NORDVIK

Sofies gate 6D

1 soverom | 31 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sofies gate 6D

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
10 Kontaktinfo
12 Om boligen
20 Nabolagsprofil
22 Egenerklæringsskjema
29 Andre vedlegg
86 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og arealeffektiv 2-roms med store vindusflater - Åpen og luftig stue-/kjøkken - Sentral og attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 280 769,-**
Fellesgjeld	**29 389,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 580,-**
BRA-i	**31 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1880**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Anders Kanck har gleden av å presentere Sofies gate 6D! En arealeffektiv og innbydende 2-roms leilighet midt på populære Bislett. Leiligheten har en svært god planløsning på 31 kvm med separat soverom, delikat flislagt bad og en åpen stue-/kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

Sentral og attraktiv beliggenhet, samtidig som leiligheten ligger tilbaketrukket i et rolig og hyggelig nabolag. Her bor du med kort vei til kollektivtransport, dagligvare, caféer, servicetilbud og grønne rekreasjonsområder – samtidig som hverdagen oppleves stille og behagelig. En ideell bolig for førstegangsetablerere, studenter eller pendlere.

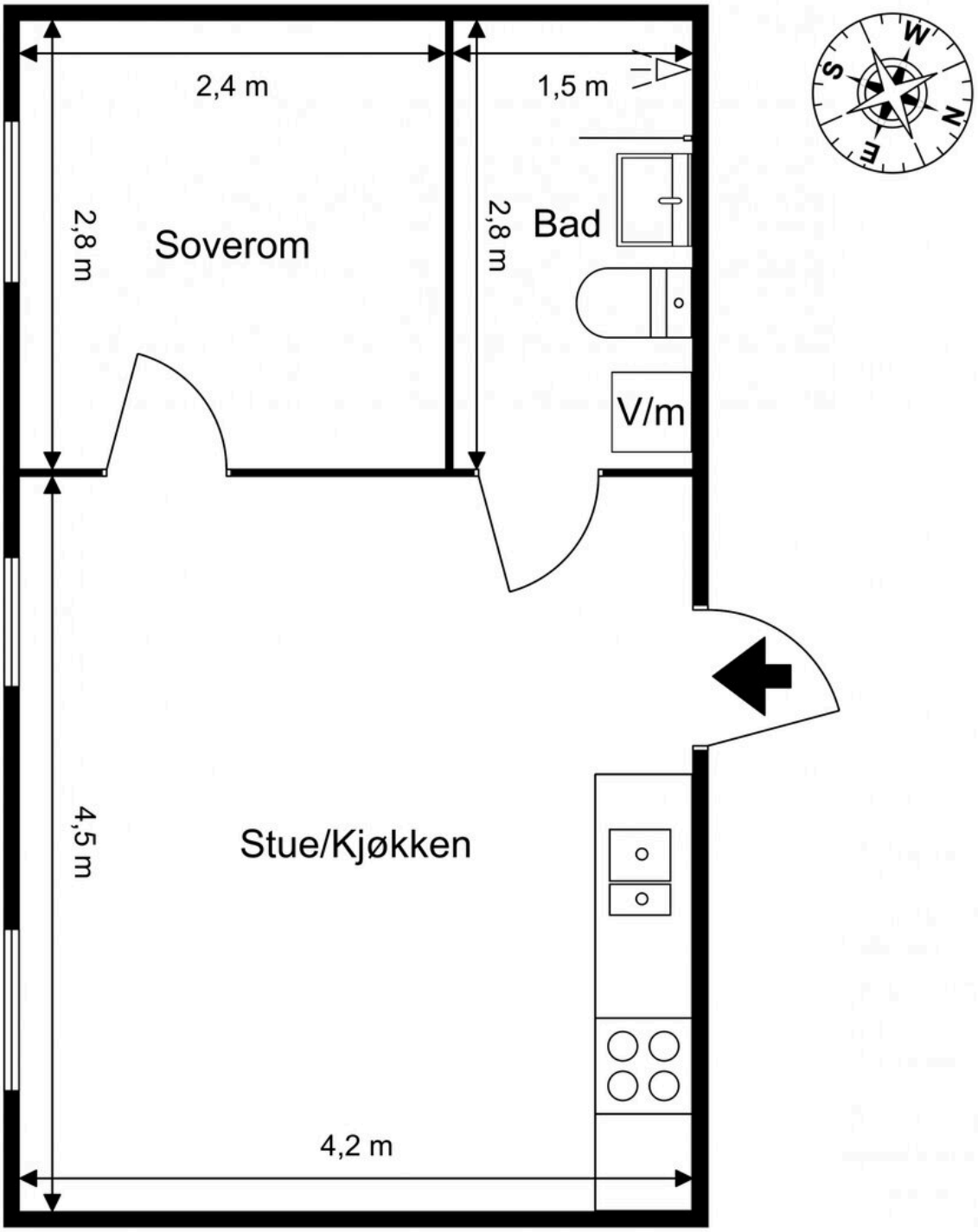
Velkommen!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 3 kvm

Sofies gate 6D

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.









Soverommet er adskilt fra stuen og har en god og rolig romfølelse.





Rommet har plass til seng og garderobeløsning, og gir gode muligheter for praktisk innredning.

En hyggelig og skjermet sone som egner seg godt for hvile og restitusjon, samtidig som den effektive planløsningen gir maksimal utnyttelse av boligens areal.





