NORDVIK

# Sofies gate 25

1 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Sofies gate 25

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 13 | Om boligen |
| 23 | Nabolagsprofil |
| 24 | Tilstandsrapport |
| 41 | Egenerklæringsskjema |
| 49 | Andre vedlegg |
| 119 | Kontaktinfo |
| 122 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 125 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 126 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 27.03.2026

# Nøkkelinformasjon



## Lys, romslig og gjennomgående 2roms med attraktiv beliggenhet - Peis og tregulv - God takhøyde - Bad fra 2022 - Sentralt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 190 000,-** |
| Omkostninger | **162 280,-** |
| Totalpris | **6 598 435,-** |
| Fellesgjeld | **246 155,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 146,-** |
| BRA-i | **58 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1929** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Sofies gate 25.

En gjennomgående og innbydende leilighet med gode kvaliteter. Boligen har en romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Leiligheten har et pent separat kjøkken fra 2020 og et delikat bad fra 2022, oppgradert i regi av sameiet.

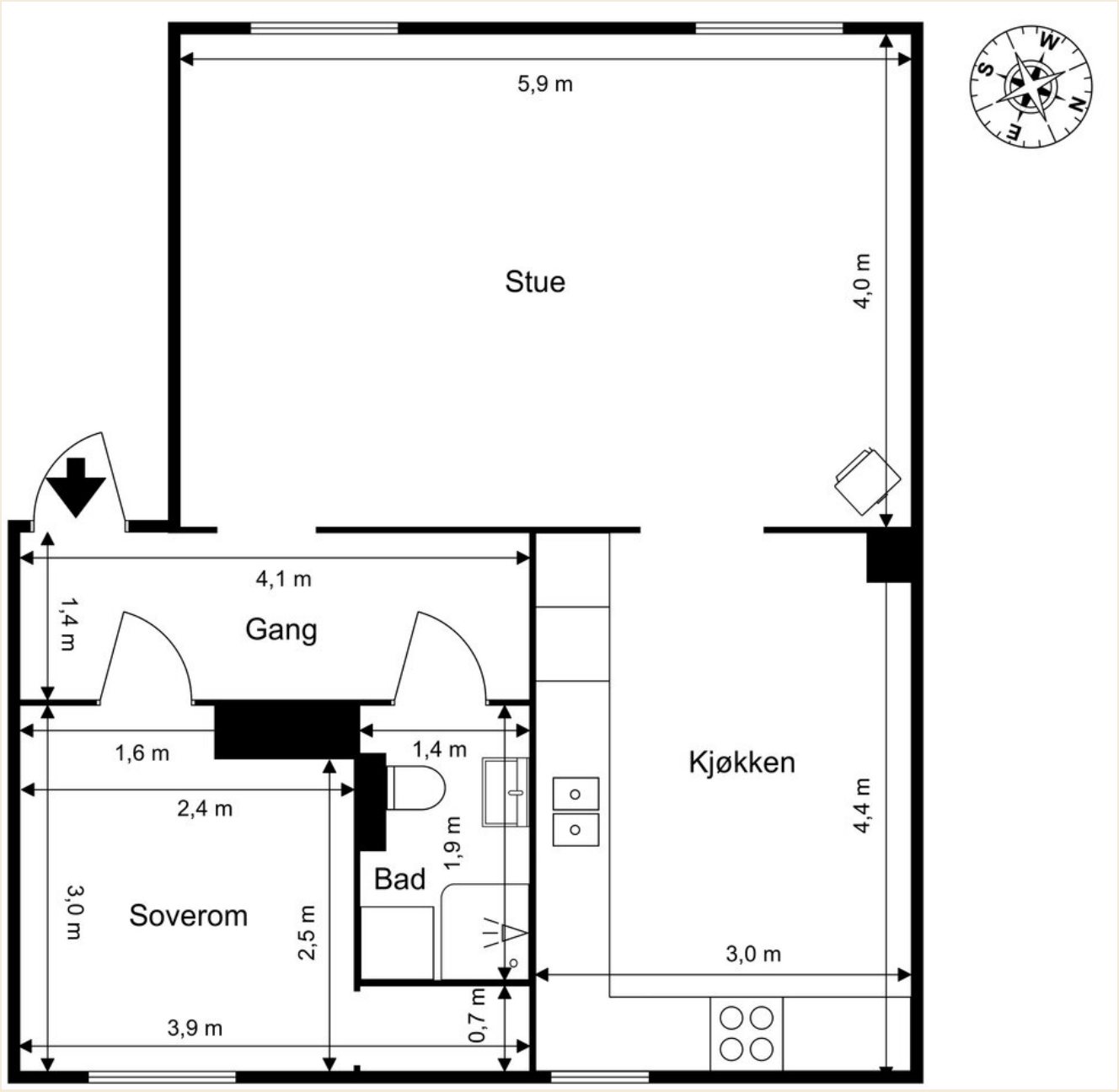
Leiligheten ligger sentralt på St. Hanshaugen, med kort vei til parken. Herfra er det gangavstand til populære handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka.

Kort fortalt:

- Gjennomgående og romslig planløsning
- Store vinduer som slipper rikelig inn med naturlig lys
- Tregulv og peis
- Usjenert stue med utsikt over Bislett stadion
- Soverom vendt mot rolig bakgård
- Bad fra 2022
- Mulighet for å bygge balkong

# Planløsning

**3. Etasje**
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 70 kvm



























# 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**
5-0050/25

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Sofies gate 25, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 28, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Mathilde Tuv Kverneland

**Kjøpesum og omkostninger**
6 190 000,- (Prisantydning)
246 155,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 436 155,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
160 900,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 280,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 598 435,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 611 435,- (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**
1929

**Etasje**
3

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Kjellerbod på 4 kvm. Selger har informert om en loftsbod med skråtak med ca 5 kvm og en kjellerbod til på ca 3 kvm. Bodene er ikke besiktiget eller målt. Loftsbod: Det er ikke kjent om det er måleverdig areal eller gulvareal. Anbefaler kontroll av bodene.
Total BRA: 12 kvm.

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, ett soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm. Selger har informert om en loftsbod med skråtak med ca 5 m² og en kjellerbod til på ca 3 m². Bodene er ikke besiktiget eller målt. Loftsbod: Det er ikke kjent om det er måleverdig areal eller gulvareal. Anbefaler kontroll av bodene.

Det er et felles tørkeloft på loftet.

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

**Standard**
Entré:
Boligen har en lys og romslig entré. Her kan man henge fra seg yttertøyet på knaggrekke like innenfor døren. Det er videre rom for andre oppbevaringsløsninger.

Stue:
Stuen oppleves lys og luftig med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Takhøyden på 2,7 meter gir en god romfølelse, og de flotte tregulvene gir et

klassisk preg. Planløsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som legger til rette for hyggelige måltider med venner og familie. Det er ingen gjenboere, så utsikten kan nytes uten sjenerende innsyn. Peisen sikrer god varme og en lun stemning på kaldere dager.

Kjøkken:
Separat kjøkken fra 2020 med profilerte fronter fra IKEA. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, og det er plass til spisebord, fint til både morgenkaffen og frokost. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.

Soverom:
Pent soverom med plass til dobbeltseng og lagring i egen nisje. Her finner du også boligens varmtvannbereder. Soverommet er vendt mot rolig bakgård. Det er i tillegg blitt lagt lydisolering i vegg mot nabo.

Bad:
Delikat bad som ble totalrenovert av sameiet i 2022. Badet har gulvvarme og er innredet med dusjhjørne med innfellbare dusjdører og blandebatteri, veggmontert toalett og servantskap med hvit servant og blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilasjon og egen stoppekran.

Mulighet for å bygge balkong:
I 2019 mottok selger tilbud om etablering av balkong mot bakgård, flere seksjoner i gården har benyttet seg av dette. Det gjøres oppmerksom på at etablering av balkong forutsetter ordinær søknadsprosess, og at kjøper selv bærer risikoen knyttet til godkjenning og gjennomføring av dette.

Takhøyder er målt til: Entré: 2,67 m. Soverom: 2,67 m. Bad: 2,41 m. Stue: 2,70 m. Kjøkken: 2,68 m.

**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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS. I regi av sameiet. Alle bad i sameiet ble renovert, samt nye soilrør. Sommeren 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS. I regi av sameiet. Alle bad i sameiet ble renovert, samt nye soilrør. Sommeren 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tore Orvei AS. I regi av sameiet. Alle bad i sameiet ble renovert, samt nye soilrør. Sommeren 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2020 Elektris AS, Det har blitt trukket 4 nye kurser. Det har blitt montert stikkontakt til oppvaskmaskin, egen kurs. Montert stikkontakt til komfyr, egen kurs. Montert komfyrvakt til platetopp, egen kurs. Montert stikkontakt til kjøleskap, 3 twist stikkontakter på kjøkken, 1 stikkontakt ved spisebord. Montert bryter ved inngang til fremtidig lampe. Montere nye jordfeilautomater og ny overspenningsvern. Bytte sikringsskap også pga mangel på plass. Montert en lastbryter i skapet. Montert fire nye stikkontakter. Montert servicebryter til VVT. Montert lampe over seng som tidligere var i gang. Montert bryter ved inngang. Montert lampe ved VVT som kunden selv leverer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Av Elvia i 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Se punkt 1.2.

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.?
- Ja.

Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Planløsning ble endret i 2020: Kjøkken og soverom byttet plass.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Se punkt 13. TG3 på gulv i leilighet, se tilstandsrapport, men dette har ikke hatt praktisk betydning for meg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen.

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 11.05.2023 med sak avsluttet. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Det er informert om at kursfortegnelse vil bli montert i sikringsskapet. Sikringsskapet er montert i entré.

**Bygningssakkyndig**
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

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

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein/murkonstruksjon og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og taksten.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm/beslag.
- Tegn på innvendig kondensering og misfaring på enkelte vindusglass er påvist på soverommet.

Takkonstruksjon og loft: Fellesareal:
- Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.
- Det ble registrert misfarging, fuktmerker i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.
- Det er undersøkt med fuktmåler på enkelte området hvor det registreres fuktmerker. Fuktmåleren gir ingen utslag. Dette kan indikere på at forholdene er av eldre dato. Jevnlig kontroll anbefales.

Ildsted/Skorstein:
- Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at eldre teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Kjøkken (Avtrekk):
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Bad:
- Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp.
- Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg og servant vegg.
- Merknad: Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca.29 mm over 2 meter.
- Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet ogca. 37 mm over 2 meter.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner.
- Lamper i kjøkken.
- Lampe i stue.
- Hovedlampe i soverom.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for

garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved bortleie av seksjon skal eier(e) av seksjonen påse at leietager(e) gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

Eieren skal meddele skriftlig om leietager(e) sitt navn og sin egen nye adresse eller c/o adresse til styret og forretningsfører.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peis.

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. 4 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 146,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av lån: 1 623,15kr
Felleskostnade: 3 522,99kr

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, Kabel-Tv/internett, felles forsikring, diverse honorarer (forretningsførsel, styret, konsulenttjenester og revisjon), festeavgift, personalkostnader, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 516 240,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 064 960,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Bislet Boligsameie I, orgnr. 971273887

**Om sameiet**
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887.
Sameiet består av 41 seksjoner, alle med gnr. 217 og bnr, 28 i Oslo, og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser: Benneches gt 6, Sofies gt .27, Sofies gt. 25, Sofies gt. 23, Colletts gt 5 og Colletts gt. 7.

- Informasjon fra styret -

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/sameiet som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?

Sameiet har ikke startet på budsjettarbeid for 2026 foreløpig og derfor kan vi ikke si noe nå om andel av fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker. På årsmøtet 2025 ble det vedtatt at branndetektorer i sameiet må skiftes ut på grunn av alder. Det arbeidet holder styret på med i samarbeid med virksomheten som skal utføre arbeid. Arbeidet vil forhåpentligvis bli utført i starten av 2026. Finansiering av dette vil være en ekstra månedlig innbetaling fra samtlige seksjoner.

Ellers er det et dreneringsprosjekt som styret arbeider med, men dette prosjektet er under forarbeid. Ny kjøper må regne med økte fellesutgifter/fellesgjeld eller kapitalinnskudd om dette blir vedtatt.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eier og leieforhold.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 246 155,-pr. 24.03.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208076264
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo 13 693 918,00
Innfrielsesdato: 28.01.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208076264
Restsaldo: 246 154,88
Kapitalkostnader: 1 623,89
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 13 615,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 24 934,-. For 2025 det budsjettert med et overskudd på kroner 598 057,-.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

**Dyrehold**
Vedtekter og husordensregler inneholder ingen bestemmelser om dyrehold. Iht. eierseksjonsloven §28 er dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93034480

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 866 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.

