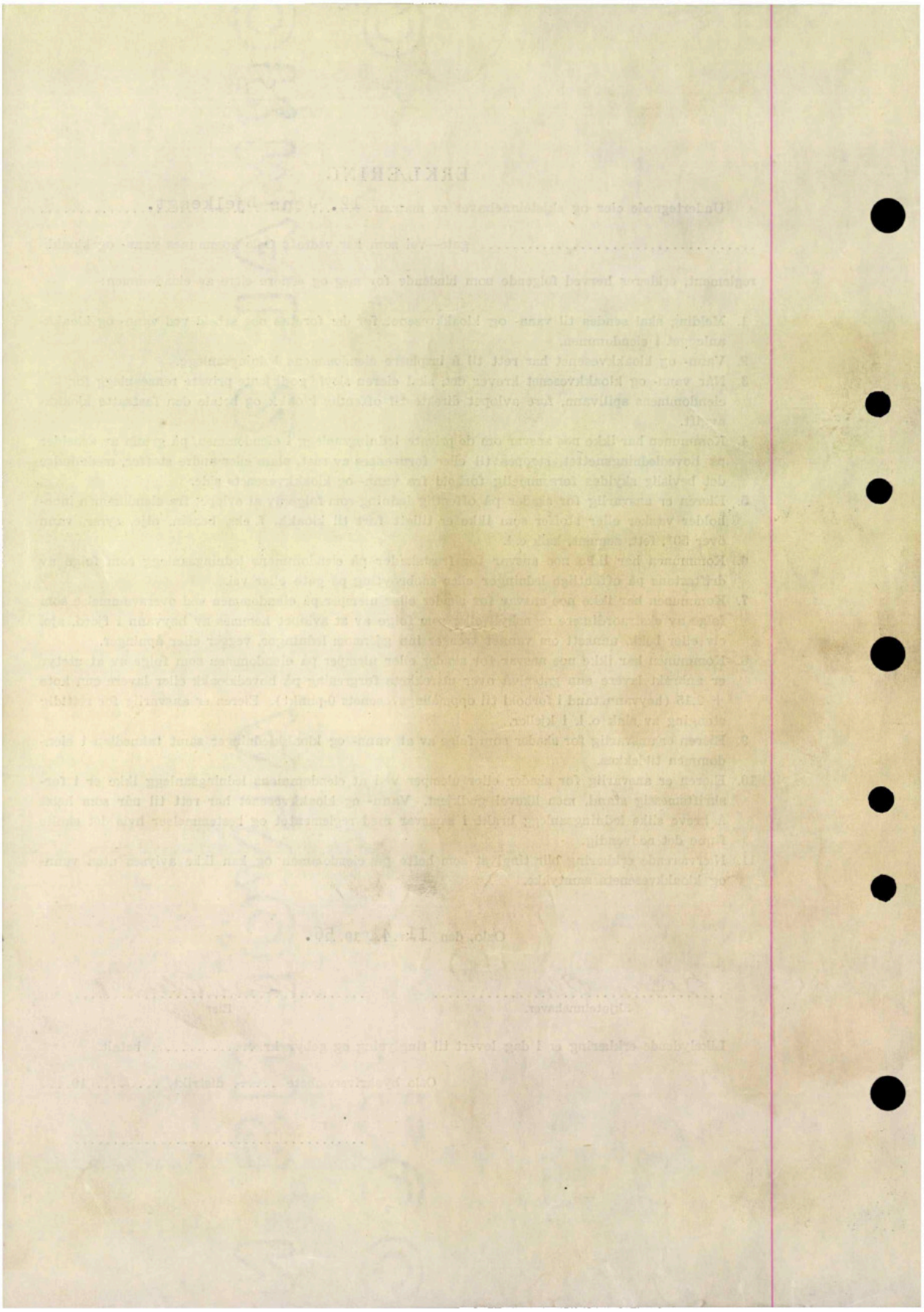
Jens Bjelkesgatehjørnet A/S
Oscar Olsen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Firmaattest av 14/4-56, for A/S Jens Bjelkesgatehjørnet, reg. 11/4-53, at selsk. styres og dets firma tegnes av Oscar Olsen.



RETURNERES TIL:

Advokatfirma Lindh Stabell Horten DA
v/adv. Harald Fosse Pb. 1364 Vika
0114 Oslo

Begjæring om:
☐ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

PLAN OG BYGNINGSETATEN

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 15607
14 MAR 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

1. EIENDOMMEN

Kommunenr./Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301 Oslo	229	53		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
935305314	Stiftinga Det Norske Samlaget	1/1

Doknr: 15607 Tinglyst: 14.03.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5		SE		17	VEDLEGG			29	1			41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: =nevner:

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
12.12.2002	x	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

1

Akelius Dokument 2002.2

3035-1

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 12.12.2002		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
12.12.2002	BJØRN AGNER JAN CHR. KROUD	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

2

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
229	53		1-75	0340 **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
12 MAR. 2003	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE ØST MÅLE- OG DELESEKSJONEN TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
12.12.2002		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

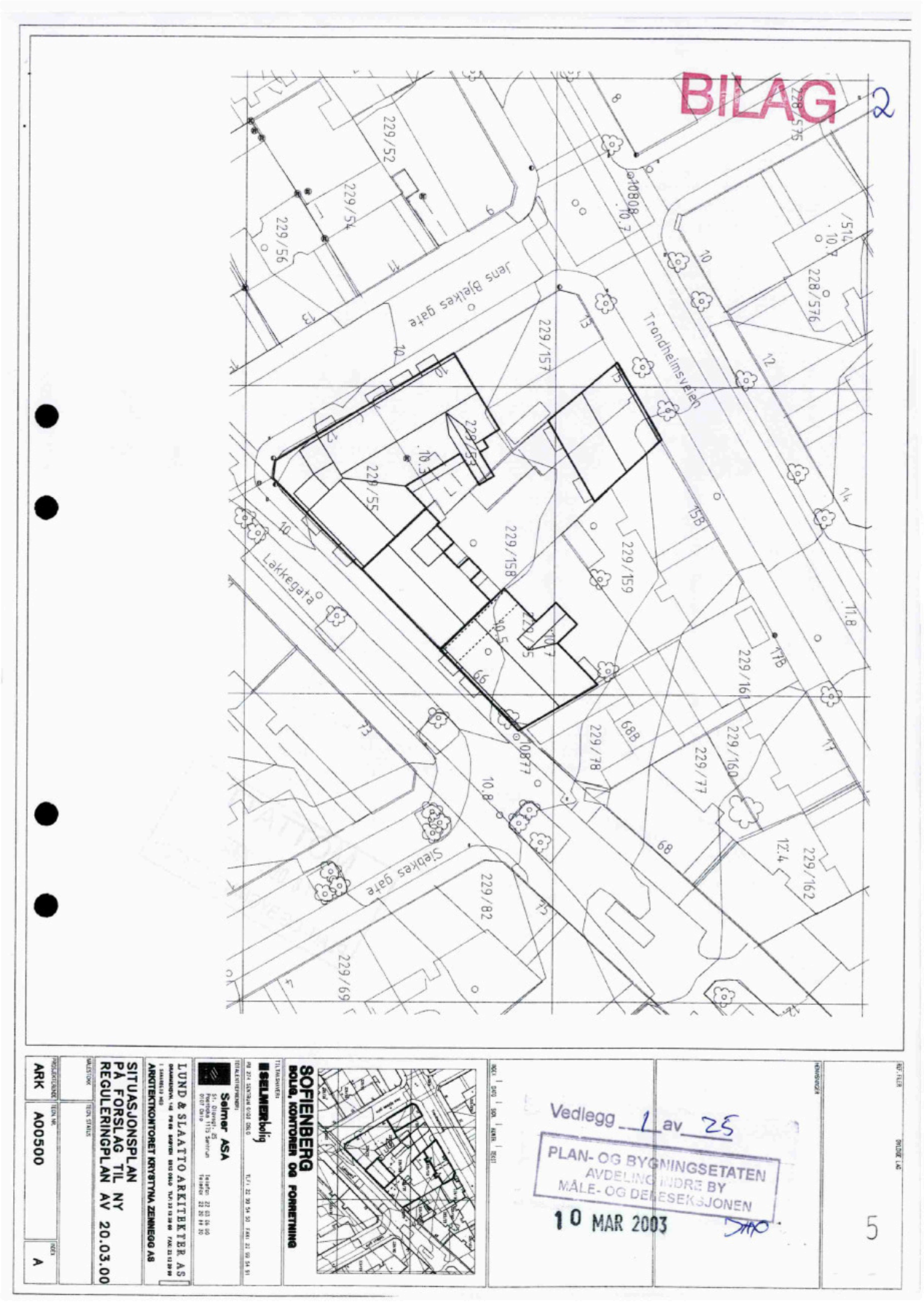
3

VEDLEGG TIL BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER FOR SOFIENBERGKVARTALET, GNR. 222, BNR. 53, OSLO KOMMUNE