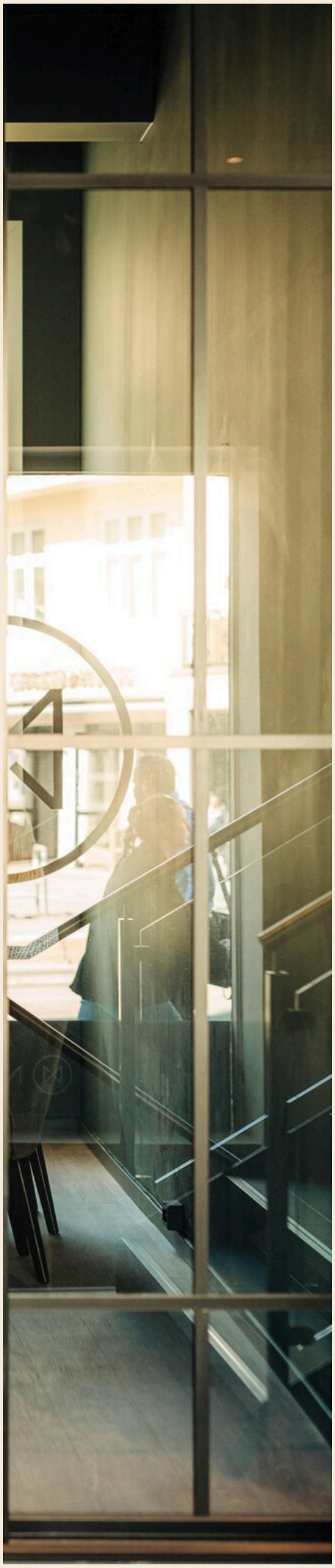


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0072/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sofies gate 6D, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 288, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Sofies Gate 6 Borettslag, org.nr. 988921610

Selger
Olav Sagård Roalkvam

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)
29 389,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 279 389,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 280 769,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 290 269,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1880

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Stue/kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 kvm.

Standard
Kjøkken og stue:
Kjøkkenet er en naturlig del av stuen og har en åpen og sosial løsning som gir rommet et luftig preg. Innredningen har glatte fronter og en solid heltre benkeplate som tilfører varme og karakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Smeg, inkludert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt kjøleskap. Nedfelt stålkum med ettgreps armatur fra Oras og kullfiltervifte over stekesonen. En funksjonell og innbydende løsning som passer godt til både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for godt med lysinnslipp. Her er det god plass til sofagruppe, tv-møblement og spisebord.

Bad:
Badet er delikat og funksjonelt med fliser på gulv og vegger i et tidløst uttrykk. Rommet har elektrisk gulvvarme, downlights i himlingen og mekanisk avtrekk som gir god komfort i hverdagen. Badet er utstyrt med dusjnisje med innfellbar glassdør, veggmontert WC og servantbolle med ettgreps armatur på heltre benkeplate. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin. Et velholdt og innbydende bad med god arealutnyttelse.

Soverom:
Soverommet er adskilt fra stuen og har en god og rolig romfølelse. Rommet har plass til seng og garderobeløsning, og gir gode muligheter for praktisk innredning. En hyggelig og skjermet sone som egner seg godt for hvile og restitusjon, samtidig som den effektive planløsningen gir maksimal utnyttelse av boligens areal.

Overflater:
Gulv: 3-stavs eikeparkett på gulv og fliser på badet.
Vegg: Malte overflate og flis på badet.
Himling: Malt overflate med downlighs. Takhøyden i soverommet er målt til 2,75 meter

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

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

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

Modernisering og påkostninger
- Bodene er betydelig oppgradert
- På badet er det satt inn en glassdør, som ikke var der da boligen ble tatt over i 2018.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Baderom fra 2007. Ikke utført arbeid etter det hva jeg kjenner til.

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

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt
- Taket er et saltak/valmtak, og er tekket med takstein
- Etasjeskille er et trebjelkelag

Leiligheten:
- Leilighet er oppført i én etasje
- Vinduer med 2-lags glass
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30
- Innerdører i hvit malt utførelse
- Felles varmtvannsbereder i kjeller

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører:
- Avflassing av maling på utvendig belistning og innvendig karmer til vinduer. Entrédør/innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Etasjeskille og gulv på grunn :
- Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 24mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 10mm over 2 meter.
- Det registreres bruksmerker på overflate

Kjøkken: overflater og innredning
- Manglende vedlikehold av benkeplate.

Kjøkken: avtrekk
- TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Vannledninger:
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran i leiligheten ble ikke påvist.

Varmtvannsbereder:
- Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Bad: overflater
- Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
- Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i

silikonfuge/flisfuger overgang vegg og gulv.

Bad: membran, tettesjikt og sluk
- Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulv til servant. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Bad: sanitærutstyr
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Løs feste anordning til servantbolle/armatur.
- Det er fuktsvellig pga vannsøl, på veggskap.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn
- Varmekabler

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5000 kWh. Strømkostnad forrige år: 8000 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 580,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader: Avdrag felleslån 118,-
Renter IN-lån: 6 143,-
Felleskostnader: 2 287,-
Renter felleslån: 124,-
Renter IN-lån: -6 143,-
Tilleggsytelser: Dugnadstillegg 50,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 062 946,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 251 784,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

Om borettslaget
Sofies gate 6 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sofies gate 6 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 988921610 Sofies gate 6 borettslag består av 18 boliger.

De andelene som faller under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av UBSL for dette rundt mai og oktober hvert år.

Noen leiligheter i Borettslaget har hatt problemer med vannlekkasje fra takterrasser i etg. over, dette er en pågående forsikringssak for andelene som er rammet. Denne leiligheten har ikke vært utsatt for problemet.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 389,-pr. 31.12.2025

Lånenummer: 81011274129, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 12.02.2026: 7 598 943
Andel av saldo: 0
Første termin: 01.07.2016. Lånet innfris i sin helhet: 01.04.2036
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 100 480
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 100 476
IN-lån. Avdragsfritt frem til 2036.