Bislet Boligsameie 1 betaler en årlig festeavgift på kr 144 372. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden:
Ifølge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er kontrakten for boligfesteforholdet forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

# 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, 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. 4 min til Bogstadveien, 7 min til Oslo S, 9 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1930. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
- Åpning mellom nåværende entré og kjøkken er blendet igjen.
- Rom på kjøkken er blendet igjen og gjort til ett en delt av soverommet hvor varmtvannsbereder og oppheng for klær er.
- Plantegningen er ikke delt inn med navn. Det er derfor ukjent hva de enkelte rommene opprinnelig var.
- Det er benyttet tegninger fra byggeår.
- Det er ikke kjent om endringer utløser krav til søknad.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. 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/

Byggesaker i området:

Benneches gate 6 - sofies gate 23 - 27 - Colletts gate 5 - 7 - Rehabilitering av 41 våtrom
Saksnummer: 202508892

Colletts gate 9 B - oppføring av en balkong
Saksnummer: 202511309

Benneches gate 3 B-E - oppføring av ni balkonger
Saksnummer: 202511768

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/28/20:
14.12.1929 - Dokumentnr: 900848 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,696
OSLO KOMMUNE HAR 1.PRIOR PANT I BYGN M/ FESTERETT

BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
---
Prioritetsbestemmelse
Prioritet veket for nok 375.089,- m/till. til Realkreditt
---
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1951/302514-1/105
---
Nye vilkår

14.12.1929 - Dokumentnr: 900848 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 33,696
OSLO KOMMUNE HAR 1.PRIOR PANT I BYGN M/ FESTERETT
BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
---
Prioritetsbestemmelse
Prioritet veket for nok 375.089,- m/till. til Realkreditt
---
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1951/302514-1/105
---
Nye vilkår

14.01.1930 - Dokumentnr: 902446 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1930 - Dokumentnr: 902447 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 45
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1930 - Dokumentnr: 902448 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 45
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1983 - Dokumentnr: 511982 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 217 bnr 45, 47, 301, 302 og 303
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:28
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1983 - Dokumentnr: 511983 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/3171
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 41 SEKSJONER

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

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

**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: 0,60% av salgssum - estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar pr. stk (Privatvisning er gratis) kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 127 690,- 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 31. mars 2026

**Megler**
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

**Megler 2**
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

# Sofies gate 25

Nabolaget Bislett - vurdert av 247 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>365 elever, 22 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| **Ila skole (1-7 kl.)**<br>549 elever, 28 klasser | 13 min<br>1 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)**<br>509 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>406 elever, 30 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>412 elever, 25 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| **Akademiet videregående skole O...**<br>450 elever | 5 min<br>0.4 km |
| **Heltberg Bislett** | 5 min |

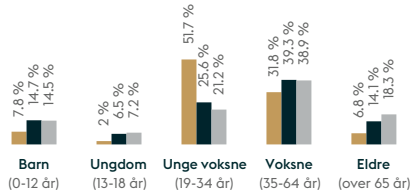
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sofies plass**<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 1 min<br>0.1 km |
| **Dalsbergstien**<br>Linje 17, 18 | 5 min<br>0.4 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 17 min<br>1.2 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 17 min<br>1.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>4.1 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lille Bislett SiO (0-5 år)**<br>57 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Langaard barnehage (1-5 år)**<br>48 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Melkeveien barnehage (1-5 år)**<br>69 barn | 5 min<br>0.4 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 | 2 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs... | 3 min |
| SATS Bislett | 4 min |
| The Work Out | 6 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

# Sofies gate 25
# 0168 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1929 |
| BRA: | 62 $m^2$ |
| BRA-i: | 58 $m^2$ |
| Rapportdato: | 17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 7 | 6 | 1 | 1 |

Supertakst

GNR: 217 BNR: 28 SNR: 20

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Sofies gate 25
0168 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39927

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Etasjeskille og gulv på grunn | Større skjevheter i etasjeskillet, knirk og sprekker mellom gulv/gulvlist. |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | Enkelte vinduer tar i karm/beslag og kondens/misfaring på innvendig glass. |
| Takkonstruksjon og loft: Fellesareal | Fuktmerker i takkonstruksjonen. |
| Ildsted/Skorstein | Eldre teglsteinspipe. |
| Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter. |
| Våtrom: Bad - Overflater | Dørblad er ikke malt i topp/bunn. Sprekt silikonfug. |
| Våtrom: Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig avtrekk. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad - Fukt | Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Åpning mellom nåværende entré og kjøkken er blendet igjen.
Rom på kjøkken er blendet igjen og gjort til ett en delt av soverommet hvor varmtvannsbereder og oppheng for klær er.

Plantegningen er ikke delt inn med navn. Det er derfor ukjent hva de enkelte rommene opprinnelig var.
Det er benyttet tegninger fra byggeår.
Det er ikke kjent om endringer utløser krav til søknad.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**17.2.2026**

Rapportdato
**17.2.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Mathilde Tuv Kverneland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Komplett taksering AS**
Tittel: **bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring**

Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**



**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Sofies gate 25, 0168 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 301 | Gårdsnr: | 217 | Bruksnr: | 28 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 20 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1929**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein/murkonstruksjon og er utvendig pusset. Taket er et saltak og taksten. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2022 | Iht dokumenter hentet fra planinnsyn ble det gjennomført arbeid på bad, vann og avløpsrør. Det er gitt midlertidig brukstillatelses som anses som dokumentasjon. | Ja |
| 2020 | Det er fremlagt en samsvarserklæring merket: "Soverom: Montert fire nye stikkontakter. Montert servicebryter til VVT. Montert lampe over seng som tidligere var i gang. Montert bryter ved inngang. Montert lampe ved VVT som kunden selv leverer. Styrt av trådløs styring ved bruk av Plejd. kjøkken: Det har blitt trukket 4 nye kurser den 4. august. Det har blitt montert stikkontakt til oppvaskmaskin, egen kurs. Montert stikkontakt til komfyr, egen kurs. Montert komfyrvakt til platetopp, egen kurs. Montert stikkontakt til kjøleskap, 3 stikkontakt." Datert 2020-10-05. "Sikringsskap: Montere nye jordfeilautomater og ny overspenningsvern. Bytte sikringsskap også pga mangel på plass. Montert en lastbryter i skapet. kjøkken: Trekke ut 4 nye kurser til nytt kjøkken. En 20A til platetopp. Tre 15A til komfyr, oppvask og allmen stikk over benk." datert: 2020-08-07. Arbeid utført av Boligelektrikeren. | Ja |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | **58** | **58**<br>Romfordeling:<br>Entré, stue, kjøkken, soverom og bad. | **0** | **0** | **0** |
| **Kjeller** | **4** | **0** | **4**<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **62** | **58** | **4** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 19.

Selger har informert om en loftsbod med skråtak med ca 5 m² og en kjellerbod til på ca 3 m². Bodene er ikke besiktiget eller målt.
Loftsbod: Det er ikke kjent om det er måleverdig areal eller gulvareal. Anbefaler kontroll av bodene.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer med treramme og 2-lags glass.<br>Entrédør med brannklassifisering EI-30.<br>Innvendig dører med 3-speils malt overflate. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ytterdør og innvendig dører er skiftet etter byggeår, ukjent alder.<br>Vindusglass er datert 2016 og 2017. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm/beslag.<br>Tegn på innvendig kondensering og misfaring på enkelte vindusglass er påvist på soverommet. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Kondensering på enkelte glass kan medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer fortere en antatt. Det bør gjøres tiltak på lufting for å minimere kondens på klassene.<br>Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer som subber i karm/beslag. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten. | |

## 6.2 Takkonstruksjon og loft: Fellesareal

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Saltak |
| Type loft | Kaldtloft |
| Utvendig inspeksjon | Ikke inspisert |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** **TG-2**

Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer eller kondensering.
Det ble registrert misfarging, fuktmerker i takkonstruksjonen. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.

Det er undersøkt med fuktmåler på enkelte området hvor det registreres fuktmerker. Fuktmåleren gir ingen utslag. Dette kan indikere på at forholdene er av eldre dato. Jevnlig kontroll anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-3**

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres stedvis knirk i gulvet. Enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 29 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 37 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Kostnad er kun basert på avrettning av større skjevheter i etasjeskillet på kjøkken og stue. Før eventuelt tiltak settes i gang anbefales det å innhentet tilbud fra flere håndverkere. Kostnad kan variere.

| | |
|---|---|
| **Kostnadsestimat** | **20 000 - 100 000** |

## 6.4 Ildsted/Skorstein

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Peis |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-2**

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at eldre teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På grunn alder bør pipeløp kontrollere og det må påregnes rehabilitering av pipa i tiden som kommer.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Kjøkkenet fremstår med normal stand. Ingen avvik med behov for tiltak registrert.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken fra 2020, kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate av kompositttstein med underlivet oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen.
Komfyrvakt og vannstopper.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## 6.6 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
Åpning mellom nåværende entré og kjøkken er blendet igjen.
Rom på kjøkken er blendet igjen og gjort til ett en delt av soverommet hvor varmtvannsbereder og oppheng for klær er.

Plantegningen er ikke delt inn med navn. Det er derfor ukjent hva de enkelte rommene opprinnelig var.
Det er benyttet tegninger fra byggeår.
Det er ikke kjent om endringer utløser krav til søknad.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 10-04-1930.
Kilde planninsyn.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,67 m.
Soverom: 2,67 m.
Bad: 2,41 m.
Stue: 2,70 m.
Kjøkken: 2,68 m.

| | |
|---|---|
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |

Boligen har synlig avløpsrør av plast.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

I henhold til dokumentasjon hentet fra planinnsyn ble det i 2022 gjennomført rehabilitering av bad og vann og avløpsrør i bygget.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system, Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

I henhold til dokumentasjon hentet fra planinnsyn ble det i 2022 gjennomført rehabilitering av bad og vann og avløpsrør i bygget.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-1 |
|---|---|

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

Info:
Stoppekran er plassert bak luken på badet. Stoppekran fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

## 6.9 Elektrisk



| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Ja |

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 11.05.2023 med sak avsluttet. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.
Det er informert om at kursfortegnelse vil bli montert i sikringsskapet.
Sikringsskapet er montert i entré.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert lektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Det er fremlagt en samsvarserklæring merket:
"Soverom: Montert fire nye stikkontakter. Montert servicebryter til VVT. Montert lampe over seng som tidligere var i gang.
Montert bryter ved inngang. Montert lampe ved VVT som kunden selv leverer. Styrt av trådløs styring ved bruk av Plejd. kjøkken: Det har blitt trukket 4 nye kurser den 4. august. Det har blitt montert stikkontakt til oppvaskmaskin, egen kurs. Montert stikkontakt til komfyr,
egen kurs. Montert komfyrvakt til platetopp, egen kurs. Montert stikkontakt til kjøleskap, 3 stikkontakt." Datert 2020-10-05.

"Sikringsskap: Montere nye jordfeilautomater og ny overspenningsvern. Bytte sikringsskap også pga mangel på plass.
Montert en lastbryter i skapet. kjøkken: Trekke ut 4 nye kurser til nytt kjøkken. En 20A til platetopp. Tre 15A til komfyr, oppvask og allmen stikk over benk." datert: 2020-08-07.

## 6.10 Varmtvannsbereder

| Plassering bereder |
|---|
| Soverom |
| **Fundament** |
| Plassert på gulv |
| **Årstall** |
| 2017 |

| Størrelse |
| --- |
| 113 Liter |

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | TG-1 |
| --- | --- |
| Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. | |

## 6.11 Ventilasjon

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| --- | --- |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. | |

| **Oppsummering av ventilasjon** | TG-1 |
| --- | --- |
| Naturlig ventilering med klaffventiler i yttervegg og spalteventil i vinduskarm, var vanlig ved byggeår men oppfyller ikke dagens krav. | |

## 6.12 Våtrom: Bad



### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| I henhold til dokumentasjon hentet fra planinnsyn ble det i 2022 gjennomført rehabilitering av bad og vann og avløpsrør i bygget. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp.
Det registreres sprekt silikonfug overgang gulv/vegg og servant vegg.

Merknad: Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

**Anbefalte tiltak overflater**

Dørblad bør males i topp og bunn for å hindre fuktighet å trekke inn i treverket.
Utbedring av elastisk fugemasse bør utbedres av profesjonelle håndtverkere med dokumentasjon.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri. Rommet har naturlig ventilasjon. Stoppekran.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |
|---|---|

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| **Oppsummering av fukt** | **TG-IU** |
|---|---|

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone og at veggene i badet er av tegl/mur. Denne ene siden grenser mot kjøkkeninnredning.
Ved kontroll av innspeksjonsluke på soverommet inn mot dusjen, var det synlig murkonstruksjon.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger midlertidlig brukstillatelse. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Midlertidig brukstillatelse er datert Dato: 20.03.2024.

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

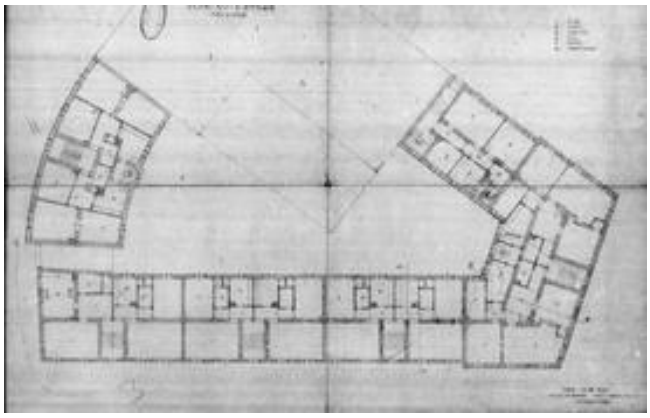
**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Hovedbygg

**3. etasje**



# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Mathilde Tuv Kverneland | 9578-5999-4-2602656 | 2026-03-30 21:44:03 |

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
30. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0050/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sofies gate 25, 0168 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Mathilde Tuv Kverneland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. februar 2020

**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: 93034480
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tore Orvei AS. I regi av sameiet. Alle bad i sameiet ble renovert, samt nye soilrør. Sommeren 2022.

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tore Orvei AS. I regi av sameiet. Alle bad i sameiet ble renovert, samt nye soilrør. Sommeren 2022.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tore Orvei AS. I regi av sameiet. Alle bad i sameiet ble renovert, samt nye soilrør. Sommeren 2022.

---

### 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

**Eventuell kommentar:** Jeg vet ikke.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oktober 2020 Elektris AS, Det har blitt trukket 4 nye kurser. Det har blitt montert stikkontakt til oppvaskmaskin, egen kurs. Montert stikkontakt til komfyr, egen kurs. Montert komfyrvakt til platetopp, egen kurs. Montert stikkontakt til kjøleskap, 3 twist stikkontakter på kjøkken, 1 stikkontakt ved spisebord. Montert bryter ved inngang til fremtidig lampe. Montere nye jordfeilautomater og ny overspenningsvern. Bytte sikringsskap også pga mangel på plass. Montert en lastbryter i skapet. Montert fire nye stikkontakter. Montert servicebryter til VVT. Montert lampe over seng som tidligere var i gang. Montert bryter ved inngang. Montert lampe ved VVT som kunden selv leverer.