Seksjonsnr.	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal	Seksjonsnr.	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
1	N	5 350	B	38	B	801	B
2	N	12 940	B	39	B	635	B
3	B	546	B	40	B	616	B
4	B	415	B	41	B	609	B
5	B	493	B	42	B	606	B
6	B	693	B	43	B	1 059	B
7	B	415	B	44	B	477	B
8	B	493	B	45	B	786	B
9	B	693	B	46	B	513	B
10	B	415	B	47	B	540	B
11	B	493	B	48	B	541	B
12	B	693	B	49	B	514	B
13	B	415	B	50	B	551	B
14	B	493	B	51	B	552	B
15	B	1 026	B	52	B	776	B
16	B	498	B	53	B	813	B
17	B	710	B	54	B	659	B
18	B	655	B	55	B	470	B
19	B	645	B	56	B	425	B
20	B	639	B	57	B	659	B
21	B	664	B	58	B	805	B
22	B	808	B	59	B	470	B
23	B	522	B	60	B	425	B
24	B	801	B	61	B	659	B
25	B	655	B	62	B	805	B
26	B	645	B	63	B	470	B
27	B	639	B	64	B	425	B
28	B	664	B	65	B	659	B
29	B	808	B	66	B	805	B
30	B	522	B	67	B	470	B
31	B	801	B	68	B	425	B
32	B	655	B	69	B	852	B
33	B	646	B	70	B	805	B
34	B	639	B	71	B	690	B
35	B	664	B	72	B	1 115	B
36	B	808	B	73	B	1 115	B
37	B	522	B	74	B	891	B
				75	B	648	B
				SUM TELLER		65 319	
				SUM NEVNER		65 319	

Partenes underskrifter

MOTTATT
03 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETAT


BILAG 2
Jens Bjelkes gate
Trondheimsveien
Lakkegata
Sjetkes gate
229/52
229/54
229/56
229/157
229/158
229/159
229/160
229/161
229/162
229/77
229/78
229/82
229/55
SITUASJONSPLAN PÅ FORSLAG TIL NY REGULERINGPLAN AV 20.03.00
ARK A00500
LUND & SLAATTO ARKITEKTER AS
ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
Selmer ASA
SELMERbolig
SOFIENBERG
BOLIG, KONTORER OG FORRETNING
Vedlegg 1 av 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



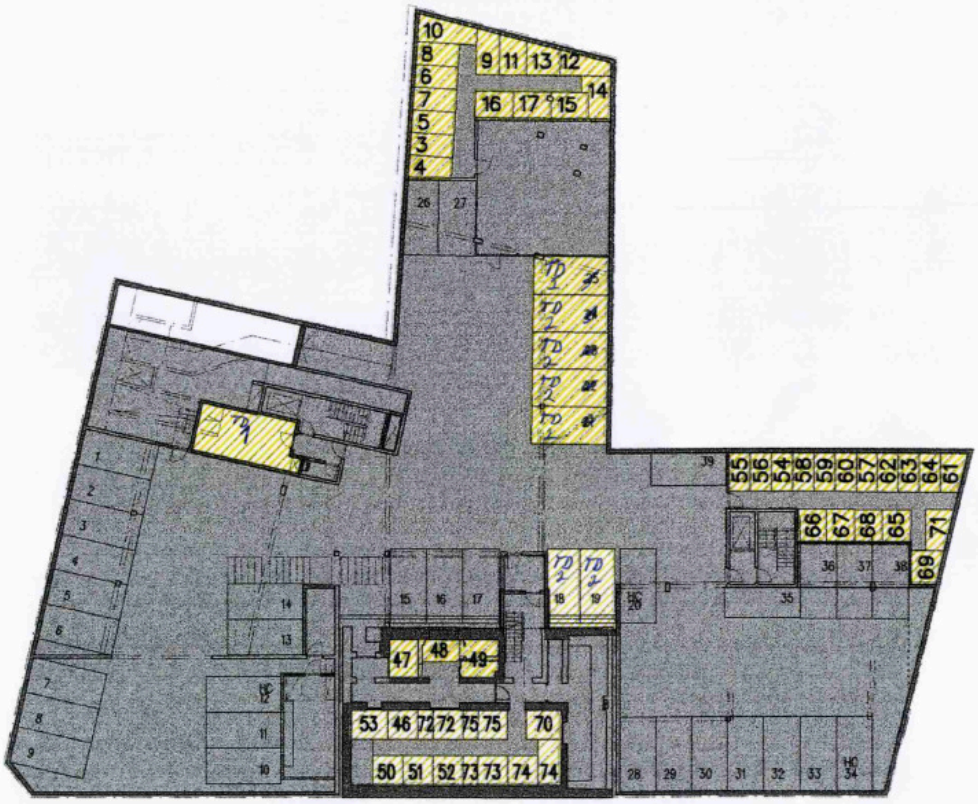
SEKSJONERINGSTEGNING

6

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53

UTOMHUSAREALER

MOTTATT
02 JAN. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 3 av 25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING NORD BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

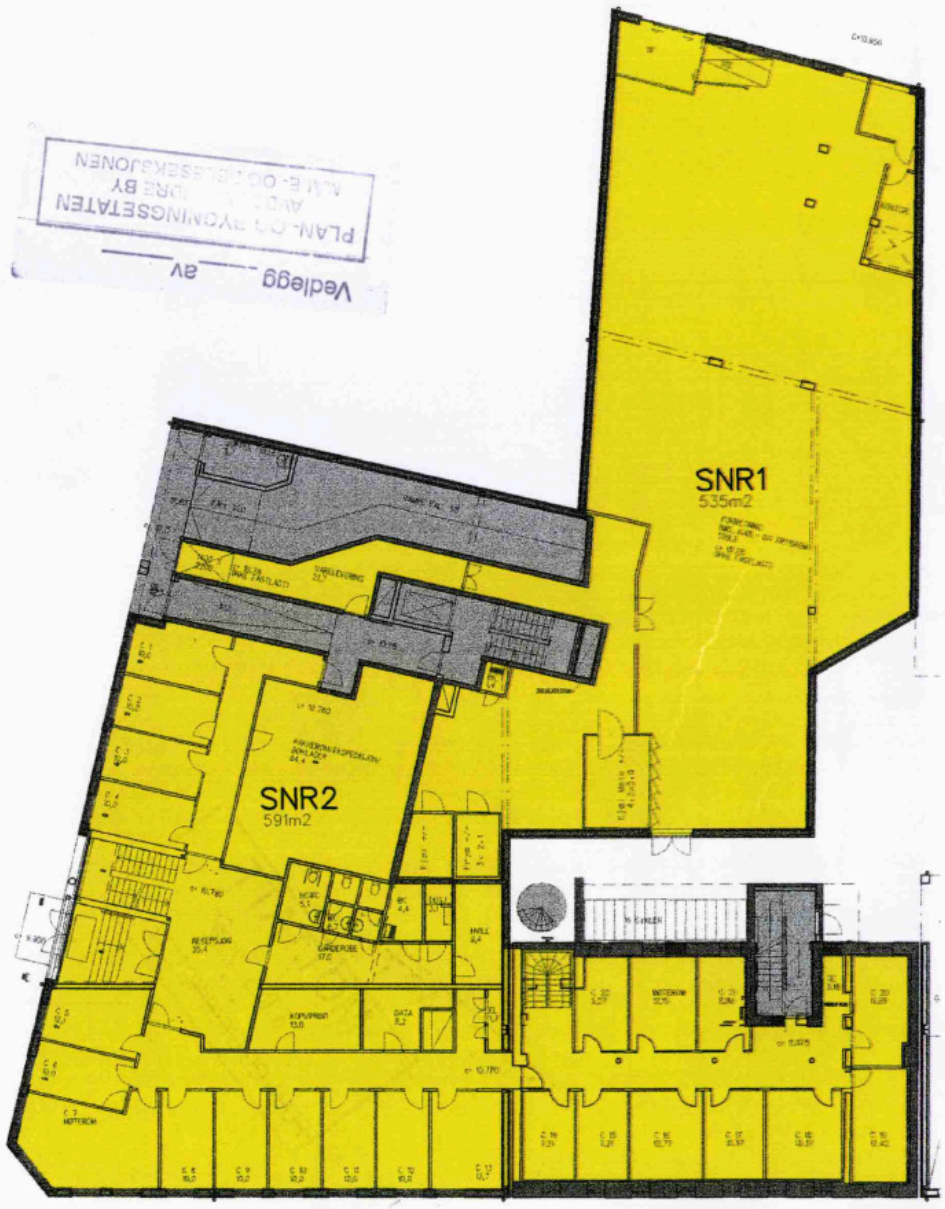
BODER ER MERKET MED SEKSJONSNUMMER

SEKSJONERINGSTEGNING

9

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53
KJELLERETASJE

MOTTATT
02 JAN. 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg av
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Vedlegg 4 av 25
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG A, B OG C - PLAN 1

7


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 5 av 25

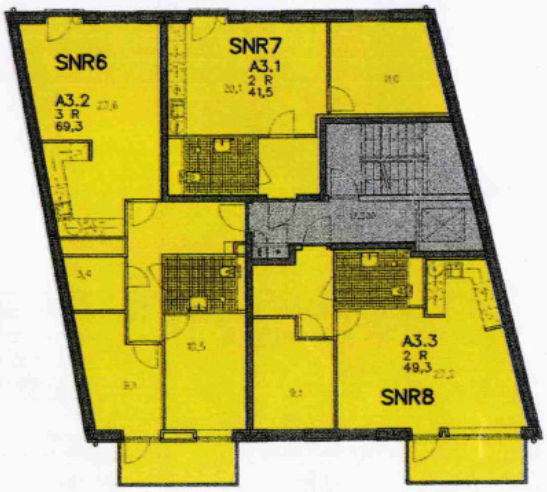
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