Lånenummer: 16362136060, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 12.02.2026: 791 865
Andel av saldo: 29 389
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 31.03.2040)
Lån uten IN-ordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Informasjon om renteutgifter / lån / lånebetingelser er ikke mottatt fra forretningsfører og megler har derfor ikke kunnet beregne kostnaden slik loven krever. Det tas derfor forbehold om denne informasjonen.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr 793 338,- , underskuddet er i hovedsak knyttet til oppgradering av kjellerarealet. Budsjett for 2024 viser et budsjettert overskudd på kr 15 792,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Dugnad kvartalsvis tror jeg, ikke valgfritt, men jeg har aldri deltatt, ikke fått høre noe.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men må søkes om skriftlig jf. husreglene

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 77896284

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 541 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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 ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og

Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
- Sofies gate 7 - mulig ulovlig bruksendring til dagligvarebutikk. Saksnummer: 202505275
- Sofies gate 7 og Krumgata 5 - installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202510186
- Sofies gate 10 A - bruksendring til gatekjøkken, mindre endringer og skilt. Saksnummer: 202523127
- Falbes gate 9 - ferdigattest på henlagt sak 201014432, Oppføring av balkonger mot indre gård. Saksnummer: 202600776

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

988921610/11:
11.02.2026 - Dokumentnr: 164701 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig

ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 492,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 900,-

Samlet skal selger betale kr. 154 067,- 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 17. februar 2026

Megler
Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91312549

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

Sofies gate 6D

Nabolaget Bislett - vurdert av 244 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	9 min / 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	13 min / 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	509 elever, 26 klasser	13 min / 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	7 min / 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	19 min / 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min / 0.4 km
Heltberg Bislett		6 min

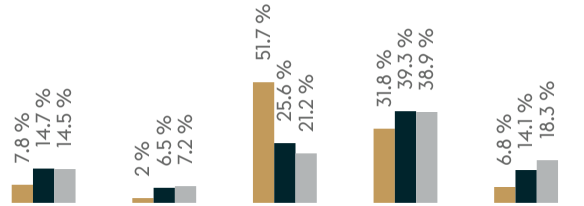
Offentlig transport

Holbergs plass	Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	3 min / 0.3 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	4 min / 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	13 min / 0.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min / 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 3.5 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	2 min / 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	21 barn	3 min / 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	3 min / 0.2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
Treningshuset	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roalkvam, Olav Sagård	9578-5994-4-4170892	2026-02-14 15:41:46

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
14. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0072/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 6D, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Olav Sagård Roalkvam

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77896284
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Baderom fra 2007. Ikke utført arbeid etter det hva jeg kjenner til.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0072/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roalkvam, Olav Sagård	**2026-02-14**

Identifikasjon

bankID Roalkvam, Olav Sagård

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Sofies gate 6 borettslag
Sofies gate 6 D
0170 OSLO

Vår ref.: 846/11
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Olav Sagård Roalkvam

Fødselsdato eier: 21.09.1999

Organisasjonsnr: 988 921 610
Andelsnr: 11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 579**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	118
	Renter IN-lån	6 143
	Felleskostnader	2 287
	Renter felleslån	124
	Renter IN-lån	-6 143
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	50

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	29 389	Gjeld siste årsoppg.:	29 389
Klient ajourf. lån:	23 729 793,33	Klient gj. s. årsoppg.:	8 390 808

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81011274129, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 12.02.2026: 7 598 943
Andel av saldo: 0
Første termin: 01.07.2016. Lånet innfris i sin helhet: 01.04.2036
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 100 480
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 100 476
IN-lån. Avdragsfritt frem til 2036.

Lånenummer: 16362136060, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 12.02.2026: 791 865
Andel av saldo: 29 389
Første termin/første avdrag: 30.09.2020 (siste termin 31.03.2040)
Lån uten IN-ordning

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Petter Eriksen
Adresse:	Sofies gate 6
Postnr/-sted:	0170 OSLO
Telefon:	Mob.: 95966652
E-post:	sofiesgate6@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	29 389	Andre inntekter:	1 397
Annen formue:	25 569	Utgifter:	1 664		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Sofies gate 6 borettslag
Sofies gate 6 D
0170 OSLO

Vår ref.: 846/11
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Olav Sagård Roalkvam

Fødselsdato eier: 21.09.1999

Organisasjonsnr: 988 921 610

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	650 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	217/288
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	77896284

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.
Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.
Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSREGLER FOR BORETTSLAGET SOFIES GATE 6

(Vedtatt på Generalforsamling, 22. november 2006)

1. INNLEDNING

1.1 Livet i borettslag stiller store krav til beboerne. Det største kravet stilles til evnen til å kunne innrette seg i fellesskapet på en slik måte at man ikke sjenerer sine medmennesker. For å regulere livet innen borettslaget til felles beste trengs regler og bestemmelser som leieboerne aksepterer. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men også opplysninger for å sikre orden, ro og hygge i hjemmene. Enhver beboer har plikt til å kjenne og etterleve disse.

1.2 Henvendelser/klager fra beboere må foreligge skriftlig ellers blir de ikke behandlet av Styret. Tolking av husreglene ved tvister foretas av Styret. Tolkningen kan ankes inn for generalforsamlingen.