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Av Elvia i 2023

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Se punkt 1.2.

---

**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.?**

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Planløsning ble endret i 2020: Kjøkken og soverom byttet plass.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Offentlig.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke.

---

## 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)**

Ja

**Beskriv:** Opplysninger kan innhentes fra sameiet/forretningsfører.

---

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

Ja

**Beskriv:** Opplysninger kan innhentes fra sameiet/forretningsfører. (hører sammen med punkt 13)

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Se punkt 13. TG3 på gulv i leilighet, se tilstandsrapport, men dette har ikke hatt praktisk betydning for meg.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke.

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I salgsoppgaven da jeg kjøpte boligen.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Se punkt 13.

---

**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: 5-0050/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Mathilde Tuv Kverneland** | **2026-03-30** |

Identifikasjon

Mathilde Tuv Kverneland

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Sofies gate 25 |
| Postnr | 0168 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 28 |
| Seksjonsnr. | 20 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-1081959 |
| Dato | 17.12.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Hanne Hegstad |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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



# BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

# VEDTEKTER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

---

**§ 1** Sameiets navn er Bislet Boligsameie I. Sameiet omfatter 41 eierseksjoner i eiendommene Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25 og 27 samt Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

**§ 2** Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til sameiermøtet skriftlig med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Det ordinære sameiermøtet skal:
a) behandle styrets årsberetning.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år.
c) behandle styrets forslag til budsjett.
d) andre saker som er nevnt i innkalling.
e) velge styremedlemmer, varamedlemmer og revisor (statsautorisert eller registrert).

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

**§ 3** Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal skje skriftlig og med varsel på minst 3 dager.

Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallingen.

**§ 4** Sameiermøtets myndighet.
Beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Vedtak som krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftens størrelse må ansees for vesentlige.
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. At den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet.
5. For øvrig henvises det til § 30 i eierseksjonsloven.

---

# VEDTEKTER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

**§ 5** Sameiet ledes av et styre på tre faste medlemmer samt to varamedlemmer som velges for to år ad gangen. Styreleder velges separat. Styreleder samt ett fast medlem og ett varamedlem velges hvert odde år, mens ett fast medlem og ett varamedlem velges det annet år.

Sameiermøtet velger også en valgkomité på to personer. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til styrevervene (styreleder, styremedlem og varamedlem) som skal besettes på neste sameiermøte.

**§ 6** Styrets oppgaver, myndighet og representasjon.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Videre skal styret sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, herunder ivaretakelse av HMS-ansvaret, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret har myndighet til å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre ansatte, gi instruks for dem og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederens stemme utslaget.

Styret representerer sameierene og forplikter dem ved underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

Styret kan gi prokura.

**§ 7** Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.
Sameierne og leietager(e) plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet.

Ved bortleie av seksjon skal eier(e) av seksjonen påse at leietager(e) gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler.

Eieren skal meddele skriftlig om leietager(e) sitt navn og sin egen nye adresse eller c/o adresse til styret og forretningsfører.

**§ 8** a) Innvendig vedlikehold av bruksenhet påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for dennes regning. Dette inkluderer også innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare verdien av sameiets eiendom, kan eierseksjonsloven § 26 (Pålegg om salg) og § 27 (Fravikelse) komme til anvendelse.

Seksjonseieren plikter videre å sørge for at seksjonen til enhver tid er tilstrekkelig oppvarmet slik at frostspregning unngås. Seksjonseier/leietager plikter å la arbeid i seksjonen vedrørende VVS-anlegget, det elektriske anlegget og bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte entreprenører med ansvarsforsikring.

Seksjonseier skal påse at bruksenheten har nødvendig brannslukkingsutstyr og røykvarsler(e), samt at det foretas kontroll av dette utstyret, i henhold til de enhver tid gjeldende myndighetskrav/lover/forskrifter og eventuelle krav i sikkerhetsforskrifter i sameiets forsikring.

Alle egenandeler eller reparasjonskostnader som måtte bli påført sameiet som følge av at seksjonseier ikke har påsett at betingelsene i § 8a er oppfylt, vil bli belastet seksjonseier.

b) Alle skader som den enkelte seksjonseier mener at sameiets forsikringsselskap skal dekke, skal meldes til forretningsfører uten unødvendig opphold og skal ha vedlagt en skademelding hvor det også fremgår hvorfor sameiets forsikringsselskap skal dekke skaden.

Eventuelle bygningsmessige skader og erstatning på grunn av feil, dekkes i henhold til sameiets til enhver tid gjeldende forsikringsbevis med eventuelle angitte spesifikasjoner og eventuelle særvilkår.
Ved slike skader og erstatning for slike feil som dekkes av sameiets til enhver tid gjeldende forsikringspolise, så vil sameiet dekke eventuell egenandel med unntak for de tilfeller skaden eller feilen skyldes uaktsomhet fra den enkelte seksjonseier eller noen som har lånt eller leiet seksjonen eller andre som kan identifiseres med seksjonseier. I de sistnevnte situasjoner har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følger av skaden dekket av den relevante seksjonseier.

Inventar og løsøre i den enkelte seksjon, dekkes ikke av sameiets gårds- og husforsikring.

**§ 9** Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

**§ 10** Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst seks måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26 (Pålegg om salg) og § 27 (Fravikelse).

**§ 11** Utlignet andel av Sameiets fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned. Ved forsinket betaling av fellesutgifter eller andre fordringer påløper forsinkelsesrenter med den til enhver tid gjeldende sats etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. fra forfall og til betaling skjer. For utestående saldoer eldre enn 2 måneder vil sameiet via forretningsfører sende påkrav, og inkasso blir oversendt til advokat.

**§ 12** a) Fellesutgifter og inntekter
Utgifter beregnes ut fra budsjett og fordeles på lik linje med inntekter og formue, etter sameierbrøk.

b) Seksjoner med franske balkong dører mot bakgård
Alle kostnader i forbindelse med utbygging, endring av fasade, myndighetsrelaterte kostnader og vedlikehold skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Dersom installasjonen (så vel utvendig som innvendig) på den enkelte seksjon påfører sameiets fellesareal skader ved utbygging, bruk og vedlikehold, skal alle slike kostnader dekkes av eieren av seksjonen.

# BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

## VEDTEKTER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret på ekstraordinært sameiermøte 22. august 1990
Endret i 1993.
Endret § 8 på sameiermøte 28. mai 1996.
Endret §§ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12 og satt inn 100 (ny) på ordinært sameiermøte 20. april 1999.
Endret §§ 5 og 12 på ordinært sameiermøte 11. april 2000.
Endret §§ 6, 7 og 11 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.
Endret 1. ledd i § 6 på ordinært sameiermøte 18. mars 2002.
Endret § 8 og § 12 på ordinært sameiermøte 18. mars 2003.
Endret § 11annet punktum på ordinært sameiermøte 9. mars 2005
Endret § 5 annet punktum på ordinært sameiermøte 23. februar 2012
Endret § 2, 5. avsnitt av ordinært sameiermøte 17.03.2016
Endret § 5 første avsnitt siste setning av ordinært sameiermøte 26.04.2021
Lagt til § 14 på ordinært sameiermøte 26.04.2021

---

**§ 13** For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov av 23 mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner (Eierseksjonsloven).

**§ 14** Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

---

Oslo, 23. februar 2012
7430 Bislet Boligsameie 1

# BISLET BOLIGSAMEIE I

41 Boligseksjoner inkludert vaktmesterleilighet
Benneches gt. 6, Sofies gt. 23, 25, 27, Colletts gt. 5 og 7, alle med gnr. 217. bnr. 28 i Oslo.

## ORDENSREGLER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret punkt 3 på ekstraordinært sameier møte 20.9.1993.
Endret på sameiermøte 28. mai 1996.
**Endret punkt 1 og satt inn nytt punkt 12 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.**
**Endret av ekstraordinært sameiermøte 08.10.2015.**

---

### 1. GENERELT

Sameiermøte kan vedta endinger av disse ordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter. Den enkelte sameier/leietager er ansvarlig for at ordensreglene overholdes.

### 2. EIERSEKSJONER

Eierseksjonene og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for naboer/sameiet.

### 3. LOFT-OPPGANGER-KJELLERGANGER-FELLESROM-TRAPPEROM

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander utenom egne boder på loft, eller i kjeller. Sykler, kjelker, ski, barnevogner og lignende kan plasseres i kjeller. Sykler skal ikke stå ute i vinterhalvåret.

### 4. GÅRDSPLASS-BANKEPLASS-SØPPELHUS

Gårdsplassen, beplantninger, møblering, lekeapparater osv. er et felles ansvar og skal behandles deretter. Fotball, rullebrett, køllespill, sykling og lignende er ikke tillatt *(unntak for barn under 10 år).*

Sykler skal settes i stativ på gårdsplass. Det er ikke tillatt å sette sykler ved hovedinngang.
Parkering, vask, reparasjoner o. l. av motorkjøretøyer og tilhengere o. l. er ikke tillatt kun nødvendig inn– og utkjøring, hvor stor forsiktighet bør utvises.

Normalt skal det være ro på gårdsplassen kl. 2200.

Bankeplass skal ikke benyttes på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.
Alt skal være fjernet kl. 1800 dagen før forannevnte dager.

Søppelhus: Søppel skal kun legges i containere tilhørende Renholdsverket. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel andre steder, uansett tid og sted. Renholdsverket tar **kun** med det som er lagt i containerne.

### 5. FELLESOMRÅDER FORØVRIG

Sameiets fellesområder med plener, busker, beplantninger, bed og utstyr skal behandles omsorgsfullt og ved bruken skal det utvises alminnelig orden og renslighet.

Når barn leker, har foreldre et spesielt ansvar for å påse at barn viser forsiktighet. Eventuell opprydding påhviler foreldrene.

### 6. BRUK AV ELEKTRISITET

Unødvendig bruk av elektrisitet skal unngås ( trappeoppganger, kjeller, loft).

### 7. JERNPORT OG INNGANGSDØRER TIL GÅRDSPLASS

Det henstilles til alle å sørge for at jernporten og dørene mot gårdsplassen holdes lukket og låst til enhver tid. Barn som har nøkler bør informeres. Det vil sikre eiendommen mot uvedkommende. *( Vis hensyn – lukk porten forsiktig igjen).*

### 8. HEISER

Brukere av heisene skal utvise forsiktighet og sørge for at heisene ikke blir brukt ufornuftig eller med for stor belastning, og påse at intet faller ned i bunnen av sjakten. Hvis så skjer, skal den ansvarlige selv sørge for rengjøring av sjakten. Heisene må ikke benyttes etter kl. 2100 av hensyn til øvrige beboere i oppgangen.

---

Oslo, 28. april 2001
7430 Bislet Boligsameie 1

# ORDENSREGLER

Vedtatt 2. oktober 1984.
Endret punkt 3 på ekstraordinært sameier møte 20.9.1993.
Endret på sameiermøte 28. mai 1996.
**Endret punkt 1 og satt inn nytt punkt 12 på ordinært sameiermøte 17. april 2001.**
**Endret av ekstraordinært sameiermøte 08.10.2015.**

## 9. VASKERI-RULLE-TØRKEROM

Vaskeliste vil være satt opp på døren til vaskeriet.

Til hver periode står vaskeri, rulle- og tørkerom til brukerens disposisjon, dvs. at ved periodens slutt skal alt tøy være fjernet fra disse rom. Rommene skal være ryddet, lyset slukket, dører låst. Når bruker noterer seg for vaskeperiode, må tiden overholdes, av hensyn til andre brukere. Det er ikke tillatt å skrive seg på for mer enn en periode av gangen.

Alle maskiner skal brukes med fornuft. Følg de instrukser/regler som finnes i vaskeriet. Er man i tvil, kan vaktmester forespørres.

## 10. ANSVAR-ERSTATNING

Sameier/leietager kan holdes ansvarlig/erstatningspliktig for skader som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene, brannforskrifter, uforsiktig eller feilaktig bruk av Sameiets maskiner, heiser, utstyr, materiell o.l.

Sameier er ansvarlig for sin husstand/leietager eller andre som han har gitt adgang til sin leilighet. Sameier bør melde fra om skader eller forhold han oppdager som angår sameiets fellesansvar.

Ved hensetting av private saker som møbler, kasser, kartonger, søppel osv. utenom egne boder - også utomhus – vil det bli gjort henvendelse muntlig eller skriftlig. Dersom dette ikke fører frem innen en rimelig tid, har styret rett til å fjerne dette på vedkommendes regning.

Samme forhold gjelder parkering av kjøretøyer og tilhengere.

## 11. RO OG ORDEN

Det skal være ro i leilighetene (eierseksjonene) fra kl. 2300 til kl. 0600 på hverdager og fra kl. 2300 til kl. 1300 på søndager og helligdager samt på offentlige høytidsdager.

## 12. NAVNSKILT

Postkasser skal ha eiers navn ( eventuelt den ansvarlige leietager). Bebos leiligheten av flere, skal post til disse adresseres med c/o, samt den ansvarlige leiers navn. (*Dette for å unngå et virvar av lappesystem*).

Ringeapparater skal ha eiers navn (eller den ansvarlige leietager). Det er kun tillatt med godkjente navnskilt som må bekostes av eier/leietager.