8

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG A, B OG C - PLAN 2


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 6 av 25

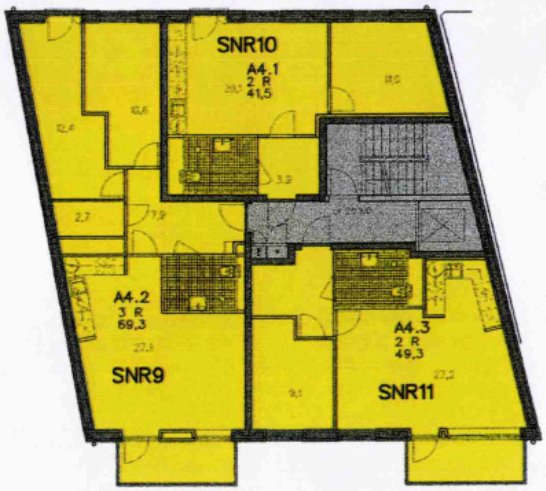
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING 29

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG A - PLAN 3

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 7 av 25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELINGEN FOR BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

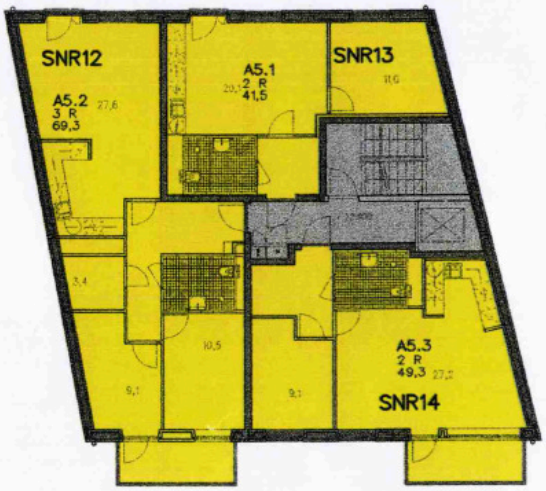
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

28

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG A - PLAN 4

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



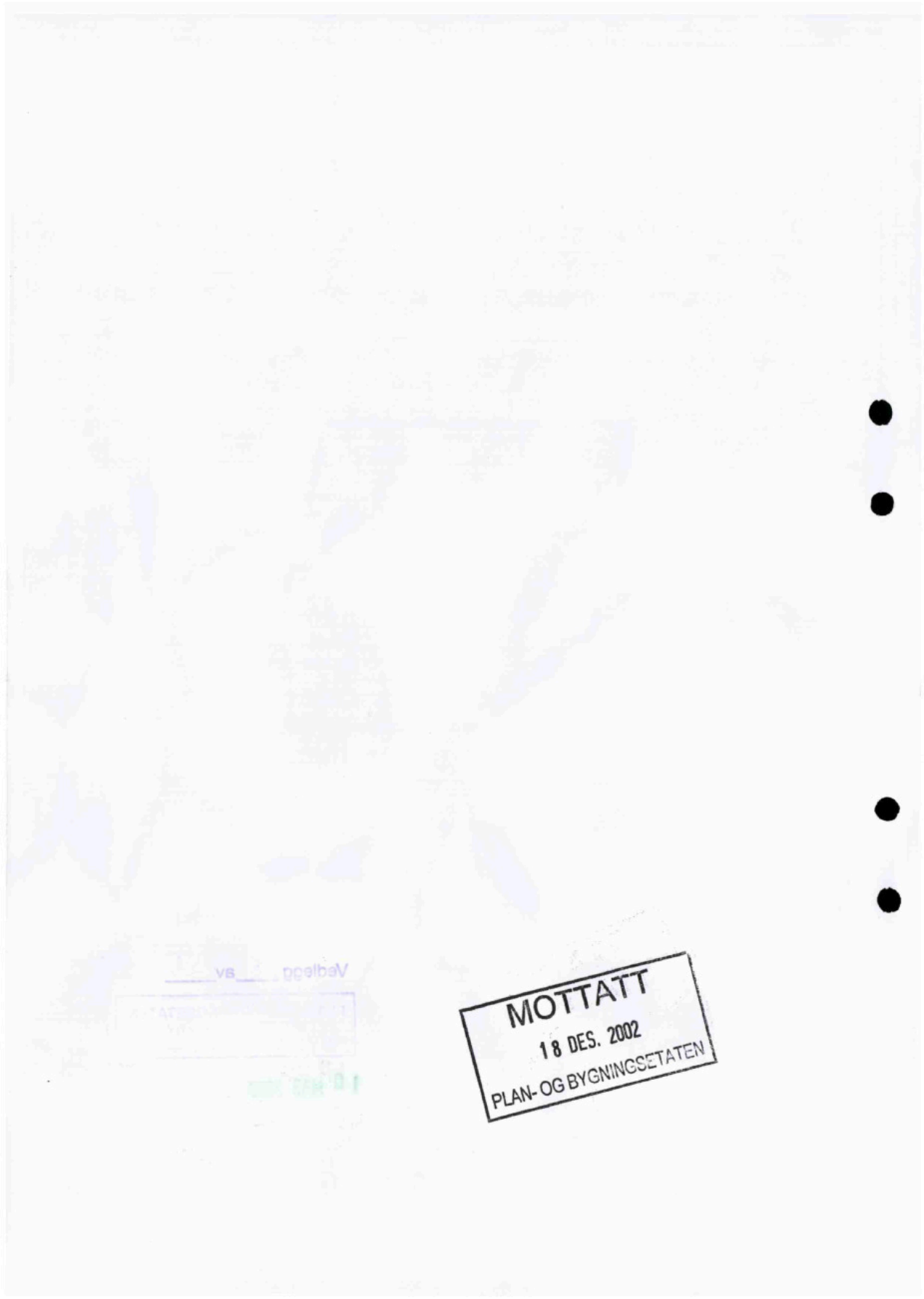
Vedlegg 8 av 25

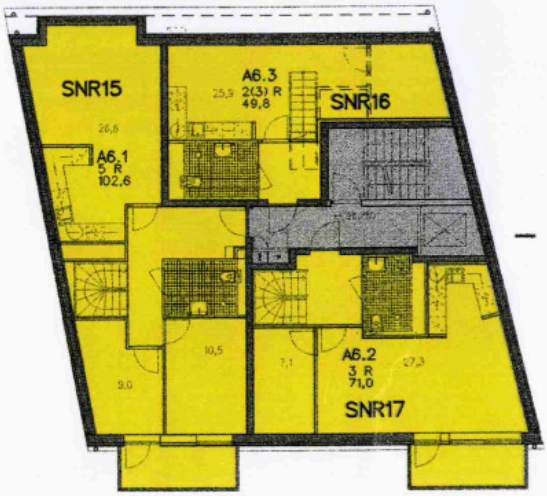
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING 27

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53
BYGG A - PLAN 5


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



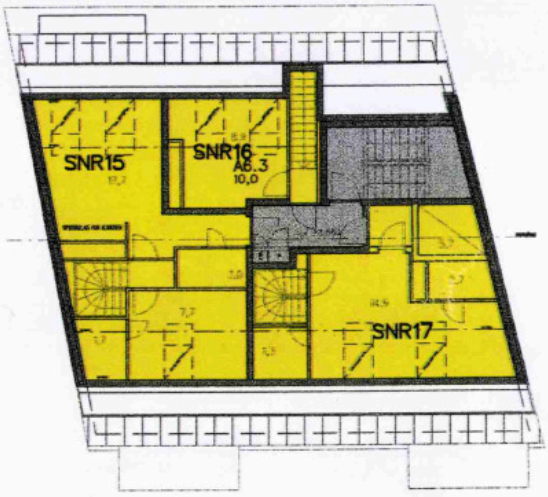
Vedlegg 9 av 25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING - 26

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG A - PLAN 6

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 10 av 25

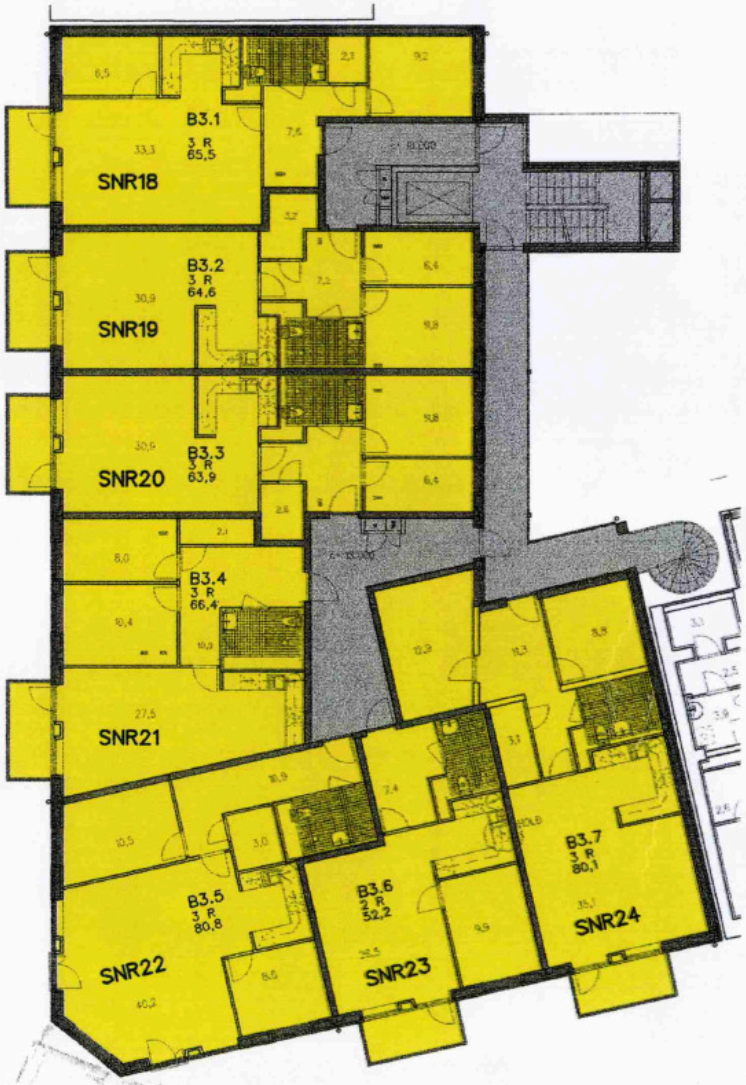
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