1.3 Instrukser og meldinger fra Styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordenen inntil neste generalforsamling, da de eventuelt kan vedtas og føres inn blant de gjeldende husregler. Forslag til endringer eller supplement til regelverket leveres skriftlig til styret. Endring i reglene kan kun vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

2.1 Den enkelte er ansvarlig for at borettslagets eiendom brukes med fornuft og på en slik måte at det ikke oppstår skader eller ulemper for andre.

2.2 Det er i alles interesse at fellesomkostningene beregnes ved at lys i kjeller, oppganger og bakgård ikke står på unødig. Det må vernes om fellesarealer og forsøpling må bekjempes. Skader og slitasje må snarest meldes til Styret.

2.3 Det er forbudt å slippe uvedkommende inn i borettslagets bygninger. Skal noen til en beboer som ikke er hjemme, så har denne likevel ingenting i bygningen å gjøre. Det er kun tillatt å slippe inn de som du kjenner og som du vet skal til deg. Gjennom forbudet vil vi minske risikoen for hærverk, skader, innbrudd, uønsket besøk, samt dumping av reklame.

2.4 Beboere som planlegger å anskaffe seg husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret skriftlig om tillatelse før husdyr kan tas inn i borettslaget. Søknaden skal være begrunnet og det skal oppgis hva slags husdyr det dreier seg om.

Styret forbeholder seg retten til å nekte anskaffelse eller tilførsel av husdyr dersom det foreligger en saklig grunn for dette.

Dyreeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom.

3. FELLESAREALE – INNGANGSPARTI, OPPGANGENE OG KJELLER

3.1 Dørene til inngangsparti, oppgangene og kjeller skal alltid holdes låst. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom uten nødvendig tilsyn. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren.

3.2 Gangvinduer skal som regel være lukke og åpnes kun for lufting ved behov. Den som åpner dem er også ansvarlig for å lukke dem så de ikke blir stående åpne over natten eller ødelagt av vind og regn.

3.3 Oppgangene, inngangsparti og kjellergang skal ikke brukes som lagerplass. Benytt sykkelstativ og bod for oppbevaring av sykler, ski og lignende. Hensatte ting fjernes for eiers regning.

3.4 Det er forbudt å oppbevare brannfarlige ting i kjellerbodene og ting som kan tiltrekke seg mus, rotter og andre skadedyr.

3.5 Slukk felleslys når det ikke er behov for sådant. Bruk av bart lys i kjeller er strengt forbudt ifølge brannforskriftene.

3.6 Alle lek, løping, bråk og roping i trappeoppgangene er forbudt pga lyden som alt for lett forsterkes og trenger inn i samtlige leiligheter.

4. LEILIGHETENE

4.1 Leiligheten er beboers egen eiendom og må vedlikeholdes innvendig av eieren. Oppussing av leilighet som medfører endring av vegger, samt flytting av bad og kjøkken må først forelegges Styret for eventuell godkjenning.

4.2 Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Ta generelt hensyn og vær klar over at spesielt slag, dunk, tramping, hopping osv forplanter seg gjennom vegger og gulv. Bruk elektriske apparater (radio, TV, vaskemaskin, musikkanlegg, PC, tv-spill etc) med omtanke. Boring, banking og annet håndverksmessig arbeid skal kun utføres innen normal arbeidstid og til minst mulig sjenanse. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå med samtykke fra beboere som kan sjeneres. Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero. Skal du ha fest ta en prat med naboene på forhånd.

4.3 Kast ikke ting i vask eller wc som kan tilstoppe avløpsrør (f eks bind, bleier, tørkepapir etc). Det må heller ikke kastes ildsfarlig eller etsende væske i avløp. Kraner som lekker må snarest tettes.

4.4 Den enkelte leieboer er ansvarlig for enhver skade som han selv, hans husstand eller gjester, i eller til og fra leiligheten forårsaker, og vedkommende vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

4.5 Oppdages veggdyr eller annet utøy i leiligheten, skal dette straks meldes Styret. Leieboer skal sørge for forskriftsmessig utrydding av utøyet, og straks fremlegge renhetsattest for Styret.

4.6 Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør mot oppgang (matlukt mv).

4.7 Banking/risting av tepper, tøy og sengeklar i vinduer og trappeoppgangene er ikke tillatt.

4.8 Fremleie av leilighet må godkjennes av Styret.

5. BAKGÅRDEN

5.1 Grilling i bakgården eller annen matlaging skal ikke foregå på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige beboere.

5.2 Det er ikke tillatt med lufting av dyr i bakgården.

5.3 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene – det trekker rotter, mus, duer og måker.

5.4 Oppskyting av raketter i og i umiddelbar nærhet (50 meter) av borettslagets bygninger er forbudt. Det er ikke tillatt å benytte noen form for fyrverkeri i leiligheter.

6. TRAPPEVASK OG DUGNAD

6.1 Beboerne plikter å vaske trappen en gang i uken.

- 1. etasje vasker fra 1. etasje og til inngangsdør.
- 2. etasje vasker 2. etasje og ned til 1. etasje.
- 3. etasje vasker 3. etasje og ned til 2. etasje.
- Loft vasker loft og ned til 3. etasje.

De som ikke klarer å vaske trappen selv må sørge for å få andre til å vaske for seg. Vask av gelender, vinduer og vinduskarmer hører med til trappevasken.

6.2 Beboerne skal holde kjeller ryddig og ren. Har man forårsaket søl eller rot, så plikter man straks å rengjøre og rydde opp etter seg.

6.3 Fellesdugnad utføres i månedsskiftet april/mai.

7. AVFALL

7.1 Alt avfall (husholdningsavfall) skal pakkes forsvarlig før det kastes i søppelcontainerne.

7.2 Papp, aviser og lignende skal kastes i container for papir. Pappkartonger, esker og lignende må brettes flate, ellers tar de for mye plass. Ingen andre ting enn papp og papir må kastes i disse containerne.