Unnlater eier/leietager innen rimelig tid å etterkomme ovennevnte skilting, vil styret gå til innkjøp av nødvendige skilter på eier/ansvarlige leietagers bekostning.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0050/25 . Vår ref.: 7430-1-20 Dato: 24.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Bislet Boligsameie 1 |
| Organisasjonsnr: | 971273887 |
| Seksjonseier: | Kverneland, Mathilde Tuv |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 20 |
| Adresse: | Sofies Gate 25, 0169 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 20 |
| Gnr. | 217 |
| Bnr. | 28 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93034480.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Sameiet har en lukket facebook gruppe for beboere. Kommunikasjon/informasjon foregår der og styret ber om kjøpers mailadresse. Økning av flleskostnadene på 3,5% fra 01.01.2020 Det ble under årsmøtet 202o vedtatt våtromsrehabilitering til anslagsvis 13,5 millioner. Se protokoll 2020 for ytterligere informasjon. 30.41% økning i felleskost fra 01.02.24

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208076264 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,55% |
| Restsaldo | 13 693 918,00 |
| Innfrielsesdato: | 28.01.2053 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 146,14,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån | 1 623,15 | |
| Felleskostnader | 3 522,99 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 451,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 17 120,- |
| Annen formue: | 13 615,- |
| Gjeld: | 272 681,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208076264 |
| Restsaldo: | 246 154,88 |
| Kapitalkostnader: | 1 623,89 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 246 154,88,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gunnar Erichsen, e-post: bisletboligsameie1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7430
BISLET BOLIGSAMEIE I

## Velkommen til årsmøte i BISLET BOLIGSAMEIE I

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

**Dato for årsmøtet:**

30. april 2025 kl. 18:00, By- og Bygdelagsforbundet - Benneches gt. 4, 0169 Oslo .

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av ordstyrer
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Styrets beretning for styreperioden.
7. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024
8. Behandle styrets forslag til budsjett 2025
9. Fastsettelse av honorarer for styreperioden
10. Valg av styremedlemmer
11. Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering
12. Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering
13. Drenering - Orientering - Plan - Finansiering
14. Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Med vennlig hilsen,
**Styret i BISLET BOLIGSAMEIE I**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å godkjenne møteinnkallingen.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er  valgt.

---

Sak 3

## Valg av ordstyrer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtet må ha en ordstyrer.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Stine K. Foss som ordstyrer

**Forslag til vedtak**

Som ordstyrer ble [Navn] foreslått.

---

Sak 4

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som protokollfører.

Årsmøteprotokollen trenger en eier til å signere protokollen sammen med møteleder! Er det noen som melder seg?

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Alexander Allvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS  foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

---

Sak 5

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 6

## Styrets beretning for styreperioden.

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vi bli overordnet gjennomgått på årsmøtet. I vedlegg fremkommer styrets beretning i sin helhet.

**Forslag til vedtak**

Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

**Vedlegg**

1. Sak 6 Styrets beretning for styreperioden.pdf

---

Sak 7

## Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av regnskapsoversikt for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Styrets innstilling**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Styrets regnskapsoversikt for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

**Vedlegg**

2. 7430 Årsregnskap 2024.pdf

3. Oppdragsavtale 2025 s.7430.pdf

---

Sak 8

## Behandle styrets forslag til budsjett 2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I vedlegg fremkommer styrets forslag til budsjett 2025.

**Forslag til vedtak**

Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

**Vedlegg**

4. Sak 8 Behandle styrets forslag til budsjett for 2025.pdf

---

Sak 9

## Fastsettelse av honorarer for styreperioden

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [85000] i samsvar med vedtak av budsjett 2024.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse på kr 85000,- for styreperioden godkjennes i samsvar med vedtak i budsjett 2024

---

Sak 10

## Valg av styremedlemmer

Styreleder velges separat.

Styremedlemmer: 2

Varamedlem: 1

### Roller og kandidater

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

- Gunnar Erichsen
  Stiller på valg som styreleder for 1 år.

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

- Stine K. Foss
  Stiller på valg som styremedlem for 1 år
- Trine Klykken
  Stiller på valg som styremedlem for 1 år.
- Trond Valldal
  Stiller på valg som styremedlem for 1 år?

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

- Anine Huseby Haug
  Stiller på valg som varamedlem for 1 år.

---

Sak 11

## Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at sameiet i fellesskap vurderer alternative modeller for felles nedbetaling av fellesgjeld, i stedet for å åpne for individuelle nedbetalingsavtaler.

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår ekstraordinær nedbetaling i fellesskap.

**Vedlegg**

5. Sak 11 Nedbetaling av lån-Orientering-Plan-Finansiering.pdf

---

Sak 12

## Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:

Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.

Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025!  I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår en ekstra månedlig innbetaling fra sameierne for å skifte ut alle detektorene samlet for at sameiet kan ta høyde for kostnader som ikke inngår kostnadsoverslag. Fristen for innbetaling og utbedring foreslås eksempel senest 30.10.2025 for innbetaling og utbedring så snart entreprenør har mulighet.  Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

**Vedlegg**

6. Sak 12 Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering.pdf

---

Sak 13

## Drenering - Orientering - Plan - Finansiering

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har jobbet videre med å innhente informasjon og et prisoverslag for hva det vil koste å drenere rundt sameiet utvendige vegger (ikke bakgård). Vi har snakket med to entreprenører og huseiernes landsforening for å få en vurdering av når bør man ta tak i problemet og hva vil det koste. Alle tre aktører gir oss tilbakemelding at vi har klare problemer med drenering og at jo lengere vi venter jo dyrere vil det bli å gjøre noe med det. Styret ser av tidligere styreprotokoller at setningsskader / drenering har vært et tema som er blitt tatt opp helt siden 1987-1991, da styret har kommentert både gulv i S23 og avskalling av maling /murpuss rundt inngangspartiet i S27, men at det ikke er blitt tatt tak i problemene.

I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

**Forslag til vedtak**

Styret ønsker innspill fra seksjonseierne for hvordan vi kan finansiere et slikt prosjekt. Øremerke midler til sparing over tid gjennom felleskostnadene? Ekstraordinære innbetalinger hvert år i 3 år? Låne deler eller hele beløpet? I stedet for å gjøre en ekstra ordinær innbetaling på lånet vi har i dag, går beløpet til drenering neste vår?

**Vedlegg**

7. Sak 13 Drenering - Orientering - Plan - Finansiering.pdf

---

Sak 14

## Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

**Forslag fremmet av:**
Jon Caspar Molland Leknes

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt tre eposter fra en seksjonseier.

Det fremkommer forslag i alle tre epostene. Epostene fremkommer i vedlegg i sin helhet.

**Styrets innstilling**

Forslag vedtak

Styret ber sameiermøtet å avvise saken og forslagene i sin helhet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Flertallets (U)rett, juridisk assistanse
- Mot Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. - Det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles - Det kunne vært avsatt midler som et mindretall kan trekke fra når en går inn i juridiske vanskelige områder, for å sikre av et mindretall ikke blir spist at dem som skjuler seg bak et flertall. Et mindretall burde ha like rettigheter til felles midler for juridisk støtte som flertallet og styret. - En burde aldri vedta slike omfattende beslutninger uten at alle har hatt mulighet til å ytre seg på et fysisk allmøte. Aldri bare online hvor motargumenter til styre "forsvinner". Uansett.

2. - Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.

3. "Forslag: I den grad styret bruker juridisk bistand til å underbygge sine forslag, har en trolig beveget seg inn i en juridisk gråsone som kan medføre at styret prøver å få aksept for forslag som kan forfordele noen eiere på bekostning av andre. I slike situasjoner burde de som ønsker det, ha lik rett til å trekke av fellesskapets midler for å sikre at sine juridiske retter blir ivaretatt på lik linje med alle andre. Dette vil mao fungere som en sikkerhetsventil for at et mindretall ikke blir overkjørt av et flertall som kan bruke fellesskapets midler til å fremme sin sak, sine ønsker. Det kunne eksempelvis være begrenset oppad til et fast bestemt beløp."

Vedlegg
8. Sak 14 Flertallets (U)rett-juridisk assistanse.pdf

## SAK 6 Styrets beretning for styreperioden

Flertallskrav: Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

Beskrivelse
Styrets beretning i styreperioden vil bli overordnet gjennomgått på årsmøtet.

**Styret og varamedlem i styreperioden 06.06.2024 -30.04.2025**
På ordinært årsmøtet den 6. juni 2024 ble følgende personer valgt:

| | |
|---|---|
| Styreleder | Gunnar Erichsen, Sofies gate 27. Men varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025. |
| Styremedlem | Trine Klykken, Sofies gate 25. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025. |
| Styremedlem | Stine K. Foss, Sofies gate 23. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025. |
| Varamedlem | Anine Husebye Haug, Colletts gate 5. Med varighet ett år frem til ordinært årsmøte 2025. |

Styret har bestått av to kvinner og en mann. En kvinne har vært varamedlem. Sameiet forskjellsbehandler ikke kvinner eller menn på grunn av kjønn ved valg.

**Generelle opplysninger om Bislet Boligsameie I**
Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273887.
Sameiet består av 41 seksjoner, alle med gnr. 217 og bnr, 28 i Oslo, og ligger i bydelen St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser: Benneches gt 6, Sofies gt .27, Sofies gt. 25, Sofies gt. 23, Colletts gt 5 og Colletts gt. 7.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

På Vibbo.no finnes informasjon om boligsameiet og boforhold. Her fremkommer oversikt over bolig og annen nyttig informasjon fra styret, temaer, vedtekter, ordensregler, årsberetninger og protokoller, utveksling av kommunikasjon mellom beboer og styret.

**Ny(e) sameier(e) i styreperioden**
Seksjon 12 i Sofies 27.
Seksjon 32 i Colletts gt. 5. Denne seksjonen har blitt solgt/kjøpt 2 ganger.

På vegne av BBS I ønsker styret ny(e) eier(e) velkommen.

**Ansatte**
Sameiet har ingen ansatte.

**Forretningsfører og revisor i styreperioden**
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Revisor: BDO AS.

**Andre tjenesteytelser**
Forsikring – Gjensidige Forsikring AS.
Strømavtale – Wattn AS.
Data/nettverk - system – Nextgentel AS.
Vaktmestertjenester og renhold. Karlsens Vaktmestertjeneste AS.
Skadedyrkontroll- Pelias AS. Samarbeidspartner via Karlsens Vaktmestertjenester AS.
Brannvarslingssystem- Honeywell Life Safety AS.
Kontroll/vedlikehold av brannslukkeapparater i fellesarealer. Firesafe AS.
OBOS Bank.

Sameiet avsluttet en avtale i november 2024 med Rentokil AS vedrørende skadedyrkontroll og etablerte en ny avtale med Pelias AS, som er samarbeidspartner med Karlsens Vaktmestertjenester AS.

**Andre medlemskap**
Styret har meldt inn sameiet i Huseierne i begynnelsen av 2025.

## Styrets arbeid i styreperioden

I styreperioden har det vært avholdt 8 styremøter og behandlet 14 saker. Flere av sakene har bestått av flere underpunkter.

Styret har ikke gjennomgått sameiets vedtekter og fremmet forslag til endring av vedtektene til sameiermøte 2025, da sameiets vedtekter viser til feil eierseksjonslov. Dette må utføres over tid.

Kommunikasjon/info
Styret har sendt ut informasjon til eiere/beboere i styreperioden på Vibbo (digitalt) og satt opp informasjonsskriv/påminnelser/varsler i fellesareal inn og ute. Styret har også sendt ut informasjon via Facebook.

Styret har sendt ut informasjonsskriv om funksjoner i styret i juni 2024 og disse er satt opp på oppslagstavle i oppgangene, informasjonsskriv med sommerhilsen fra styret i juni 2024, informasjonsskriv til eiere/beboere om at julen nærmer seg – en hilsen fra styret i desember i 2024 og sendt melding om vintertiltak i sameiet i januar 2025.

Videre så fremkommer informasjonsskriv/påminnelser/varsler under aktuelle avsnitt i beretningen/styrets arbeid i styreperioden.

**Økonomi-regnskapsoversikt 2024, forlag til budsjett 2025, samt revisors beretning for årsmøtet**
Regnskapsoversikt 2024.
Styret har hatt møte med forretningsfører i førte halvdel av april 2025 vedrørende gjennomgang av regnskapsoversikten for 2024. Styret signerte under balansen for 2024.

Styrets forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for år 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultatregnskapet og balansen for år 2024 vil bli behandlet i egen sak under årsmøtet 2025.

Styret foreslår at resultat for år 2024 overføres til egenkapital.

Revisors beretning til årsmøtet
Vedlagt i innkalling til årsmøte 2025.

Styrets forslag til budsjett 2025
Styret har hatt møte med forretningsfører i oktober 2024 om informasjon og veiledning i bruk av OBOS Eiendomsforvaltnings AS sitt økonomisystem for budsjettregistering. Samt utveksling erfaringstall og estimat på driftskostnader/sum innbetalinger i forslag til budsjett 2025.

Styret har hatt møte i november 2024 med innleggelse av driftskostnader og sum innbetalinger i budsjett registering i forslag til budsjett 2025. Basert på budsjettet fra 2024, erfaringer fra økonomien i sameiet frem til oktober 2024 og økning av kostnader fra tjenester i samfunnet.

Forslaget til budsjett 2025 bli behandlet under egen sak på årsmøtet 2025.

Styret sendte ut følgende melding til alle seksjonseiere i desember 2024:
-Om økning av sum innbetaling per måned fra og med januar 2025.
-Om veiledningstekst på fakturaer mottatt fra OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I januar 2025 la styret ut TEMA om utvalgte utgifter 2025 på VIBBO, fordi dette har noen sameiere hatt ønske om.

Styret vil fremme sak til behandling på årsmøtet 2025 om nedbetaling av lån over tid i og med lånets størrelse og løpetid vil begrense sameiets handlingsrom for sameiet for lang tid fremover.

**HMS (Helse- Miljø og Sikkerhet) i styreperioden**
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Styret har ikke fått gjennomgått og revidert HMS rutiner. Men har fulgt opp årlige avtaler og sendt ut meldinger, satt opp påminnelser, laget temaer og satt opp varslinger og satt opp brukerveiledninger.

**Drift og vedlikehold i styreperioden**
Styret har via vaktmestervirksomheten fått utført støvsuging av kjeller(e) i månedsskifte september/oktober 2024.