25

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG A - PLAN 7

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 11 av 25

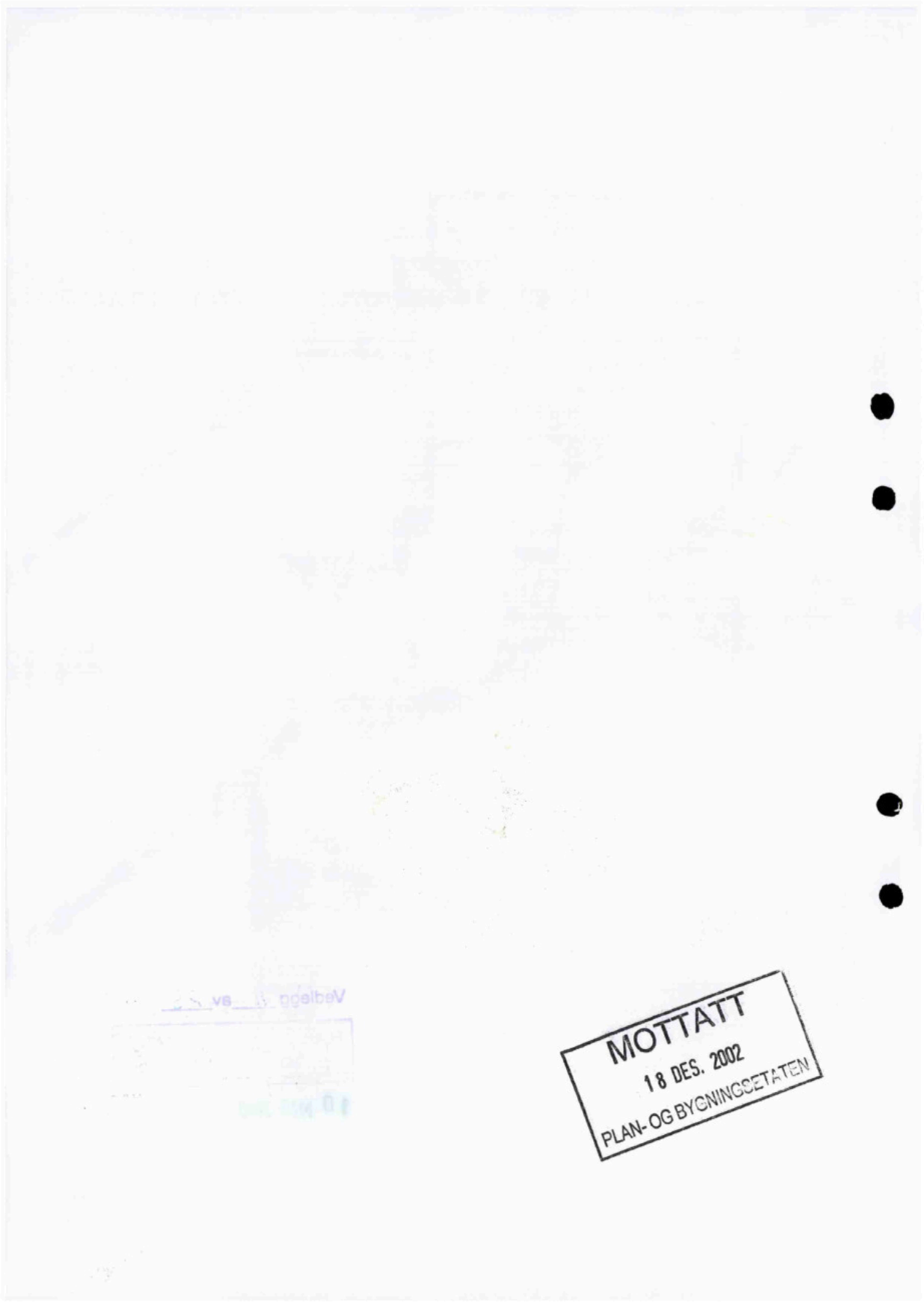
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BY
MÅLE- OG DOKUMENTASJONEN

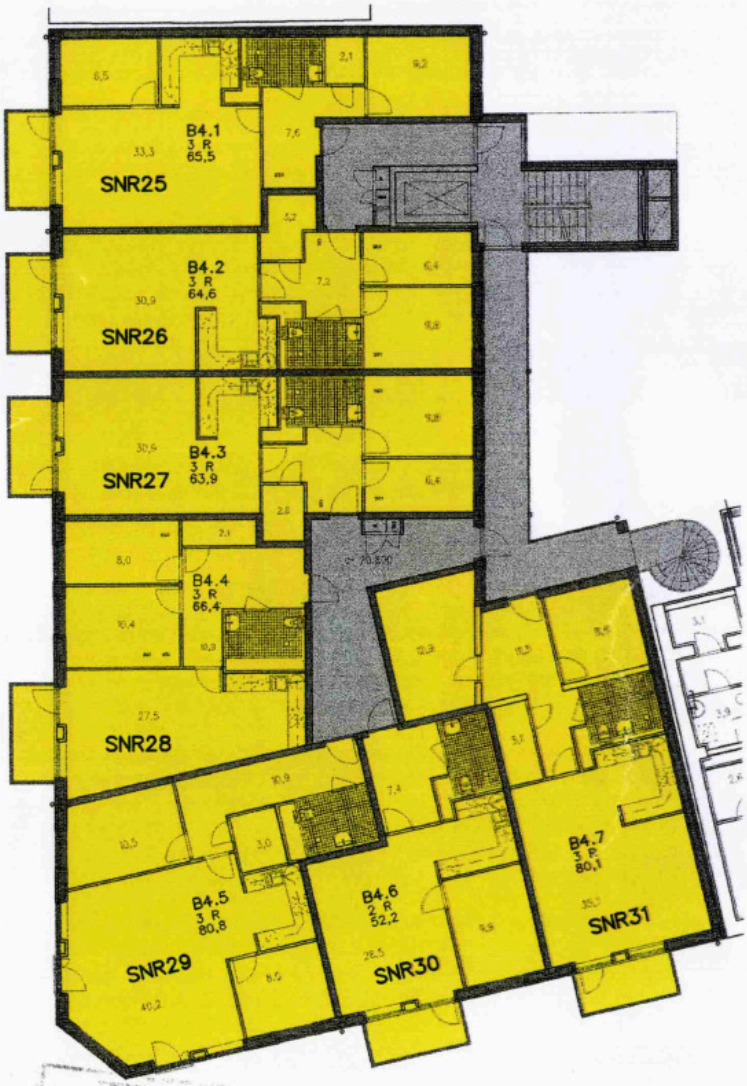
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

24

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG B - PLAN 3


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 12 av 25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