7.3 Spesialavfall som: bilbatterier, lysstoffrør, malingrester, elektriske apparater osv må avleveres på nærmeste søppelfylling eller miljøstasjon. Glass og metall kastes i resirkuleringscontainere i nabolaget (Sofies Plass).

7.4 Dersom søppel/papircontainere er fulle, så er det ikke tillatt å hensette avfall ved siden av containerne. Beboerne bes oppbevare avfallet i leiligheten eller kvitte seg med det på annen måte. Renholdsetaten tar ikke med seg ting som er hensatt ved siden av containerne, samtidig som det tiltrekker seg skadedyr og skaper merkostnader/arbeid for laget.

Mvh

Styret i Borettslaget Sofies gate 6

Vedtekter

for

Borettslaget Sofies gate 6 Org nr 988 921 610

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10. oktober 2005.
Sist endret på generalforsamling den 28. april 2009

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Borettslaget Sofies gate 6 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4 VEDLIKEHOLD

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

5-3 Fravikelse

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

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

7 STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er normalt to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8 GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.



INNKALLING 2025

Sofies gate 6 borettslag

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Bakgate

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sofies gate 6 borettslag

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Bakgate

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av leder

4.2 Valg av medlemmer til styret

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 40.000 ,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Petter Eriksen
Styremedlem, Stine Haugevik Haarde
Styremedlem, Elena Avdoncencov Nordbø
Varamedlem, Urda Benedicte Blichfeldt

4.1 Valg av leder

Styreleder Petter Eriksen er på valg.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Stine Haugevik Haarde og Elena Avdoncencov Nordbø er på valg.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Urda Benedicte Blichfeldt er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**438 978**	**1 265 635**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	91 129	-792 338
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-33 392	-34 319
Endringer i andre langsiktige poster	-90	0
B. Årets endring disponible midler	**57 647**	**-826 656**
C. Disponible midler	**496 625**	**438 978**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	725 990	1 174 513
Kortsiktig gjeld	-229 365	-735 535
C. Disponible midler	**496 625**	**438 978**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sofies gate 6 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 398 846	1 271 884	1 352 034	1 397 897
Sum leieinntekt		**1 398 846**	**1 271 884**	**1 352 034**	**1 397 897**
Sum inntekt		**1 398 846**	**1 271 884**	**1 352 034**	**1 397 897**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	6 000	5 640
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		7 960	9 169	12 000	12 000
Kostnad eiendom/lokale	4	71 049	83 993	73 000	73 812
Kommunale avgifter/renovasjon		158 751	138 942	159 000	176 070
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	635	8 125	8 500	8 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	405	862	500	500
Reparasjon og vedlikehold	7	81 347	980 327	73 000	93 150
Revisjonshonorar		5 226	4 991	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		74 251	71 034	75 000	77 037
Andre honorar	8	20 048	16 056	43 500	12 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		129 531	123 587	125 000	132 899
Forsikring		147 548	134 807	141 000	180 123
Eiendomsskatt		1 374	0	0	0
Andre kostnader	9	6 092	5 062	5 000	6 000
Sum kostnad		**749 856**	**1 622 595**	**769 500**	**825 731**
Driftsresultat før IN		**648 990**	**-350 710**	**582 534**	**572 166**
Driftsresultat etter IN		**648 990**	**-350 710**	**582 534**	**572 166**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 226	51 147	0	0
Rentekostnad		604 087	492 775	566 742	600 607
Netto finansposter		**557 861**	**441 628**	**566 742**	**600 607**
Årsresultat		**91 129**	**-792 338**	**15 792**	**-28 441**
Overført til/fra annen egenkapital		91 039	-792 338	0	0
Andre overføringer		90	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**91 129**	**-792 338**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sofies gate 6 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	38 891 000	38 891 000
Sum anleggsmidler		**38 891 000**	**38 891 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 897	24 937
Andre kortsiktige fordringer		1 107	4 470
Forskuddsbetalte kostnader		132 898	129 531
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		572 087	1 015 575
Sum omløpsmidler		**725 990**	**1 174 513**
SUM EIENDELER		**39 616 990**	**40 065 513**

Balanse 2024 Sofies gate 6 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		**90 000**	**90 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-430 671	-521 710
Sum opptjent egenkapital		**-430 671**	**-521 710**
Sum egenkapital	**10**	**-340 671**	**-431 710**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	8 756 846	8 790 239
Borettsinnskudd		15 963 000	15 963 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	15 008 450	15 008 450
Sum langsiktig gjeld		**39 728 296**	**39 761 688**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 543	0
Leverandørgjeld		222 686	150 498
Påløpne renter		415	129 275
Annen kortsiktig gjeld		720	455 762
Sum kortsiktig gjeld		**229 365**	**735 535**
Sum gjeld		**39 957 661**	**40 497 223**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 616 990**	**40 065 513**
Pantstillelser	12	39 728 296	39 761 688

Sted:_____ Dato:_____

Petter Eriksen Styreleder	Elena Avdoncencov Nordbø Styremedlem	Stine Haugevik Haarde Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	739 680	718 128
3601 Innbetalte fellesutgifter	11 472	11 472
3619 Dugnadstillegg	10 800	10 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	603 059	496 210
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	33 835	35 274
Sum	**1 398 846**	**1 271 884**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 891 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 891 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 891 000
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige. Polisenr.77896284.Borettslaget er oppført på g.nr 217, b.nr 288.