I tillegg til vaktmestertjenester så har styret bidratt.
Fellesareal ute:
Styret har bidratt innimellom, uten invitasjon om dugnad, med å fjerne ugress og døde/råtne grener i hekk i Sofies gate 27-23 frem til hjørne Sofies gate og Collettsgate 5. Styret fikk fjernet dette ved bruk av stor Isekk i august 2024.
I november 2024 raket styret gresset i bakgården og kappet en del busker i bakgården mot nabosameiet, fordi busker hadde vokst betydelig. Dette ble fjernet ved bruk av Isekk.

Styret har også bidratt med gressklipping, fjerne ugress med kantklipper ved alle inngangspartier og langs vegger og mur på utsiden noen ganger.

Brannvern:
Styret sendte ut informasjonsskriv alle om kontroll av brannvarslingsanlegget, samt at det ble satt opp påminnelse om kontrollen på oppgangsdører og bakdører noen dager før kontrollen
Årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg ble utført av Honeywell/Eltek i 5. august 2024.

I rapporten fra årskontrollen 5. august 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer det at alle detektorene i sameiet viser rødt i diagram. -2009 er utgått på dato. Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025!

Styret vil fremme sak om ovennevnte til behandling på årsmøtet 2025.

I november 2024 sendt styret ut melding til alle om påminnelse om røykvarslerens dag 1. desember. Bytte av batterier i seksjonens egne røykvarslere, ikke sameiets detektor da den er uten batteri.

I desember 2024 sendt styret ut melding til alle om å holde rømningsveier frie for gjenstander. Baktrapper og hovedoppganger er ikke en lagerplass! Allikevel er det lagret ting og tang i rømningsveier. Spesielt i baktrapper. Dette er dessverre ett gjentagende hendelse i sameiet der styret oppfatter at beboere ikke tar sikkerhet med hensyn på fri rømningsvei på alvor. Vi er avhengig av hverandre for at vi selv tar sikkerhet på alvor og for våre naboer i oppgangen. Vi må bli flinkere til å holde rømningsveiene fri for gjenstander – ellers må styret få fjernet alt med bistand fra vaktmestervirksomheten, og det vil medføre økte kostnader for sameiet.

Styret sendte informasjonsskriv til alle om kontroll av brannvarslingsanlegget i januar 2025, samt at det ble satt opp påminnelse om kontrollen på oppgangsdører og bakdører noen dager før kontrollen.
Den årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg ble utført den 31. januar 2025 av Honeywell Life Safety AS.

Etter sommeren i 2024 ble styret ble styret informert av seksjonseier(e) i Benneches gt 6 om på piperøyk trekker ned i seksjoner ved fyring i seksjon(er), men også når det ikke har blitt fyrt i vedovn/peis. Styret tok kontakt med feieetaten i kommunen på ettersommeren 2024 og fikk beskjed om at de ville komme på besøk, men det var for varmt ute og vi må vente til det blir kaldere. I desember 2025 fikk sameiet besøk av feieetaten.
Det ble konstatert trekk (i riktig retning) i pipen både fra luke i kjeller og på loft. Men låsemekanismen til feieluken i kjeller var ødelagt og lot seg ikke lukke/låse. Feieluken på loft var løsnet og det var sprekker i muren rundt feieluken. Samt at det ble konstatert at to etasjer ikke har ventilasjonsrist i vindu-rammene på utsiden, samt at det manglet også ventilasjonsrist i flere vindu- rammer fra bakgården. Dette resulterer i undertrykk i seksjoner og medføre at piperøyk trekker ned. Først i januar 2025 ble feieluken i kjeller erstattet

med ny og feieluken på loft festet ordentlig, samt at muren rundt feieluken på loft reparert av en murer via vaktmestervirksomheten. Styret ga beskjed midt i januar 2025 til de involverte eiere/beboere i Benneches gate 6 om at murer var ferdig og det kunne fyres igjen. Styret har kommunisert via VIBBO og sameiet epostsystem begrenset til involverte eiere/beboerne i Benneches gate 6 om dette.

Det har blitt observert av styret gjentatte ganger at dører merket branndører mot loft og mot kjellere ikke er lukket. Vi må bli flinkere til å påse at dører merket som branndør er lukket/låst, og ikke bare haste videre!

Årlig kontroll av manuelle brannslukkingsapparater i fellesareal ble gjennomført i påskeuken 2025.

Sikkerhet:
Styret sendte ut melding 4. september 2024 til alle beboere om at det hadde vært innbrudd i postkasser i en av oppgangene i sameiet.

Med hensyn på sikkerhet har styret fått utført sveisereparasjon av rekkverk ute ved trappene ved hovedinngang til Colletts gt. 5 i månedsskifte august – september 2024. Utføret av tjenesteyter via vaktmestervirksomheten.

Styret sendte ut melding 14. oktober 2024 til alle eiere/beboere om – Sammen for et trygt sameie- Lukk dørene ordentlig – fremmed observert i bakgården – rotet i søppeldunkene.

Det har blitt observert av styret og fra sameiere at hoveddør(er) til oppganger og port til bakgård ikke er lukket og låst. Styret har også bidratt med å justere selvlukkermekanismene på dører og port gjentatte ganger. Selvlukkermekanismene til oppgangsdører og port er temperaturavhengig og mange av disse er gamle og slitte.

Vi må bli flinkere til å påse at oppgangsdører og port går i lås, før vi haster videre!

Styret har fått fylt opp strøkassen via vaktmestervirksomheten i november 2024.

I januar 2024 har styret flere ganger hakket is og fjernet snø på trapperepoér på fremsiden og i bakgården. Snø fjernet på kummer i bakgården. Det ble benyttet Calcium klorid blandet med grus på trapperepoér på fremsiden og i bakgården, samt i portrommet.

Styret har startet med utskifting av selvlukkermekanismer for dører. Tre selvlukkermekanismer for dører har blitt skiftet ut i februar 2025. Portdør, oppgangsdør i C7 og nederste dør fra baktrapp inn mot gang til VVB-rom og bodgang i C5.

Styret informerte i januar 2025 beboere om fare for snøras fra tak ved oppsetting av informasjonsskriv på dører i oppganger/baktrapper og på dør i kjeller mot bakgård, samt ved portrom.
Renhold:
Portromsområde - Avfallsbeholdere
Det observeres av styret at det hensettes avfall på utsiden av avfallsbeholdere og i avfallsbeholdere som ikke skal være i beholdere. Dette må beboere frakte bort selv til godkjent mottak. Ellers må styret engasjerer vaktmestervirksomheten for fjerning av dette, som igjen vil medføre merkostnad for sameiet.

Vi må bli flinkere til å utnytte kapasiteten til spesielt avfallsbeholdere for papir og papp. Her observeres det gjentatte ganger at pappesker ikke er gjort flate eller revet i stykker i flere deler.

Fellesvaskeriet:
I november 2024 sendte styret ut melding til alle og satte opp en påminnelse på dør inn mot fellesvaskeriet i Collets gt. 5 at fellesvaskeriet vil være stengt den 7. november 2024 på grunn av utbedring av elektrisk anlegg. Se beskrivelse under avsnitt El-installasjoner.

El-installasjoner:
Det ble gjennomført FG kontroll av det elektriske anlegget på vårparten i 2024 og det ble påpekt noen avvik. FG-kontrollen, hvert 5-år, av det elektriske anlegget i fellesarealer er relatert opp mot sameiets forsikring, vurdering opp mot skade og kostnader, samt at sameiet innvilges reduksjon i den årlige kostnaden.

Styret har fått utført i desember 2024 utbedring av avvik i FG rapporten fra våren 2024. Nytt lysutstyr i portrommet, reetablert lysutstyr i nedgang til kjeller i Colletts gt 5 og i hovedoppgang i Colletts gt 7. Alle disse er styrt over sensorer (lysintensitet eller bevegelse). Videre ble det utbedret avvik i fellesvaskeriet, i hovedfordeling i Colletts gt. 5 og i hovedoppgangen i Colletts gt. 5.
I forkant av ovennevnte utbedringer av avvik i rapporten i Collettes gt. 5 sendte styret i desember 2024 ut melding til eier(e)/beboere om at fellesvaskeriet var steng og det ble satt opp informasjonsskriv på dør mot fellesvaskeriet om stengning, samt at det elektriske anlegget ble stengt mot seksjon i oppgangen for en tid.

Tagging:
Styret har bidratt med å male over tagging gjentatte ganger på ytre mur ved bussholdeplassen ved Colletts gate 5 i styreperioden.

Styret har fått utført fjernet tagging på skifervegg i Collets gate 5/7 og på glass over oppgangsdør i Benneches gt. 6 i august 2024 via vaktmestervirksomheten.

Dugnad:
Styret, uten invitasjon til alle, oppfordret på sameiets Facebook gruppe i forkant av Findingsfestivalen på Bislet Stadion i august 2024 om å passe på sameiets uteområder. Takk til de eiere/beboere som stilte opp sammen med styret.

Styret sendte ut melding den 3 september 2024 – invitasjon til dugnad – 10. september og 12. september 2024, samt at det ble satt opp påminnelse noen dager i forveien på oppgangsdører og bakdører om invitasjon til dugnad såfremt det ikke regner. Planen var vedlikeholde av oppgangsdører og rekkverk på utsiden/fremsiden. Den 10. september 2024 ble det ingen dugnad på grunn av regnvær.
Men det 12. september 2024 ble 6 oppgangsdører overflatebehandlet da det var lenge siden sist dørene var behandlet. I forkant av dugnaden hadde styret slipt oppgangsdørene på utsiden med slipepapir.

Vedlikehold av rekkverkene ble det ikke tid til under dugnaden, men styret pusset og malte rekkverkene på utsiden av hovedoppganger i Sofies gate siste halvdel av september 2024. Rekkverkene utenfor hovedoppgang i Colletts gt. 5 vil bli tatt etter hvert.

I første uken av april 2025 mottok sameiet beholdere for farlig avfall og EE-avfall fra kommunen. Styret fikk fjernet oppsamlet farlig avfall (maling etc) som var lagret i kjeller i Sofies gt. 23 under tidligere dugnad og en del av EE- avfall, ikke alt er fjernet, som var midlertidig lagret under tidligere dugnad i en bod i kjeller i Sofies gt. 27.

**Bygningsdeler:**
Indre bygningsdeler:
Styret har ferdigstilt av bod og dør til bod i kjeller Sofies gt. 23 på høyre side, sett fra gate siden, der vegg var i ferd med å rase ut. Dette var utført av ekstern tjenesteyter i samarbeid med vaktmestervirksomhet i høsten 2024.

Styret har fått tettet hull i gulvet mot gnagere -VVB-rom i kjeller i Colletts gt. 5. i desember 2024 via vaktmestervirksomhet.

Styret sendt ut melding i september 2024 til alle eiere/beboere i Sofies gt. 27-25-23 og satt opp påminnelse noen dager i forveien på oppgangsdør og bakdør om kontroll av at regnvann renner over takrenner på utsiden, som medførte vann inn i oppgang. Styret fikk utført kontroll og utbedring av takrenner i Sofie gt og Benneches gt. av ekstern virksomhet via vaktmestervirksomheten om hvorfor regnvann renner over takrenner i Sofie gt. og ikke følger takrenner og nedløp. Årsaken var at takrennene ikke var renset for ting og tang, og ikke fulgt opp av sameiet over tid.

Fellesvaskeriet i Collets gt. 5:
Her har avløpsrenne med sluk for vaskemaskiner sunket ned. Overveiende sannsynlig med bakgrunn i manglende drenering/setningsforhold i sameiet. Dette har ikke styret fått utbedret i og med at dette har overveiende sannsynlig sammenheng med manglende dreneringssak.

I desember 2024 sendte styret ut melding til eiere/beboere om viktig informasjon om bruk av fellesvaskeriet. Dette fordi at det observeres av styret at retningslinjer ikke blir fulgt ved lo i tørkeskap ikke blir fjernet etter bruk. Fellesvaskeriet er ikke ett lager for vaskemidler for beboere!
Styret har derfor laget nye brukerveiledninger og satt opp disse på dør mot fellesvaskeriet og på innsiden i rommet av fellesvaskeriet.

Vi må bli flinkere til å følge retningslinjene ved bruk av fellesvaskeriet til alles beste, og ikke minst fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Dette er en brannkilde!
Styret har også laget TEMA om fellesvaskeriet på VIBBO.no

Renholdsbod i kjeller i Sofies gt. 25 for vaskepersonale via vaktmestervirksomheten:
I august-september 2024 har styret pusset opp renholdsbod i Sofies gt. 25. Forbehandlet boddør på innsiden/utsiden og overflatebehandlet dør på begge sider. Forbehandlet ved vask av tak og vegger før overflatebehandlet av vegger og tak. Slipt og overflatebehandlet vask og tilsvarende for avløpsrør. Samt montert låsbeslag og kodelås for boddør.

Rør og badrehabilitering
I januar 2025 la styret ut TEMA om Drift- og vedlikeholdsinstruks og Aqualarm vedrørende bad – og vannstopper system på VIBBO. Dette fordi det har vist seg at beboere ikke har hatt ovennevnte drift- og vedlikeholdsinstruks og Aqualarm i seksjonen og styret har bidratt med resetting av vannstopper system.

Det er fortsatt en tvist mellom sameiet og en av seksjonseierne etter rehabilitering av sameiets felles rør og bad. Det har hittil hvert 4 rettslige prosesser, herunder en 2 dagers rettssak i Oslo Tingrett, hvor styreleder var partsrepresentant for sameiet. I siste rettsak var sameiet saksøkt, og spørsmålet om gyldigheten av sameiets vedtak om rehabilitering var ett av temaene.