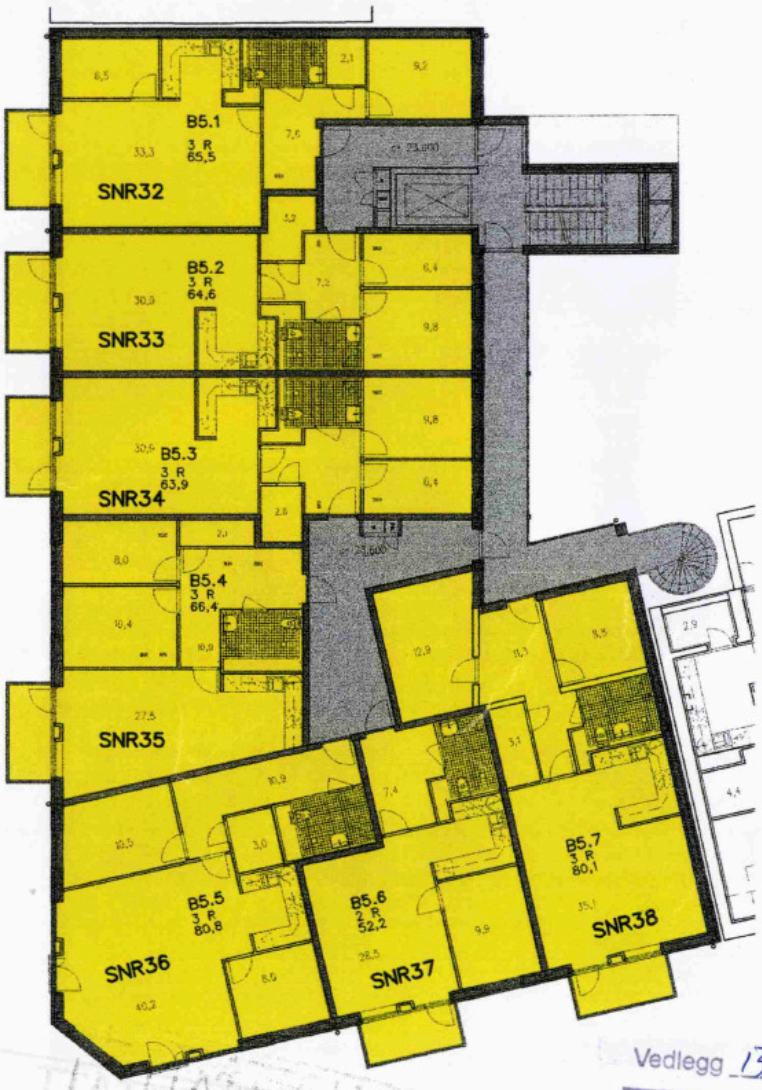
SEKSJONERINGSTEGNING

23

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53

BYGG B - PLAN 4

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 13 av 25

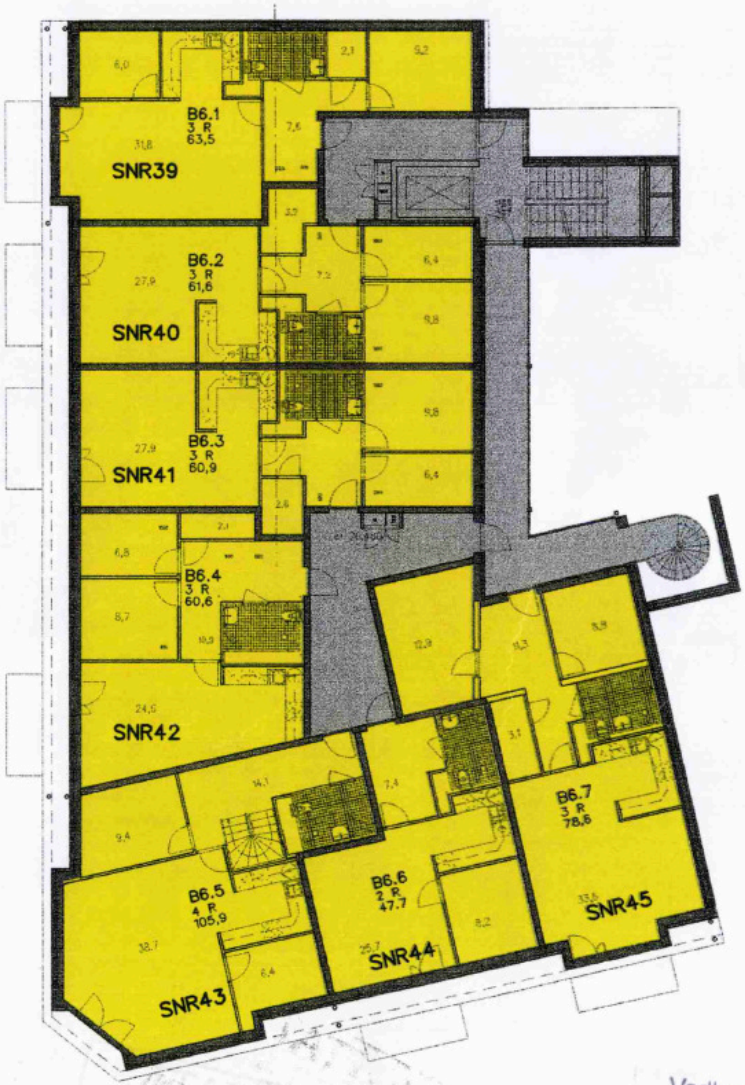
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELINGEN FOR INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

22

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG B - PLAN 5

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 14 av 25

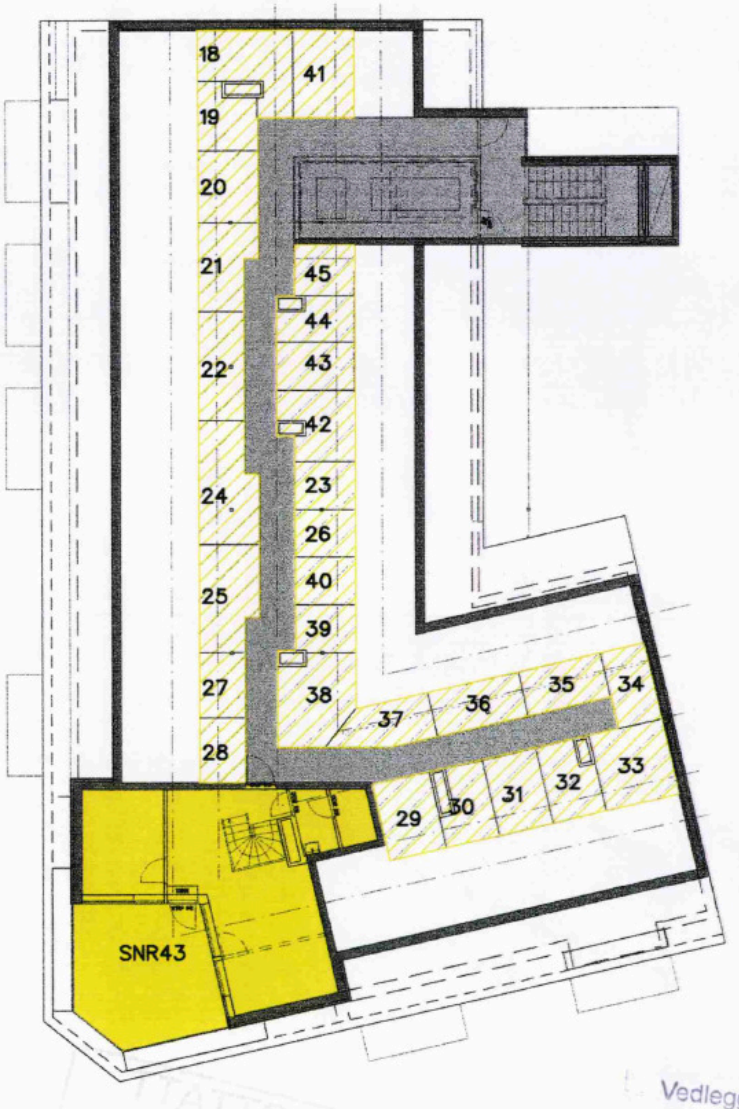
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING 21

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG B - PLAN 6

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 15 av 25

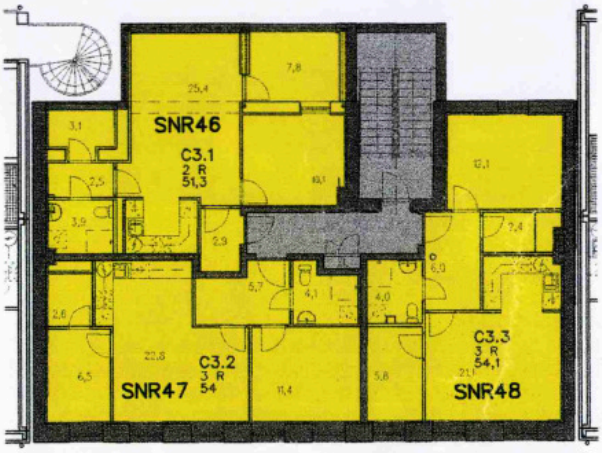
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