Borettslaget eier tomten som utgjør 7 000 380 kr av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	36 852	35 172
6391 Snømåking/strøing/feiing	29 750	44 916
6392 Containerleie/tømming	0	3 240
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 447	666
Sum	**71 049**	**83 993**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	635	8 125
Sum	**635**	**8 125**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	0	862
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	405	0
Sum	**405**	**862**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	454 898
6602 Vedlikehold VVS	26 899	16 897
6603 Vedlikehold elektro	0	17 475
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	30 948	486 135
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	0	1 422
6644 Fasade/balkonger	3 500	3 500
Sum	**81 347**	**980 327**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 873	0
6730 Teknisk honorar	11 175	16 056
Sum	**20 048**	**16 056**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	649
7719 Møter, div. styret	0	155
7770 Betalingskostnader	2 894	976
7772 Omkostninger inkasso	0	1 500
7773 Omkostninger innkreving	1 706	532
7790 Andre kostnader	1 500	1 200
7795 Husleietap	-8	49
Sum	**6 092**	**5 062**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	90 000	0	90 000
Sum innskutt egenkapital	**90 000**	**0**	**90 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-521 710	91 039	-430 671
Sum opptjent egenkapital	**-521 710**	**91 039**	**-430 671**
Sum egenkapital	**-431 710**	**91 039**	**-340 671**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Danske Bank**
Formål:		Dette er IN-lån fra 01.01.12
Lånenummer:	**16362136060**	**81011274129**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2020	2009
Rentesats:	5.64 %	7.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040	01.04.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	22 938 000
Lånesaldo 01.01:	860 760	7 929 478
Avdrag i perioden:	33 392	0
Lånesaldo 31.12:	**827 368**	**7 929 478**
Saldo 5 år frem i tid:	629 197	7 929 478
Andelssaldo 01.01:	0	15 008 450
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**15 008 450**
Sum pantegjeld for lån:	**827 368**	**22 937 928**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362136060	1	79 055	79 055
	1	59 511	59 511
	1	54 423	54 423
	2	51 166	102 332
	2	47 433	94 866
	2	46 518	93 036
	1	45 566	45 566
	2	44 651	89 302
	1	41 833	41 833
	1	36 270	36 270
	2	34 404	68 808
	1	31 622	31 622
	1	30 707	30 707
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 81011274129	1	1 790 775	1 790 775
	1	1 561 676	1 561 676
	1	1 488 644	1 488 644
	1	1 120 485	1 120 485
	1	840 364	840 364
	1	700 303	700 303
	1	330 535	330 535
	1	96 696	96 696

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	23 765 296
Innskuddskapital	15 963 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**39 728 296**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**38 891 000**

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 15 963 000.

Resultat og balanse med noter for Sofies gate 6 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sofies gate 6 borettslag

Styreleder	Petter Eriksen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Stine Haugevik Haarde (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Elena Avdoncencov Nordbø (sign.)	26.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sofies Gate 6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofies Gate 6 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: FYSTV-BLWZ2-U1NX9-ROX2I-75MS6-LABVT

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FYSTV-BLWZ2-U1NX9-ROX2I-75MS6-LABVT

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-26 15:02:06 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FYSTV-BLWZ2-U1NX9-ROX2I-75MS6-LABVT

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedtekter for sameiet Sofies gate 6

Vedtatt i konstituerende generalforsamling 14. oktober 2005 med hjemmel i eierseksjonslovens §7 første ledd bokstav d.

§1 Sameiets navn er Sameiet Sofies gate 6. Eiendommen har gårdsnummer 217 bruksnummer 288 i Oslo kommune. Sameiet består av to seksjoner, næringslokalet på hjørnet av gården som seksjon 1 og borettslaget som eier resten av eiendommen som seksjon 2. Borettslaget vil etter ferdig utbygging bestå av 18 boliger. Grunnen er eiet av sameiet. Næringsseksjonen har eksklusiv rett til å disponere over parkeringsplassene foran den del av gårdens fasade som ikke vender ut mot Sofies gate. For borettslaget er det fastsatt egne vedtekter.

§2 Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Begge sameiere har rett til å møte i sameiemøtet. Borettslaget representeres i sameiemøtet ved en person utpekt av borettslagets styre.

§3 Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller med mellom 7 og 14 dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte innkalles når ett av sameiets medlemmer finner det nødvendig.

§4 På sameiemøtet har hver seksjon en stemme. Sameiemøtet skal behandle spørsmål som går ut over de spørsmål som behandles av borettslagets generalforsamling. Ved stemmelikhet i sameiemøtet har møtelederen dobbeltstemme. Partene velger i fellesskap en møteleder. Ved uenighet avgjør forretningsfører valget av møteleder. Hvis ikke forretningsfører har fattet dette valg etter møtets begynnelse, skjer valget ved loddtrekning.

§5 Det ordinære sameiemøtet skal behandle sameiets årsregnskap med all tilhørende dokumentasjon (eksempelvis styrets årsberetning og revisors rapport), samt fastsette budsjett for neste driftsår. Det skal videre foreta valg av styre, revisor og forretningsfører.

§6 Sameiemøtets leder sørger for at det lages protokoll fra møtene.

§7 Sameiet skal velge et styre, som består av 2 - to medlemmer. Styrets formann velges av sameiemøtet, jfr. §4. Både borettslaget og næringslokalene har rett til å peke ut et styremedlem. Ellers skjer valget av styremedlemmer etter §4.