Oslo Tingrett har dømt seksjonseieren til å betale erstatning til sameiet for kostnader sameiet har lagt ut for seksjonseieren. Seksjonseieren har varslet at saken kan bli anket til lagmannsretten. Sameiet har begjært tvangssalg av seksjonen for å kreve inn beløpet seksjonseieren skylder sameiet.

Ytre bygningsdeler:
Drenering: Styret vil informere om drenering i egen sak på årsmøtet 2025.

**Oslo, 15.04.2025**

| | | |
|---|---|---|
| Trine Klykken | Gunnar Erichsen | Stine K. Foss |
| Styremedlem | Styreleder | Styremedlem |

**BISLET BOLIGSAMEIE I**
**ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 184 410 | 2 685 729 | 3 124 000 | 3 436 200 |
| Andre inntekter | 3 | 8 000 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 192 410** | **2 685 729** | **3 124 000** | **3 436 200** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 985 | -16 920 | -11 985 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -85 000 | -120 000 | -85 000 | -85 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 228 | -10 272 | -7 600 | -10 700 |
| Forretningsførerhonorar | | -80 180 | -100 285 | -80 181 | -84 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -427 546 | -96 987 | -50 000 | -115 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -94 259 | -138 813 | -108 350 | -138 600 |
| Forsikringer | | -204 111 | -210 721 | -204 000 | -228 500 |
| Festeavgift | | -144 372 | -144 372 | -145 000 | -145 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -471 334 | -399 127 | -490 052 | -555 000 |
| Energi/fyring | | -55 323 | -48 320 | -65 000 | -65 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -143 523 | -132 986 | -138 000 | -143 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -526 170 | -221 026 | -215 888 | -300 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 253 032** | **-1 639 827** | **-1 601 056** | **-1 881 800** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **939 378** | **1 045 902** | **1 522 944** | **1 554 400** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 26 455 | 25 995 | 0 | 25 095 |
| Finanskostnader | 12 | -990 767 | -871 294 | -972 000 | -981 438 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-964 312** | **-845 299** | **-972 000** | **-956 343** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-24 934** | **200 603** | **550 944** | **598 057** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -24 934 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 200 603 | | |


Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

**BISLET BOLIGSAMEIE I**
**ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 30 778 | 292 868 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 2 625 | 11 040 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 266 153 | 242 715 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 131 | 127 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **299 687** | **546 750** |
| **SUM EIENDELER** | | **299 687** | **546 750** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 14 | -13 675 967 | -13 651 033 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-13 675 967** | **-13 651 033** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 13 888 982 | 14 040 299 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **13 888 982** | **14 040 299** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 41 173 | 53 588 |
| Leverandørgjeld | | 34 721 | 93 201 |
| Påløpte renter | | 10 777 | 10 694 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **86 671** | **157 483** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **299 687** | **546 750** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 07.04.2025
Styret i Bislet Boligsameie I

Gunnar Erichsen Stine K. Foss Trine Klykken


Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader2 | 3 062 998 |
| Lån 1 | 56 238 |
| Lån 2 | 46 828 |
| Lån 3 | 18 346 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 184 410** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Utbedret EL-anlegg | 8 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **8 000** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -11 985 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-11 985** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**


Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.


Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 228.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -414 375 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 734 |
| Æge Energy AS | -8 438 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-427 546** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -23 664 |
| Drift/vedlikehold elektro | -48 657 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 221 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -17 161 |
| Kostnader dugnader | -1 555 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-94 259** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -329 045 |
| Feieavgift | -6 528 |
| Renovasjonsavgift | -135 761 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-471 334** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -16 178 |
| Datautstyr | -2 005 |
| Annet driftsmateriale | -13 366 |
| Vaktmestertjenester | -447 361 |
| Renhold ved firmaer | -33 300 |
| Andre fremmede tjenester | -6 608 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 303 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 500 |
| Andre kontorkostnader | -1 521 |
| Bank- og kortgebyr | -3 028 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-526 170** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 2 486 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 257 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 22 712 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **26 455** |


Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -990 698 |
| Renter på leverandørgjeld | -69 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-990 767** |

**NOTE: 13**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | -13 675 967 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-13 675 967** |

**NOTE: 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -14 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 159 701 | |
| Nedbetalt i år | 151 317 | |
| | | -13 888 982 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-13 888 982** |


Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

## Resultatanalyse 2024
## Bislet Boligsameie I

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 3 184 410 | 3 124 000 | -60 410 | -2 % |
| Andre inntekter | 8 000 | 0 | -8 000 | 100 % |
| **Sum driftsinntekter** | **3 192 410** | **3 124 000** | **-68 410** | **-2 %** |
| | | | | |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Personalkostnader | -11 985 | -11 985 | 0 | 0 % |
| Styrehonorar | -85 000 | -85 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -9 228 | -7 600 | 1 628 | -21 % |
| Forretningsførerhonorar | -80 180 | -80 181 | -1 | 0 % |
| Konsulenthonorar | -427 546 | -50 000 | 377 546 | -755 % |
| Drift og vedlikehold | -94 259 | -108 350 | -14 091 | 13 % |
| Forsikringer | -204 111 | -204 000 | 111 | 0 % |
| Festeavgift | -144 372 | -145 000 | -628 | 0 % |
| Kommunale avgifter | -471 334 | -490 052 | -18 718 | 4 % |
| Energi/fyring | -55 323 | -65 000 | -9 677 | 15 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -143 523 | -138 000 | 5 523 | -4 % |
| Andre driftskostnader | -526 170 | -215 888 | 310 282 | -144 % |
| **Sum driftskostnader** | **-2 253 032** | **-1 601 056** | **651 976** | **-41 %** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | **939 378** | **1 522 944** | **583 566** | **38 %** |
| | | | | |
| **Finansinntekter/-kostnader** | | | | |
| Finansinntekter | 26 455 | 0 | -26 455 | 100 % |
| Finanskostnader | -990 767 | -972 000 | 18 767 | -2 % |
| **Res. finansinnt./-kostnader** | **-964 312** | **-972 000** | **-7 688** | **1 %** |
| | | | | |
| **Årsresultat** | **-24 934** | **550 944** | **575 878** | **105 %** |


Transaksjon 09222115557543656510 Signert AA, GE, SKF, TK

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE I

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MELYL-FJ77G-EESK0-HJEAO-MBXAB-WCK0Q

## Frist for endring av revisor

**Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.**

**Med vennlig hilsen**
**BDO AS**



**Hans Petter Urkedal**
**statsautorisert revisor**

## Bekreftelse av vilkår

**Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.**

**Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av BISLET BOLIGSAMEIE I.**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **07.04.2025 Oslo**<br>**Sted og dato** | | **Gunnar Erichsen Styreleder**<br>**Navn (blokkbokstaver) og stilling** | | **Gunnar Erichsen/S/**<br>**Signatur** | |



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

Transaksjon 09222115557543657250 Signert AA, GE

## SAK 8 Behandle styrets forslag til budsjett 2025

Flertallskrav: alminnelig flertall 50%.

Styrets forslag til budsjett 2025 fremkommer i kolonnen til høyre i oversikten nedenunder.

Forslag til vedtak
Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

### Vedtak

**BISLET BOLIGSAMEIE I**
**ORG.NR. 971 273 887, KUNDENR. 7430**

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 184 410 | 2 685 729 | 3 124 000 | 3 436 200 |
| Andre inntekter | 3 | 8 000 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 192 410** | **2 685 729** | **3 124 000** | **3 436 200** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 985 | -16 920 | -11 985 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -85 000 | -120 000 | -85 000 | -85 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 228 | -10 272 | -7 600 | -10 700 |
| Forretningsførerhonorar | | -80 180 | -100 285 | -80 181 | -84 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -427 546 | -96 987 | -50 000 | -115 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -94 259 | -138 813 | -108 350 | -138 600 |
| Forsikringer | | -204 111 | -210 721 | -204 000 | -228 500 |
| Festeavgift | | -144 372 | -144 372 | -145 000 | -145 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -471 334 | -399 127 | -490 052 | -555 000 |
| Energi/fyring | | -55 323 | -48 320 | -65 000 | -65 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -143 523 | -132 986 | -138 000 | -143 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -526 170 | -221 026 | -215 888 | -300 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 253 032** | **-1 639 827** | **-1 601 056** | **-1 881 800** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **939 378** | **1 045 902** | **1 522 944** | **1 554 400** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 26 455 | 25 995 | 0 | 25 095 |
| Finanskostnader | 12 | -990 767 | -871 294 | -972 000 | -981 438 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-964 312** | **-845 299** | **-972 000** | **-956 343** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-24 934** | **200 603** | **550 944** | **598 057** |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -24 934 | 0 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 200 603 | | |

Transaksjon 09222115557543856510 Signert AA, GE, SKF, TK

## SAK 11 Nedbetaling av lån – Orientering - Plan – Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Orientering

Etter årsmøte i fjor har styret jobbet videre med alternative ekstraordinær nedbetaling av lånet slik at vi får ned felleskostnadene. Ved å ha et lån på dagens størrelse 13.8 mill over 27 år er både dyrt over tid og hemmer sameiet med tanke på fremtidig vedlikehold.

Bakgrunnen for dette initiativet er at styret har mottatt flere innspill fra seksjonseiere med ønske om å redusere felleskostnadene til et lavere nivå. Siden 2022 har det vært en markant renteøkning, og kombinert med høyere kommunale avgifter i Oslo, har dette bidratt til en betydelig økning.

I denne saken legger styret derfor frem både:

- Forslag til alternative løsninger for felles nedbetaling.
- En vurdering av hvorfor individuell nedbetaling ikke anses som hensiktsmessig for sameiet

**Styrets forslag**

Styret foreslår at sameiet i fellesskap vurderer alternative modeller for felles nedbetaling av fellesgjeld, i stedet for å åpne for individuelle nedbetalingsavtaler. På denne måten kan vi sammen ta stilling til:

- Hvorvidt det er ønskelig å nedbetale gjeld for å redusere felleskostnader
- Hvor mye det er aktuelt å nedbetale
- Hvordan dette eventuelt kan organiseres – eksempelvis gjennom økte innbetalinger over tid eller et felles innbetalingsbeløp.

Styret har vært i kontakt med flere banker for å se på mulighet for å få bedre vilkår på lånet. Obos bank er foreløpig den banken som vil gi de beste betingelsene på sameiets lån pr i dag. Nordea bank gir ikke lån til sameier som har høyere snitt lånesum mer enn 250.000 pr leilighet. DNB har en ramme opptil 425.000 – men kunne ikke komme noe lavere på renten og løpetiden var kortere (20 år på ordinære lån og 25 år på grønne lån).

Tabellen under viser hvor mye renter og avdrag er i dag og eksempler på hva renter og avdrag vil bli pr mnd ved forskjellige alternativ til ekstra nedbetaling. Det er tatt høyde for dagens rente og løpetid så dette er et estimat.

**Ekstraordinær nedbetaling av lånet og hvor mye det utgjør pr mnd pr seksjon**

| Seksjon nr | Areal m2 | Renter og avdrag pr i dag | Eks innbetaler 1.0 mill | Ny renter og avdrag etter innbetalt 1 mill | Eks innbetaler 3.0mill | Ny renter og avdrag etter innbetalt 3 mill | Eks innbetaler 5.0mill | Ny renter og avdrag etter innbetlt 5 mill |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9,11,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 og 26 | 57 | 1 713 | 17 975 | 1 589 | 53 926 | 1 342 | 89 877 | 1 095 |
| 10 | 62 | 1 863 | 19 552 | 1 728 | 57 657 | 1 460 | 97 761 | 1 191 |
| 37 | 76 | 2 284 | 23 967 | 2 119 | 71 902 | 1 789 | 119 836 | 1 459 |
| 1,2,3,4,5,6,7 og 8 | 79 | 2 375 | 24 913 | 2 202 | 74 740 | 1 860 | 124 566 | 1 517 |
| 12 og 14 | 85 | 2 554 | 26 805 | 2 370 | 80 416 | 2 001 | 134 027 | 1 632 |
| 38,39,40 og 41 | 86 | 2 584 | 27 121 | 2 398 | 81 362 | 2 024 | 135 604 | 1 651 |
| 27,28,29,31,33 og 35 | 100 | 3 005 | 31 536 | 2 788 | 94 607 | 2 354 | 157 679 | 1 920 |
| 30,32,34 og 36 | 108 | 3 245 | 34059 | 3 011 | 102 176 | 2 542 | 170 293 | 2 074 |

**Forutsetningene for individuell nedbetaling**

Noen seksjonseiere har forespurt å åpne for individuell nedbetaling av fellesgjeld gjennom administrasjonavtale fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter en nøye gjennomgang av forutsetningene og kostnadene ved en slik løsning, har styret kommet til at dette ikke er hensiktsmessig å iverksette og ikke ønskelig.

En individuell nedbetalingsordning medfører følgende bindinger og kostnader for sameiet:

- **Økonomiske bindinger:**
  Ved inngåelse av en administrasjonsavtale for individuell nedbetaling vil sameiet **ikke** kunne:
  - Foreta ny opplåning på eksisterende lån
  - Endre løpetid eller avtale avdragsfrihet
    (Dette vil begrenser styrets handlingsrom i fremtidige vedlikeholdsprosjekter og økonomiske tilpasninger.)
  - Seksjonseier kan kun foreta en full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres.

- **Faste kostnader for sameiet:**
  Disse kostnadene må dekkes av sameiets fellesbudsjett og vil dermed bidra til å øke felleskostnadene. Årlig administrasjonskostnad: minimum kr 10 000,- pr år ut løpetiden, uavhengig av hvor mange som benytter ordningen.

- **Hvis skifte av forretningsfører**
  Hvis sameiet ønsker å skifte forretningsfører, må sameiet sørge for at ny forretningsfører kan håndtere lånet som i et IN-lån. Det som vil være usikkert vil være kostnader hos ny forretningsfører.