BODER ER MERKET MED SEKSJONSNUMMER

SEKSJONERINGSTEGNING 20

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53
BYGG B - PLAN 7

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



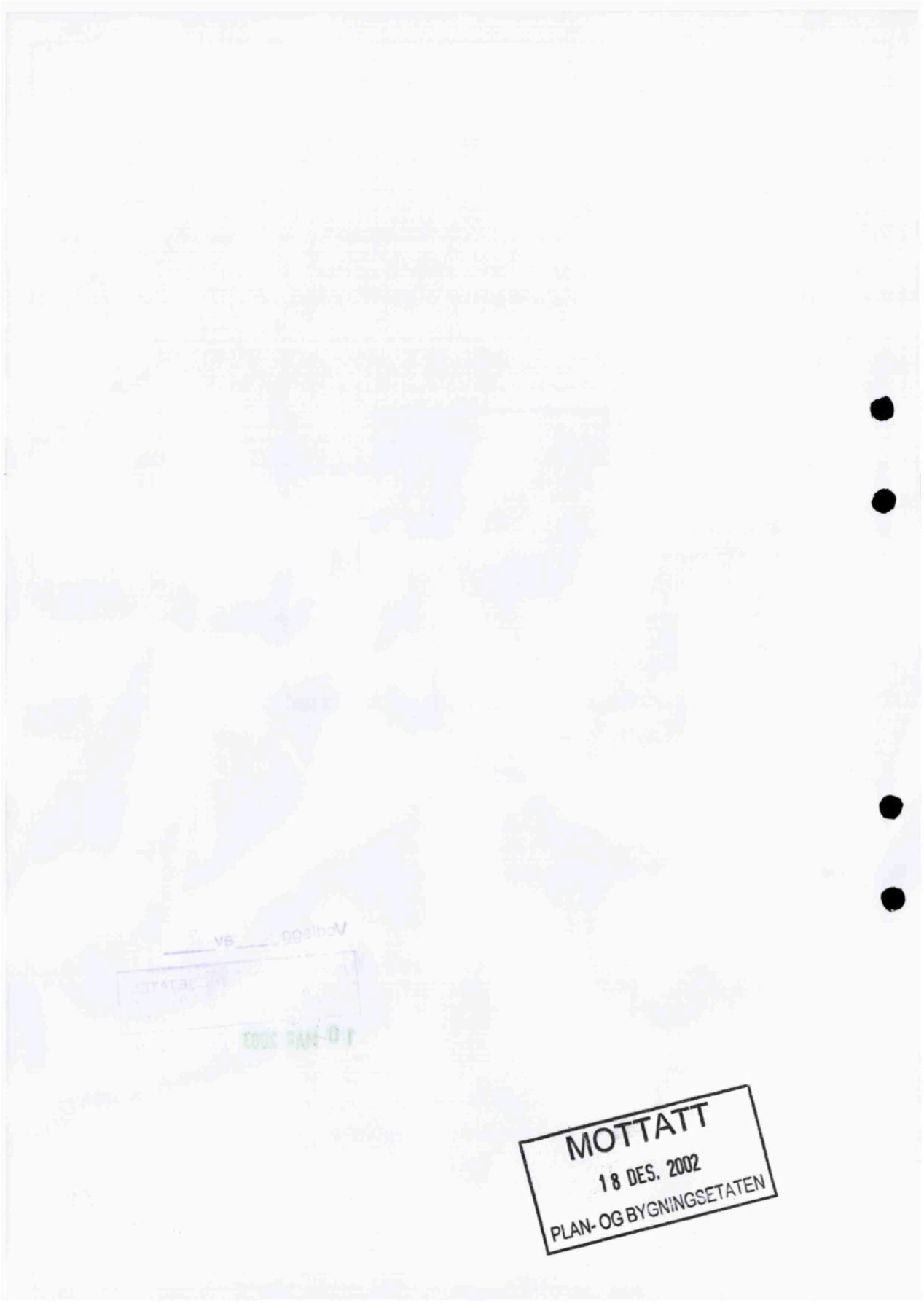
Vedlegg 16 av 25

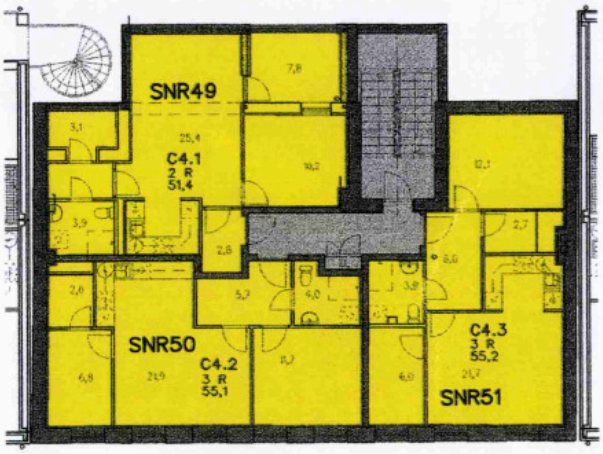
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

19

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG C - PLAN 3


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 17 av 25

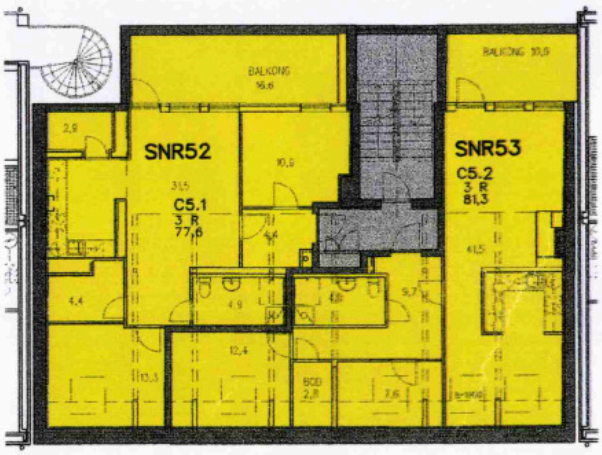
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG OPPLESEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

18

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG C - PLAN 4


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 18 av 25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

10 MAR 2003

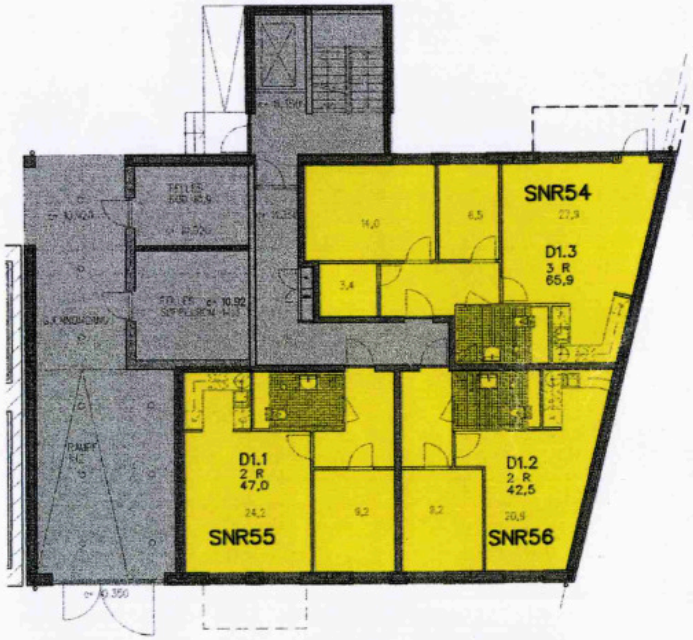
SEKSJONERINGSTEGNING

17

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53

BYGG C - PLAN 5

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 19 av 25

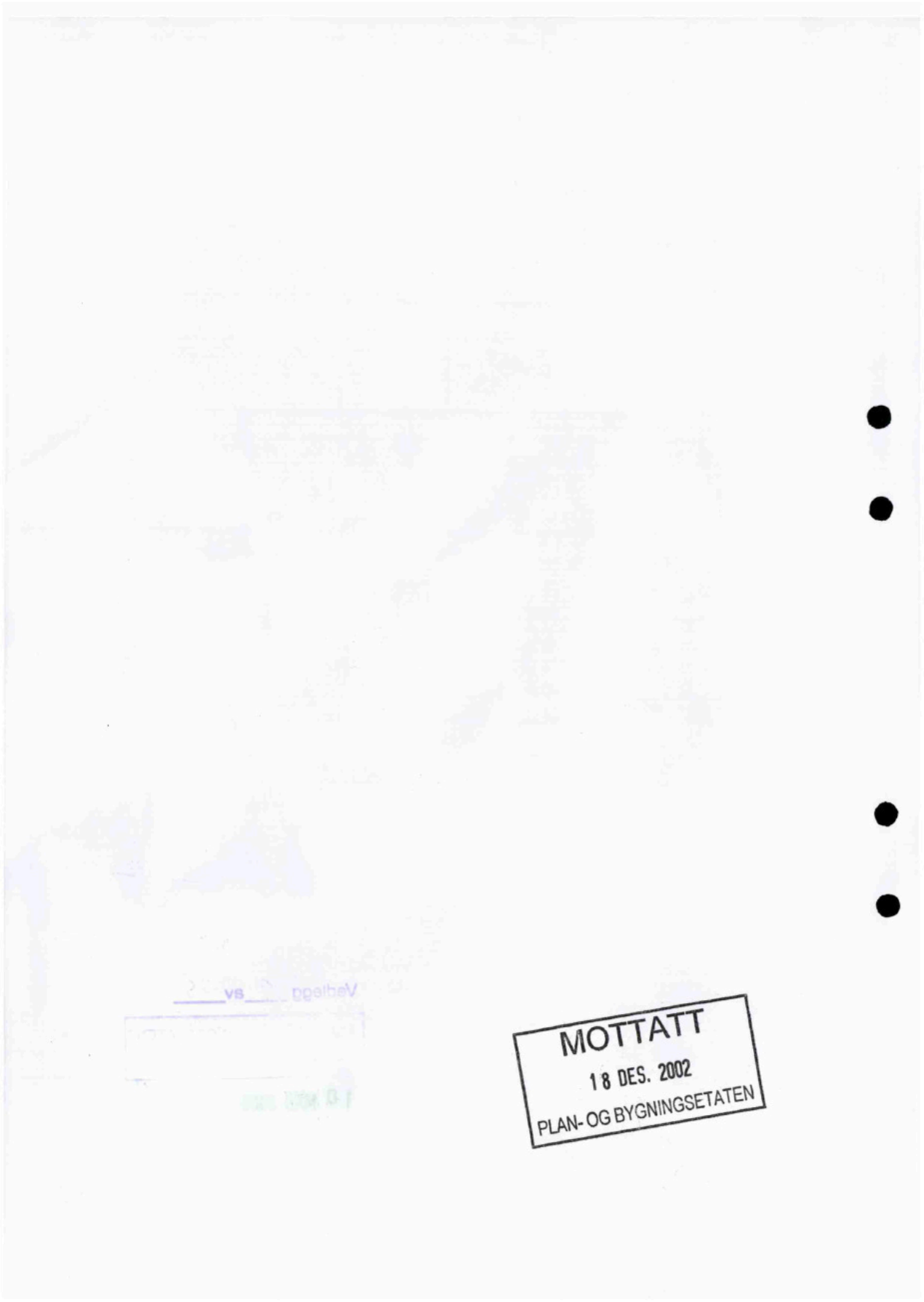
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AV
10 MAR 2003