§8 Det kreves enstemmighet i styre og i generalforsamling for å endre fordelingen av fellesutgifter fra det som fremgår av disse vedtekter, for andre endringer av vedtektene og for øvrig for vedtak som har negativ betydning for eieren av næringslokalene. Næringslokalene skal kunne benytte seg av samme avfallshåndtering som borettslagets andelseiere.

§9 Styret sørger for forvaltning av sameiets interesser. Styret vedtar om det skal inngås avtale om kjøp av vaktmestertjenester og har i tilfelle fullmakt til slik avtaleinngåelse.

§10 Dersom en andelseier i borettslaget misligholder sine forpliktelser og dette i vesentlig grad går ut over eieren av næringslokalene, kan han, dersom han har saklig grunn til det, kreve at borettslaget gjør det som er nødvendig for å rette forholdet.

§11 Til dekning av felles driftsutgifter stipulerer forretningsfører et beløp som innbetales til sameiets konto. Fellesutgifter fordeles etter bruttoarealer. Næringslokalene skal ikke belastes overhodet for utgifter som utelukkende relaterer seg til bruk av boliger, slik som eksempelvis

kabel-tv og trappevask. Sameiet har panterett i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgiftene, jfr. eierseksjonslovens regler.

§12 Næringslokalene kan benyttes etter eierens ønske. Det er fri adgang til utleie av næringslokalene. Bruk av næringslokalene skal dog ikke være til urimelig sjenanse for beboerne i borettslaget. Bruken av lokalene og enhver form for reklame, skilting etc. skal være i samsvar med lov og forskrift. Ethvert utleieforhold skal meldes til sameiets styre.

§13 Disse vedtekter kan bare endres av sameiemøtet ved enstemmighet mellom de to seksjonseierne.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sofies gate 6 borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Bakgate.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elena Avdoncencov Nordbø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av leder

Styreleder Petter Eriksen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Petter Eriksen for 1 år.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Stine Haugevik Haarde og Elena Avdoncencov Nordbø er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Stine Haugevik Haarde for 1 år.

Valgt ble: Urda Benedicte Blichfeldt for 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Urda Benedicte Blichfeldt er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elena Avdoncencov Nordbø for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Petter Eriksen (2025-2026)
Styremedlem, Stine Haugevik Haarde (2025-2026)
Styremedlem, Urda Benedicte Blichfeldt (2025-2026)
Varamedlem, Elena Avdoncencov Nordbø (2025-2026)

Protokoll for Sofies gate 6 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Elena Avdoncencov Nordbø (sign.)	06.05.2025

E-2



1 ETG.

LEILIGH. (1) : 50 m² BRA
LEILIGH. (2) : 30 m² BRA
LEILIGH. (3) : 60 m² BRA
LEILIGH. (4) : 40 m² BRA

B	BRUKSAREAL LEILH.	05.12.05	EJ.	EJ.
O	O REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

Sofies gt. 6 DA

Siv.ing Erling F. Johnsen AS

Oscars gate 52 0258 Oslo
t: 23 28 35 10 ::: f: 23 28 35 15

SOFIES GT. 6		EFJ
		EFJ
gnr.217 bnr.288		EFJ
		12.09.05
PLAN 1.ETG		1:100
	400	B

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 217 /288 /0 /0

BYGG

TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	81387710	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	18	0	1131	201	1332	0	19.01.2011	N:6643985 Ø:597044

ETASJER

ETASJE	ANT.BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT.AREAL	ALT.AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H04	3	255	0	255	0	0			
H03	5	255	0	255	0	0			
H02	5	255	0	255	0	0			
H01	4	287	40	327	0	0			
K01	1	79	161	240	0	0			
sum	18	1131	201	1332	0	0			

BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
030116742 SOFIES GATE 6 A	K0101	79	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 C	H0101	40	1	1	1	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 C	H0201	55	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 C	H0202	50	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 C	H0203	40	1	1	2	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 C	H0301	55	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 C	H0302	50	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 C	H0303	40	1	1	2	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 C	H0401	47	1	1	2	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0101	60	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0102	30	1	1	2	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0103	50	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0201	50	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0202	50	1	1	3	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0301	40	1	1	2	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0302	60	1	1	4	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0401	55	1	1	2	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	
030116742 SOFIES GATE 6 D	H0402	48	1	1	2	Bolig	Kjøkken	217/288/0/2	24.04.2009	

REG.BYGNINGSTATUSER

STATUS	DATO	REG.DATO
Igangsettingstillatelse	01.01.1901	01.01.1901
Rammetillatelse	01.01.1901	01.01.1901
Tatt i bruk	23.11.1993	19.08.1996

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	**REFERANSE**
Journalnummer	200511558
Journalnummer	200800273
Kulturminne	03011204013
Journalnummer	1901/0101
Journalnummer	200303849

BYGNINGSKOMMENTARER			
TYPE	**TEKST**	**SAKSNR**	**DATO**
Matrikkelenhet generell	LAGT INN AREALER OG LEILIGHETER	200303849	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	BRUKSENDR LOFT TIL 3 NYE LEILIGHETER	200303849	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	oppdeling av leiligheter	200511558	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	f.att. 06.06.2006	200511558	01.01.0001
Matrikkelenhet generell	Leilighet i kj (alt reg. i GAB), får adresse A Ferdigattest 01.04.2009	200800273	01.01.0001