Det er viktig å presisere at individuell innfrielse ikke fritar seksjonseier for ansvar ved eventuell misligholdelse, da banken kun anser dette som en ekstraordinær nedbetaling på sameiets felleslån – ikke som en personlig gjeldsfraskrivelse.

| **Kostnader knyttet til en Administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av lån** | | |
|---|---|---|
| | Pris | Total kostnad (basert på dagens lån) |
| Etableringskostnad (Tilknytning av et lån nr. 02 til eksisterende avtale. Pris kr. 22 000,-) | kr. 26 500,- | Minimum kr. 26 500 |
| Årlig administrasjonsgodgjørelse | 10% av forretningsførerhonorar (Minimum kr. 10 000,- og maksimum kr. 20 000,-) | Minimum kr. 270 000 |
| **Totalsum** | | **= 296 500 (Minimum)** |
| Individuelt vederlag (belastes seksjonseier direkte) | kr. 2.000 pr. avtale | + Minimum kr. 2 000,- |

**SAK 12 Brannvarslingssystemet -Detektorer 16år – Orientering -Plan – Finansiering**
Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår en ekstra månedlig innbetaling fra sameierne for å skifte ut alle detektorene samlet for at sameiet kan ta høyde for kostnader som ikke inngår kostnadsoverslag. Fristen for innbetaling og utbedring foreslås eksempel senest 30.10.2025 for innbetaling og utbedring så snart entreprenør har mulighet.

Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

**Vedtak:**

**Orientering**
I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:
Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.
Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025!

Sameiermøtet må ta stiling om viktigheten til at detektorene fungerer etter hensikten i brannvarslingssystemet – tidligvarsling - redde liv primært og begrense skade på materiell verdier.

Styret har mottatt beskjed fra beboer om manglende eller lavt akustisk varsel i seksjonen under test.

**Plan**
Skal sameiet drifte og vedlikeholde brannvarslingssystemet "havaribasert" med detektorer som allerede er utgått på dato og økende risiko for svikt over i tid? Sameiermøtet må ta stilling til om det skal utføres samlet eller at utførelsen gjennomføres delt over tid.

**Finansiering**
Hvordan skal vi finansiere dette? Nytt lån eller ved ekstra innbetaling(er) i henhold til brøk?

Styret har innhentet 3 kostnadsoverslag for utskifting av detektorene i sameiet. I underlaget ba vi om kostnadsoverslag for utskifting av alle detektorene samlet og delt utførelse av utskifting av detektorer.

| | **Kostnadsoverslag i kr inkl mva fra entreprenører** | | |
|---|---|---|---|
| | **I** | **II** | **III** |
| a) Alle detektorer utskiftes samlet | 215000,- | 224587,- | 228188,- |
| b) Delt utskifting:<br>Sløyfe 01 det første året og Sløyfe 02 det påfølgende året | 230000,- | | 239388,- |
| c) Delt utskifting:<br>Seksjoner det først året og fellesareal det påfølgende året | 230000,- | | 239388,- |

Slik det fremkommer i ovennevnte oversikt vil delt utførelse av utskifting av detektorer ha høyere kostnad enn samlet utskifting.

Alle tre entreprenørene har gitt forutsetninger. Noen eksempler er gitt nedenunder.
Det innebærer at ovennevnte kostnadsoverslag er usikre og vi må forvente tilleggskostnader.

I: Det er ikke medtatt kostnader for utarbeidelse av fremdriftsplan, kartlegging, befaring og annet. Det må avregnes etter nærmere avtale. Eventuelle tilleggskostnader i hht. Spesifiserte priser/satser.
II: Kan ikke låse pris for ett år frem i tid. Men tilbud på halvparten nå og lager nytt tilbud på den andre halvparten når det blir aktuelt.
III: Ekstra oppmøter blir fakturert etter service priser. Hvis det er forskjellig talt antall utstyr, så vil prisene justeres deretter.

Eksempel: Tar utgangspunkt i kostnadsoverslag, I og III, for å illustrere hva det betyr i størrelsesorden for de forskjellige seksjonsstørrelse for samlet utskifting eller delt utskifting av detektorer.

Tallene er basert kostnadsoverslag og er usikre.

| **Seksjon Kvadratmeter** | **57m2** | **62m2** | **76m2** | **79m2** | **85m2** | **86m2** | **100m2** | **108m2** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alle detektorer skiftes ut samlet I – laveste kostnad kr 215000,- | kr 3865 | kr 4204 | kr 5153 | kr 5356 | kr 5763 | kr 5831 | kr 6780 | kr 7323 |
| Alle detektorer skiftes ut samlet III – høyest kostnad kr 228188,- | kr 4102 | kr 4462 | kr 5469 | kr 5685 | kr 6117 | Kr 6189 | kr 7196 | kr 7772 |
| Delt utskifting I – lavest kostnad kr 230000,- | kr 4134 | kr 4497 | kr 5512 | kr 5730 | kr 6165 | kr 6238 | kr 7253 | kr 7833 |
| Delt utskifting III – høyest kostnad kr 239388,- | kr 4303 | kr 4681 | kr 5737 | kr 5964 | kr 6417 | kr 6492 | kr 7549 | kr 8153 |

## SAK 13 Drenering – Orientering - Plan - Finansiering

Flertallskrav: 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styrets forslag:
Styret ønsker innspill fra seksjonseierne for hvordan vi kan finansiere et slikt prosjekt.

For eksempel.
Øremerke midler til sparing over tid gjennom felleskostnadene?
Ekstraordinære innbetalinger hvert år i 3 år?
Låne deler eller hele beløpet?
I stedet for å gjøre en ekstra ordinær innbetaling på lånet vi har i dag, går beløpet til drenering neste vår?

**Vedtak:**

Orientering
Styret har jobbet videre med å innhente informasjon og et prisoverslag for hva det vil koste å drenere rundt sameiet utvendige vegger (ikke bakgård). Vi har snakket med to entreprenører og huseiernes landsforening for å få en vurdering av når bør man ta tak i problemet og hva vil det koste. Alle tre aktører gir oss tilbakemelding at vi har klare problemer med drenering og at jo lengere vi venter jo dyrere vil det bli å gjøre noe med det. Styret ser av tidligere styreprotokoller at setningsskader / drenering har vært et tema som er blitt tatt opp helt siden 1987-1991, da styret har kommentert både gulv i S23 og avskalling av maling /murpuss rundt inngangspartiet i S27, men at det ikke er blitt tatt tak i problemene.

**Hvorfor er drenering viktig?**
Vann og fuktighet som samler seg rundt husets grunnmur, kan gi alvorlige problemer.
Eldre bygninger er ikke bygget med dagens standarder for fuktsikring. Uten god drenering kan vann fra nedbør, smeltevann eller grunnvann trenge inn i kjellervegger og fundament, noe som fører til:

- Fuktige kjellere
- Mugg og soppvekst
- Skader på betong og murverk
- Setningsskader
- Frostsprengning

**Forlenge byggets levetid**
Fukt som får trenge inn over tid, bryter ned konstruksjonen. Dette gjelder særlig fundament, kjellervegger og gulv. Drenering vil sørger for at vann ledes bort, og at konstruksjonen holder seg tørr og intakt lenger.
Skader på fundamentering, kjellevegger og gulv har sameiets bygningsmasse flere klare tegn på, samt på støttemur ut mot fortau.
Over tid kan vann svekke grunnen rundt bygning, noe som kan resultere i setningsskader. Dette ser vi klare tegn på i Collets gate 5 og i fjor vinter en skade vi fikk på vegg/gulv i Sofies gate 23.

Om vinteren kan vann som fryser rundt grunnmuren, forårsake sprekker og andre skader. Over tid ser vi at frostspregning har gjort store skader på støttemur ut mot fortau spesielt lang Collets gate 5 mot bussholdeplass. Vi har fått tilbakemelding fra begge entreprenører at dette bør prioriteres da vi kan risikere å få et pålegg fra kommunen eller i verste fall en faktura på utført arbeid hvis muren skulle rase.

Mugglukt, skjolder på vegger, og hvite saltutslag er klare tegn på fuktproblemer.
Sameiet har alle disse tegnene.

Vi har også snakket med entreprenøren som utfører arbeid i Sofies gate 29 -31-33 hvor de utbedrer kjellergulv som har sunket 0,5 meter pga setningsskader som skyldes manglende drenering. Entreprenørene vi har snakket med bekrefter at dette er et stort problem på eldre bygninger i området.

Avskalling av maling i oppgang S27 både innvendig og utvending







Trappesats første trinn S23 og skader på støttemur mot fortau langs Sofies gate





Skader i støttemur Colletts gate 5 mot bussholdeplass





Skade på grunnmur i kjeller S25 og saltutslag




**Bedre innemiljø**
Dårlig drenering kan føre til høy luftfuktighet og mugg, noe som gir dårlig inneklima. Dette kan påvirke helsa til de som bor eller oppholder seg i bygget, spesielt for barn, eldre og allergikere.

**Økt verdi og bruksmuligheter**
Et tørt bygg har høyere verdi og er mer attraktivt for både bruk og salg. En tørr og brukbar kjeller kan for eksempel brukes til oppholdsrom og lagring – noe som ikke er mulig hvis det er fuktproblemer.
I deler av sameiet er det en så sterk lukt av fuktig kjeller at man ikke kan lagre ting man er redd for pga lukten som setter seg i tingene.

**Antatte kostnader – pris er gitt med forbehold om prisøkning over tid**.

**Entreprenør A:** Prisen gjelder for drenering og ny støttemur mot fortau samt rehabilitering av inngangstrapper S23, S25, S27 og C5.

**Pris estimat Entreprenør A: 2.367.094,- inkl mva**

**Entreprenør B:** Pris gjelder for drenering, ny støttemur og nye trapper ved inngangspartiene ut mot gate (samme utseende som i dag med Oppdal skifter på trappetrinn) og tilbakestilles av utearealer (Levering og utlegging av vekstjord på berørte grøntområder. Pris inkluderer valsing, gjødsling og tilsåing langs S23, S25, S27 og C5.)

**Pris estimat Entreprenør B: 1.762.969,- inkl mva**

## Estimert konstnad pr leielighet

| Seksjon nr | Areal m2 | Entreprenør A kr: 2.4 mill | Entreprenør B: 1.8 mill |
|---|---|---|---|
| 9,11,13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 og 26 | 57 | 43 141 | 32 356 |
| 10 | 62 | 46 925 | 35 194 |
| 37 | 76 | 57 521 | 43 141 |
| 1,2,3,4,5,6,7 og 8 | 79 | 59 792 | 44 844 |
| 12 og 14 | 85 | 64 333 | 48 250 |
| 38,39,40 og 41 | 86 | 65 090 | 48 817 |
| 27,28,29,31, 33 og 35 | 100 | 75 686 | 56 764 |
| 30,32,34 og 36 | 108 | 81 741 | 61 306 |

## Sak 14 Flertallets (U)rett-juridisk assistanse

Flertallskrav
Sakens flertall 50% av de avgitte stemmene på årsmøte
Forslagenes flertall 50% av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Beskrivelse
Styret har mottatt tre eposter nedenunder fra seksjonseier Caspar Leknes.
Det fremkommer forslag i alle tre epostene.

I første epost (Demokratiet spiser mindretallet) fremkommer det at det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles.
**Styrets kommentar**: Sameiet kan ikke fastsette strenger flertallskrav enn det som er fastsatt i loven, jf. Lov om eierseksjoner, § 49.

I epost nr 2 er det minst to forslag med henvisning til Sameigelova.
**Styrets kommentar**: Sameiet er ikke omfattet av Sameigelova, men er omfattet av Lov om eierseksjoner.

I post nr. 3 er det to forslag og hovedinnhold mye av det samme som i første epost vedrørende demokratiet spiser mindretallet.
**Styrets kommentar:**

**Forslag vedtak**
Styret anbefaler at sameiermøtet tar først stilling om saken skal behandles eller ikke.

**Vedtak**

---------- Forwarded message ---------
**Fra: Caspar Leknes <joncasparleknes@gmail.com>**
Date: ons. 5. mars 2025 kl. 11:08
Subject: flertallets (u)rett, juridisk assistanse
To: Bislet Boligsameie <bisletboligsameie1@gmail.com>

Demokratiet spiser mindretallet.

Styret brukte fellesskapets penger til å få juridisk støtte for sine forslag. Det så en før oppgradering av badene. De brukte en aktør som ikke var uhildet. Fellesskapets midler ble altså brukt mot et mindretall som evt måtte bruke egne midler for å forsvare det de mener er deres rett.
Samme aktør som de lente seg til når det ble sagt at husleien ikke ville øke (men har økt med >30%)

Lærdom. En majoritet må ikke kunne overkjøre en minoritet, spesielt når det er involvert såpass mye penger.

Forslag:

- Det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles
- Det kunne vært avsatt midler som et mindretall kan trekke fra når en går inn i juridiske vanskelige områder, for å sikre av et mindretall ikke blir spist at dem som skjuler seg bak et flertall. Et mindretall burde ha like rettigheter til felles midler for juridisk støtte som flertallet og styret.
- En burde aldri vedta slike omfattende beslutninger uten at alle har hatt mulighet til å ytre seg på et fysisk allmøte. Aldri bare online hvor motargumenter til styre "forsvinner". Uansett.

Vhjc

---------- Forwarded message ---------
Fra: **jon caspar leknes** <joncasparleknes@gmail.com>
Date: lør. 8. mars 2025 kl. 10:37
Subject: Re: flertallets (u)rett, juridisk assistanse
To: Bislet Boligsameie I <bisletboligsameie1@gmail.com>

Loven tydelig og uklar, derav vil en alltid kunne komme i juridiske gråsoner. Sameieloven sier;

**Vanlig vedlikehold** kan besluttes med flertall (sameieloven § 3). Dette gjelder nødvendige tiltak for å opprettholde eiendommens tilstand, som maling, utskifting av ødelagte deler osv.
**Store oppgraderinger og investeringer** som går utover vanlig vedlikehold, kan kreve enstemmighet etter § 4.