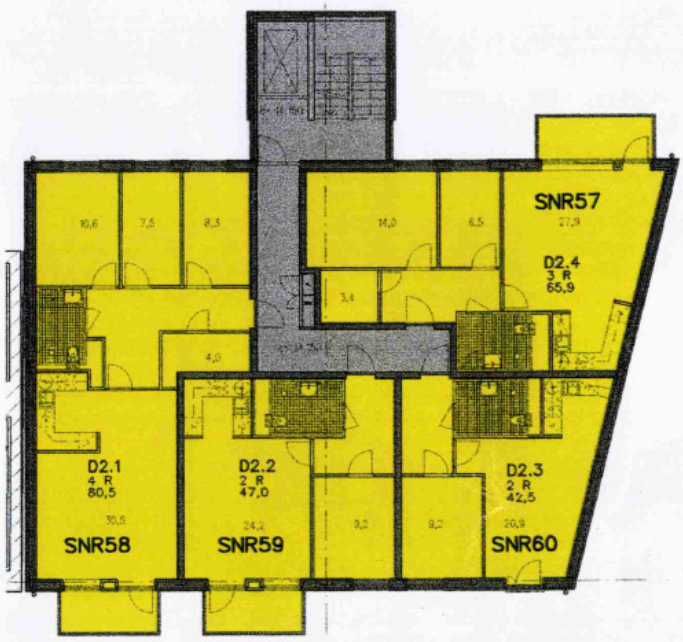
SEKSJONERINGSTEGNING

16

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53

BYGG D – PLAN 1


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 20 av 25

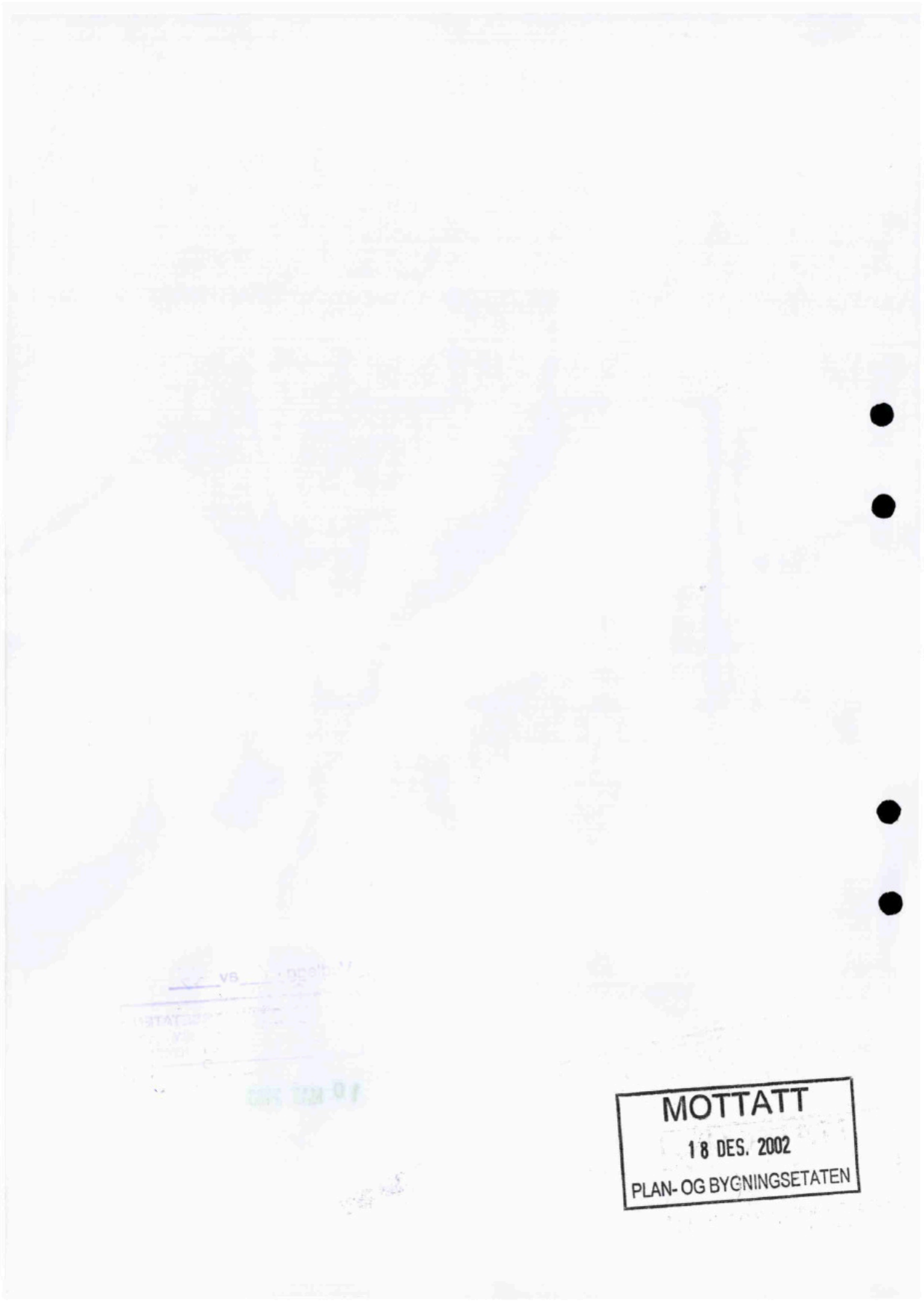
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVD. SØNDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

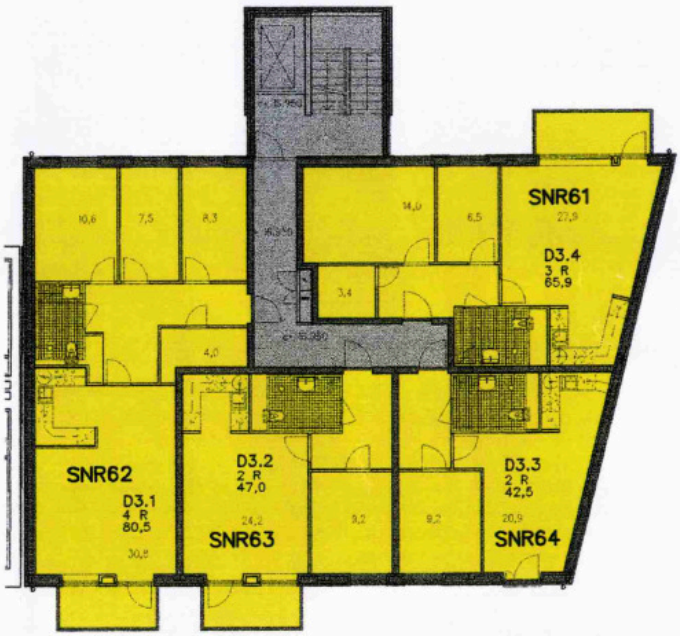
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG D - PLAN 2

15


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 21 av 25

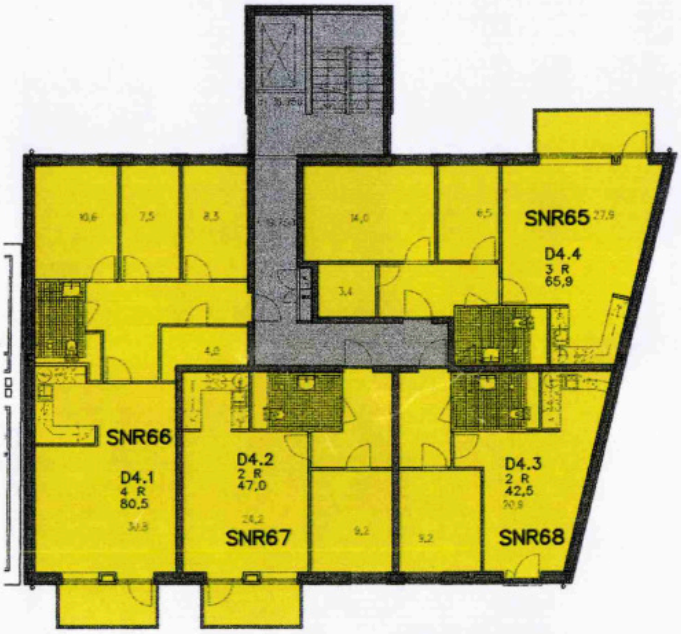
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