SEFRAK	
SEFRAKMINNE er registrert på bygningen.	Vis egenskaper

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 217 /288 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	1204
HUSLØPENR	13
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	LEIEGÅRD, SOFIESGT. 6A
LENGDE	2500
BREDDE	1650
ANTALL SKORSTEINER	5
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	05.12.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 5-12-1994 PER ARNE RØDH
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	3
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1875-1899
BYGGETID, MERKNAD	1892 (SOM 6B)
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, sammenbygd
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
NÅVÆRENDE FUNKSJON, MERKNAD	LEIEGÅRD
NÅVÆRENDE FUNKSJON, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	HJØRNEHUS
TAKFORM, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	SORTE METALLPLATER, BØLGER
TAKTEKK, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPL. SE VEDL. FOTOSERIE
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 08-05-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200303849 – 31**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Sofies gate 6 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.06.2023
	202213001 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	SOFIES GATE 6 C OG D	Eiendom:	217/288/0/0
Tiltakshaver:	SOFIES GATE 6 BORETTSLAG	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sofies gate 6 C Og D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire balkinger, mottatt 19.05.2023-.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202213001			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B2221-05	03.07.2022	1/16
Situasjonsplan	D-1	09.12.2022	7/3
Plan 2. etasje	B2221-01	05.12.2022	7/6
Plan 3. etasje	B2221-02	05.12.2022	7/7
Fasade 1	B2221-03	05.12.2022	7/8
Fasade 2	B2221-04	05.12.2022	7/9

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SOFIES GATE 6 BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Siv. ing. Erling F. Johnsen AS
Oscars gate 52
0258 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200511558-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 6	Eiendom:	217/288
Tiltakshaver:	Sofies gate 6 AS	Adresse:	Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO
Søker:	Siv. ing. Erling F. Johnsen AS	Adresse:	Oscars gate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 6

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 § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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.

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
Bolig tett by, Nybygg

Sven A. Sandberg
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Sofies gate 6 AS, Haakon den Godes vei 27, 0373, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Logg arkitektur as
Dalsbergstien 22D
0170 OSLO

Dato: 28 APR. 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303849-28 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 6	Eiendom:	217/288/0/0
Tiltakshaver:	Sofies gate 6 AS v/ Bjarne G. Samuelsen	Adresse:	Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO
Søker:	Logg arkitektur as	Adresse:	Dalsbergstien 22D, 0170 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SOFIES GATE 6

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Plan- og bygningsetaten har mottatt anmodning om ferdigattest. Med bakgrunn i innsendte kontrollerklæringer fra foretakene Didrik Marksten og Novar AS kan ikke ferdigattest gis for tiltaket, da vilkårene for å kunne gi ferdigattest ikke er tilstede. Foretakene har ikke erklært at sluttkontroll er gjennomført, samt at det foreligger mindre vesentlige mangler.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2006.

Sluttrapport for avfallshåndteringen er innsendt og vil vurderes nærmere i løpet av de nærmeste dagene.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjelmann
For avdelingsenhetsleder

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Kopi til: Sofies gate 6 AS v/ Bjarne G. Samuelsen, Haakon den Godes vei 27, 0373 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HARRY MARTINSEN AS
Hammerstads gate 5
0363 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201416859-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Dato: 23.03.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 6C	Eiendom:	217/288/0/0
Tiltakshaver:	Siri Kvaløy	Adresse:	Sofies gate 6 C, 0170 OSLO
Søker:	HARRY MARTINSEN AS	Adresse:	Hammerstads gate 5, 0363 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 6 C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Siri Kvaløy, Sofies gate 6 C, 0170 OSLO, siri.kvaloy@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Tanja Vardund
Drammensveien 126 A
0277 OSLO
tanja.vardund@nsn.no

Dato: 01042009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200800273-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Guttormsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 6	Eiendom:	217/288/0/0
Tiltakshaver:	Sofies gate 6 DA v. Ulnica	Adresse:	Drammensveien 35, 0271 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Tanja Vardund	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 6

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 § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

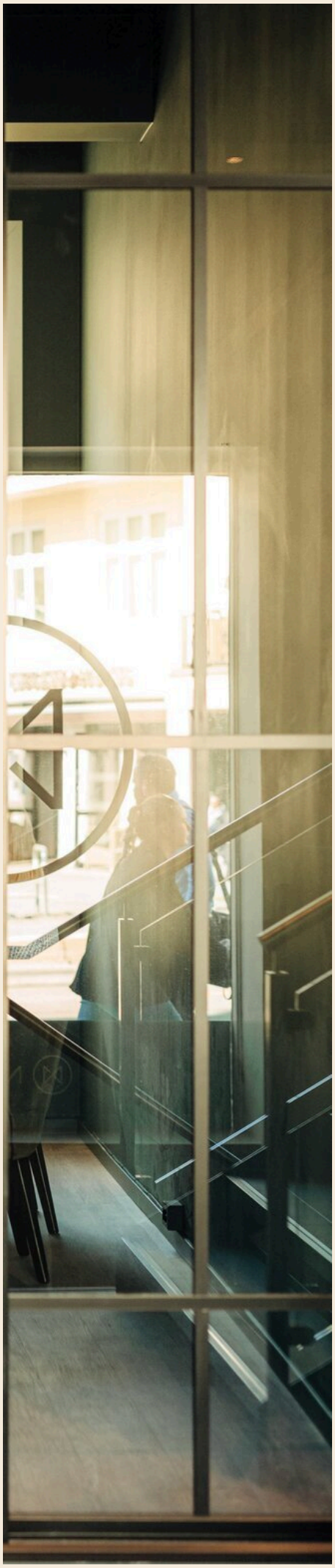
Kopi til: Sofies gate 6 DA v. Ulnica, Drammensveien 35, 0271 OSLO, bjarne@ulnica.no

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofies gate 6D 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 288, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders Diep Kanck

Eiendomsmegler MNEF
Parken Eiendomsmegling AS
a.kanck@nordvikbolig.no
913 12 549