14

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53
BYGG D - PLAN 3

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



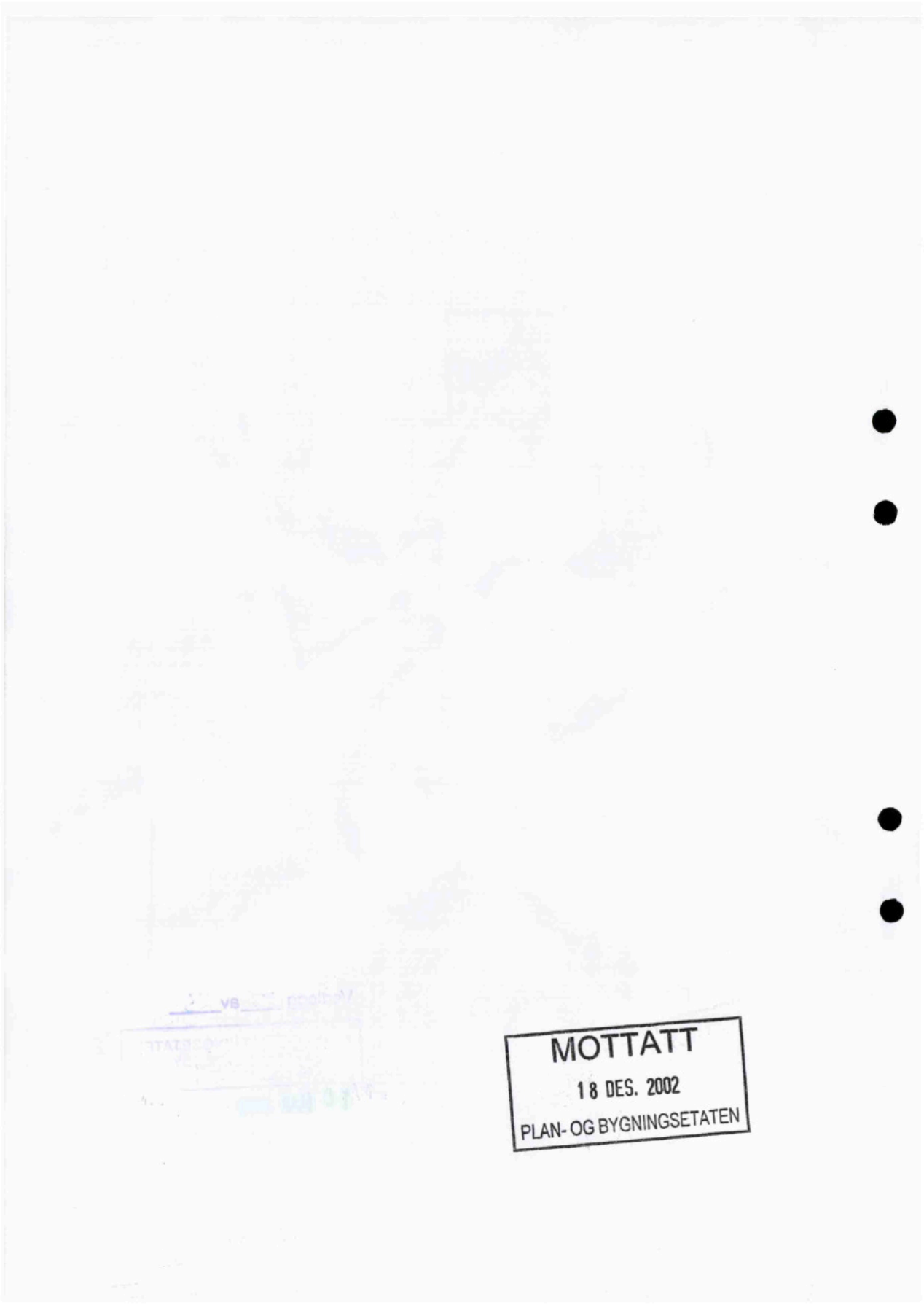
Vedlegg 22 av 25

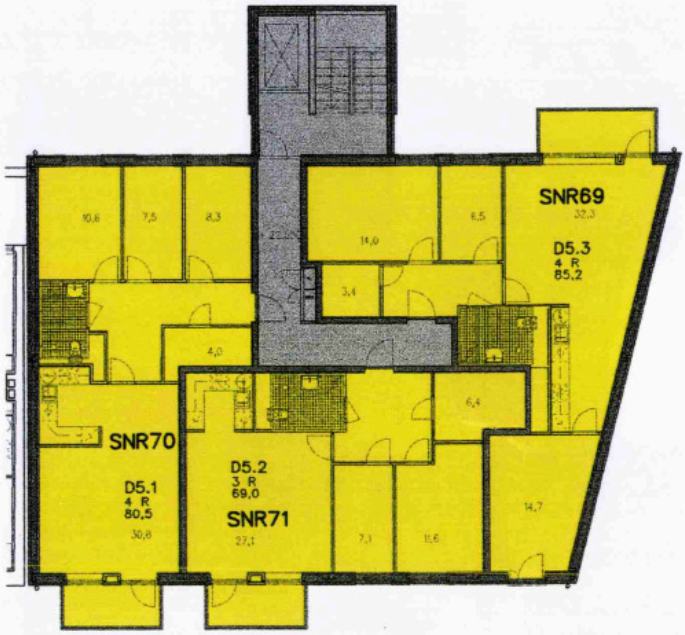
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG INSPEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

13

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53
BYGG D - PLAN 4


MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 23 av 25

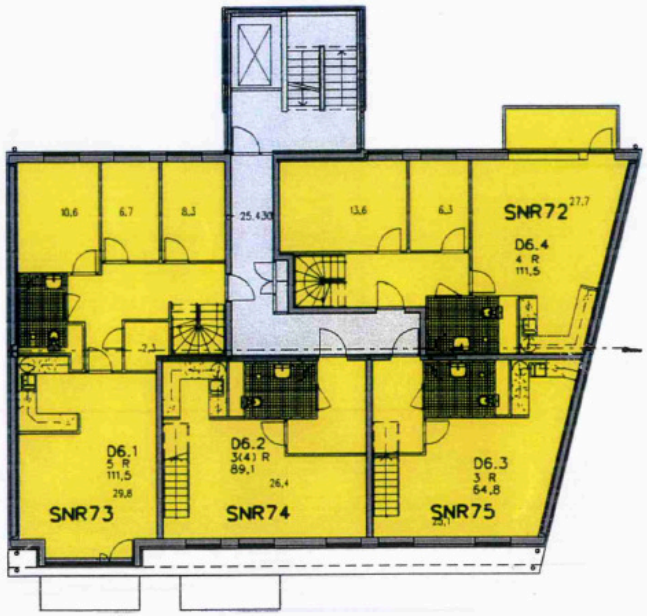
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

SEKSJONERINGSTEGNING

12

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53
BYGG D - PLAN 5

MOTTATT
18 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Vedlegg 24 av 25

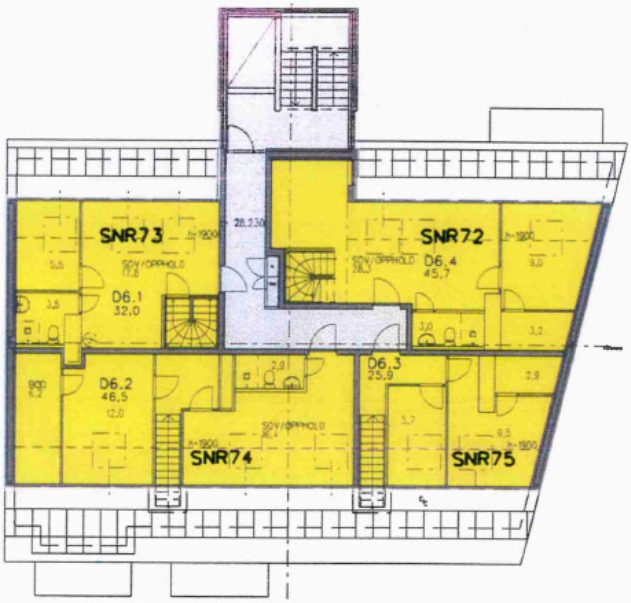
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

MOTTATT
03 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SEKSJONERINGSTEGNING

SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229,BNR 53

BYGG D - PLAN 6



Vedlegg 25 av 25

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
10 MAR 2003

MOTTATT
03 MARS 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SEKSJONERINGSTEGNING

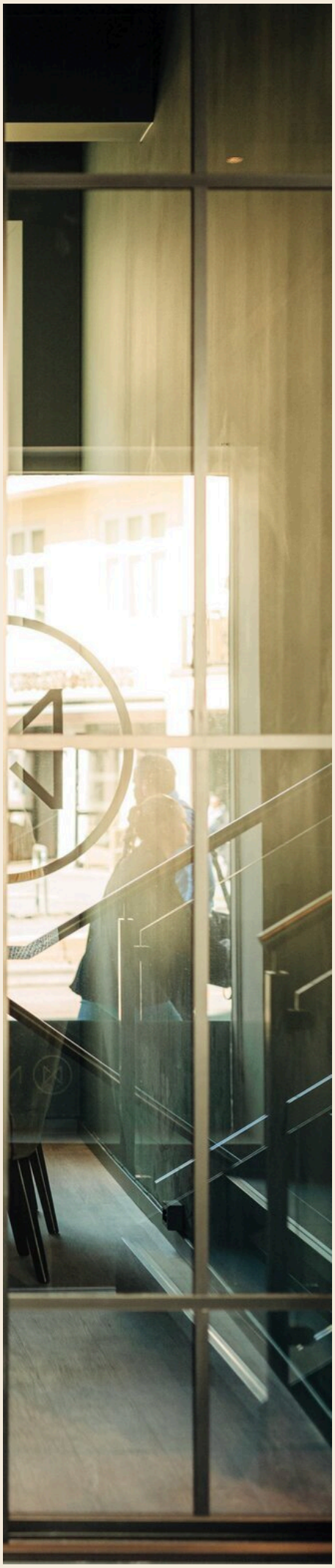
SOFIENBERGKVARTALET GNR: 229, BNR 53
BYGG D - PLAN 7

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: 34-0059/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lakkegata 66B 0562 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 53, snr 68 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:

Jonas Arvid Josef Andersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bjørvika
j.andersen@nordvikbolig.no
986 53 372