Erfaringene fra oppgraderingen, er at et flertall så seg tjent med forslagene fremlagt av styret, motstemmer ble forstummet, bla med å bruke av fellesskapets midler til å underbygge styrets forslag med juridiske uttalelser fra en ikke uhildet aktør. Det er en asymmetrisk posisjon hvor det er fasilitert at en minoritet blir overkjørt av majoriteten, godt mulig i strid med loven.
- Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.
- Det er et Forslag til årsmøte. Ta gjerne med hele begrunnelsen.

Det er godt mulig oppgraderingen som strakk seg lenger enn rent vedlikehold krevde enstemmighet, noe det ikke var, en beveget seg inn i en juridisk gråsone og brukte fellesskapets midler for å presse gjennom styrets forslag.
Det burde ikke ha skjedd, det burde ikke skje i fremtiden.
- Derav forlag om lik rett til bruk av fellesskapets midler for juridisk assistanse ved juridiske gråsoner.

Hvordan kan eierne sikre seg om at forslag fremlagt av styret er begrunnet og støttet av realiteter? Styret brukte igjen en ikke uhildet aktør til å formidle at investeringen ikke skulle påvirke eiernes husleie, bla begrunnet med salg av eierandel. Kan det ha blitt brukt for å skape aksept til investeringer, de visste ville øke husleien i lang fremtid. En økning i husleien på over 30% kan i hovedsak tilbakeføres til oppgraderingen, noe som styret og den ikke uhildete aktøren enten visste eller burde visst. Derav hadde ikke styret støtte i realitetene, men basert på ikke korrekt informasjon, fremlagt informasjon, av en ikke uhildet aktør. Også styret kan ha vært en uhildet aktør.

Å få informasjon fra styret av økonomisk karakter både før og etter oppgradering ble ikke avgitt, konsekvent, av ukjent årsak, noe som underbygger mistanke om ikke uhildet adferd.

Derav må styret fremlegge alt som påvirker sameiets økonomi helst uoppfordret, men ihvertfall på oppfordring.
- Det er trolig allerede i varetatt av loven, men må etterleves. Styret må være kjent med sine forpliktelser.

Spørsmål; Hvordan kan eierne sikre seg at styret fremlegger uhildet informasjon som påvirker beslutninger og valg? I hvilken grad har eierne rett til å få ut informasjon som påvirker beslutninger?

- Forslag**;** valg, møter som munner ut i beslutninger som påvirker eiernes interesser i stor grad, må alltid ha sitt utspring i et fysisk møte hvor styret legger fram beslutningsgrunnlag som kan etterprøves også juridisk, hvis i gråsone, og aldri basert på online møter.

Begrunnelse; Online møter fungere dårlig til å få frem motstemmer, og fasiliteter således å få flertall for styrets forslag, uten motstemmer.
Online møter kan også understøtte at forslag får flertall, selv der det er i strid med eierskapsloven. Derav henger disse 2 forslagene sammen.

---------- Forwarded message ---------
Fra: **Caspar Leknes** <joncasparleknes@gmail.com>
Date: søn. 9. mars 2025 kl. 12:25
Subject: Re: flertallets (u)rett, juridisk assistanse
To: Bislet Boligsameie I <bisletboligsameie1@gmail.com>

Hei.
Forslaget er like relevant for drift etter Eierseksjonsloven. Kan ikke se det mye påstander i forslaget, mer betraktninger fra en eiers ståsted.

Eierseksjonsloven:
***Pålegg om full baderomsrenovering innenfor seksjonene***
*Å pålegge seksjonseierne en totalrenovering av badene **kan være ulovlig**, fordi det griper inn i seksjonseiernes private vedlikeholdsansvar.*
*Et slikt tiltak kan også ses på som en **bruksendring eller vesentlig pålegg**, som krever **enstemmighet**, jf. § 50.*

Jeg skrev:
"Erfaringene fra oppgraderingen, er at et flertall så seg tjent med forslagene fremlagt av styret, motstemmer ble forstummet, bla med å bruke av fellesskapets midler til å underbygge styrets forslag med juridiske uttalelser fra en ikke uhildet aktør. Det er en asymmetrisk posisjon hvor det er fasilitert at en minoritet blir overkjørt av majoriteten, godt mulig i strid med loven.
- Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.
- Det er et Forslag til årsmøte. Ta gjerne med hele begrunnelsen."

Påstand? Ikke sett fra avsenders ståsted. Da er det faktum.

"Forslag**:** I den grad styret bruker juridisk bistand til å underbygge sine forslag, har en trolig beveget seg inn i en juridisk gråsone som kan medføre at styret prøver å få aksept for forslag som kan forfordele noen eiere på bekostning av andre. I slike situasjoner burde de som ønsker det, ha lik rett til å trekke av fellesskapets midler for å sikre at sine juridiske retter blir ivaretatt på lik linje med alle andre. Dette vil

mao fungere som en sikkerhetsventil for at et mindretall ikke blir overkjørt av et flertall som kan bruke fellesskapets midler til å fremme sin sak, sine ønsker. Det kunne eksempelvis være begrenset oppad til et fast bestemt beløp."

Dette er et forslag som selvsagt er fundert på erfaringene og betraktninger fra gjennomføringen av renovasjon av bad.

Et overordnet prinsipp i Eierseksjonsloven er **rettferdig fordeling**.

***§ 29 (2)*** *åpner for at kostnader* ***kan fordeles etter nytte eller forbruk*** *dersom det gir en mer rettferdig fordeling.*

Kan ikke erindre fordeling noen gang ble løftet opp som av styret og at eierbrøk ikke er eneste prinsipp for fordeling. **Nytte** er et prinsipp som kunne vært brukt. Forslaget bidrar til at alle er bedre sikret juridisk, noe alle burde støtte, for egne rettigheter og andres rettigheter.

vhjc

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
**Selskapsnummer:** 7430 **Selskapsnavn:** BISLET BOLIGSAMEIE I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BISLET BOLIGSAMEIE I

**Organisasjonsnummer:** 971273887
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, By- og Bygdelagsforbundet - Benneches gt. 4, 0169 Oslo .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Styret foreslår å godkjenne møteinnkallingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av ordstyrer

Møtet må ha en ordstyrer.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Stine K. Foss som ordstyrer

> **Forslag til vedtak:**
> Som ordstyrer ble Stine K. Foss foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS som protokollfører.

Årsmøteprotokollen trenger en eier til å signere protokollen sammen med møteleder! Er det noen som melder seg?

> **Forslag til vedtak:**

Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Som protokollvitner ble Kristoffer Storsveen og Stina Jensen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

## 5. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 6. Styrets beretning for styreperioden.

Vi bli overordnet gjennomgått på årsmøtet. I vedlegg fremkommer styrets beretning i sin helhet.

**Forslag til vedtak:**
Det kreves ingen avstemming for styrets beretning.

✓ **Vedtatt.**

## 7. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024

a) Godkjenning av regnskapsoversikt for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Styrets innstilling**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Styrets regnskapsoversikt for 2024 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

## 8. Behandle styrets forslag til budsjett 2025

I vedlegg fremkommer styrets forslag til budsjett 2025.

**Forslag til vedtak:**
Sameiermøtet godkjenner styrets forslag til budsjett 2025.

✓ **Vedtatt.**

## 9. Fastsettelse av honorarer for styreperioden

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [85000] i samsvar med vedtak av budsjett 2024.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse på kr 85000,- for styreperioden godkjennes i  samsvar med vedtak i budsjett 2024

✓ **Vedtatt.**

## 10. Valg av styremedlemmer

Styreleder velges separat.

Styremedlemmer: 2

Varamedlem: 1

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Gunnar Erichsen

Følgende stilte til valg:
Gunnar Erichsen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Stine K. Foss
Trine Klykken

Følgende stilte til valg:
Stine K. Foss
Trine Klykken
Trond Valldal

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Anine  Huseby Haug

Følgende stilte til valg:
Anine  Huseby Haug

## 11. Nedbetaling av lån- Orientering - Plan - Finansiering

Styret foreslår at sameiet i fellesskap vurderer alternative modeller for felles nedbetaling av fellesgjeld, i stedet for å åpne for individuelle nedbetalingsavtaler.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret foreslår ekstraordinær nedbetaling i fellesskap.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Saken trekkes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 12. Brannvarslingssystemet-Detektorer 16år-Orientering-Plan-Finansiering

**Styrets innstilling**
I årskontrollen 2024 fra brannvarslingssystemet fremkommer følgende:

Alle detektorer fra 2009 er utgått på dato.

Disse bør utbedres, kan forkomme feilalarmer etc. i verste fall ingen alarmer eller blir tregere i henhold til varsling – levetid 12-14år. Detektorene i sameiet er 16 år i 2025!  I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

**Forslag til vedtak:**
Styret foreslår en ekstra månedlig innbetaling fra sameierne for å skifte ut alle detektorene samlet for at sameiet kan ta høyde for kostnader som ikke inngår kostnadsoverslag. Fristen for innbetaling og utbedring foreslås eksempel senest 30.10.2025 for innbetaling og utbedring så snart entreprenør har mulighet.  Styrets anbefaler sameiermøtet å velge det laveste kostnadsoverslaget.

✓ **Vedtatt.**

## 13. Drenering - Orientering - Plan - Finansiering

Styret har jobbet videre med å innhente informasjon og et prisoverslag for hva det vil koste å drenere rundt sameiet utvendige vegger (ikke bakgård). Vi har snakket med to entreprenører og huseiernes landsforening for å få en vurdering av når bør man ta tak i problemet og hva vil det koste. Alle tre aktører gir oss tilbakemelding at vi har klare problemer med drenering og at jo lengere vi venter jo dyrere vil det bli å gjøre noe med det. Styret ser av tidligere styreprotokoller at setningsskader / drenering har vært et tema som er blitt tatt opp helt siden 1987-1991, da styret har kommentert både gulv i S23 og avskalling av maling /murpuss rundt inngangspartiet i S27, men at det ikke er blitt tatt tak i problemene.

I vedlegg fremkommer saken i sin helhet.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret ønsker innspill fra seksjonseierne for hvordan vi kan finansiere et slikt prosjekt. Øremerke midler til sparing over tid gjennom felleskostnadene? Ekstraordinære innbetalinger hvert år i 3 år? Låne deler eller hele beløpet? I stedet for å gjøre en ekstra ordinær innbetaling på lånet vi har i dag, går beløpet til drenering neste vår?

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Dette er en orienteringssak

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 14. Flertallets (U)rett, juridisk assistanse

Fremmet av: Jon Caspar Molland Leknes

Styret har mottatt tre eposter fra en seksjonseier.

Det fremkommer forslag i alle tre epostene. Epostene fremkommer i vedlegg i sin helhet.

**Styrets innstilling**
Forslag vedtak

Styret ber sameiermøtet å avvise saken og forslagene i sin helhet.

**Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> - Det burde kreves eks 80% flertall når en krever alles aksept av store investeringer (beløp spesifiseres), og hvordan kostnadsbyrden fordeles - Det kunne vært avsatt midler som et mindretall kan trekke fra når en går inn i juridiske vanskelige områder, for å sikre av et mindretall ikke blir spist at dem som skjuler seg bak et flertall. Et mindretall burde ha like rettigheter til felles midler for juridisk støtte som flertallet og styret. - En burde aldri vedta slike omfattende beslutninger uten at alle har hatt mulighet til å ytre seg på et fysisk allmøte. Aldri bare online hvor motargumenter til styre "forsvinner". Uansett.
>
> Forslag til vedtak 2:
> - Forslag; For å beskytte minoriteten burde den ha like rettigheter til å benytte fellesskapets midler til å forsvare sin posisjon juridisk.
>
> Forslag til vedtak 3:
> "Forslag: I den grad styret bruker juridisk bistand til å underbygge sine forslag, har en trolig beveget seg inn i en juridisk gråsone som kan medføre at styret prøver å få aksept for forslag som kan forfordele noen eiere på bekostning av andre. I slike situasjoner burde de som ønsker det, ha lik rett til å trekke av fellesskapets midler for å sikre at sine juridiske retter blir ivaretatt på lik linje med alle andre. Dette vil mao fungere som en sikkerhetsventil for at et mindretall ikke blir overkjørt av et flertall som kan bruke fellesskapets midler til å fremme sin sak, sine ønsker. Det kunne eksempelvis være begrenset oppad til et fast bestemt beløp."

Protokollen signeres av:

Alexander Aalvik /s/
Kristoffer Storsveen /s/
Stina Jensen /s/

# Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Didrik Rotbakken Gundersen
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 26.03.2026 |
|---|---|---|---|
| | 24/15119 - 20 | Reidun Synnøve Skyttern Birkan | |

## Sofies gate 25 - gnr./bnr./ seksjon nr. 217/28/20 - Festeopplysninger - Samtykke til overdragelse

**Saken gjelder festekontrakt mellom Bislet Boligsameie 1 og Oslo kommune**
Vi viser til e-post mottatt den 24. mars 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av seksjon nr. 20 i Sofies gate 25 på gnr./bnr. 217/28.

**Festeavgiften**
Bislet Boligsameie 1 betaler en årlig festeavgift på kr 144 372. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. januar 2019. Neste regulering vil bli 1. januar 2029. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

**Festetiden**
Ifølge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er kontrakten for boligfesteforholdet forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

**Kjøp av festetomten**
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

**Samtykke til overdragelse**
Et eget brev med samtykke til overdragelse av festeretten følger vedlagt. Dette brevet blir sendt både i e-post og i signert stand med brevpost. Brevet, signert i original, må sendes sammen med skjøtet til Kartverket.

**Kontakt for mer opplysninger**
Andre opplysninger om eiendommen/seksjonen og dens rettigheter, må innhentes fra:

Bislet Boligsameie 1 v/OBOS Eiendomsforvaltning, ref. 7430
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Reidun Synnøve Skyttern Birkan
fagkonsulent

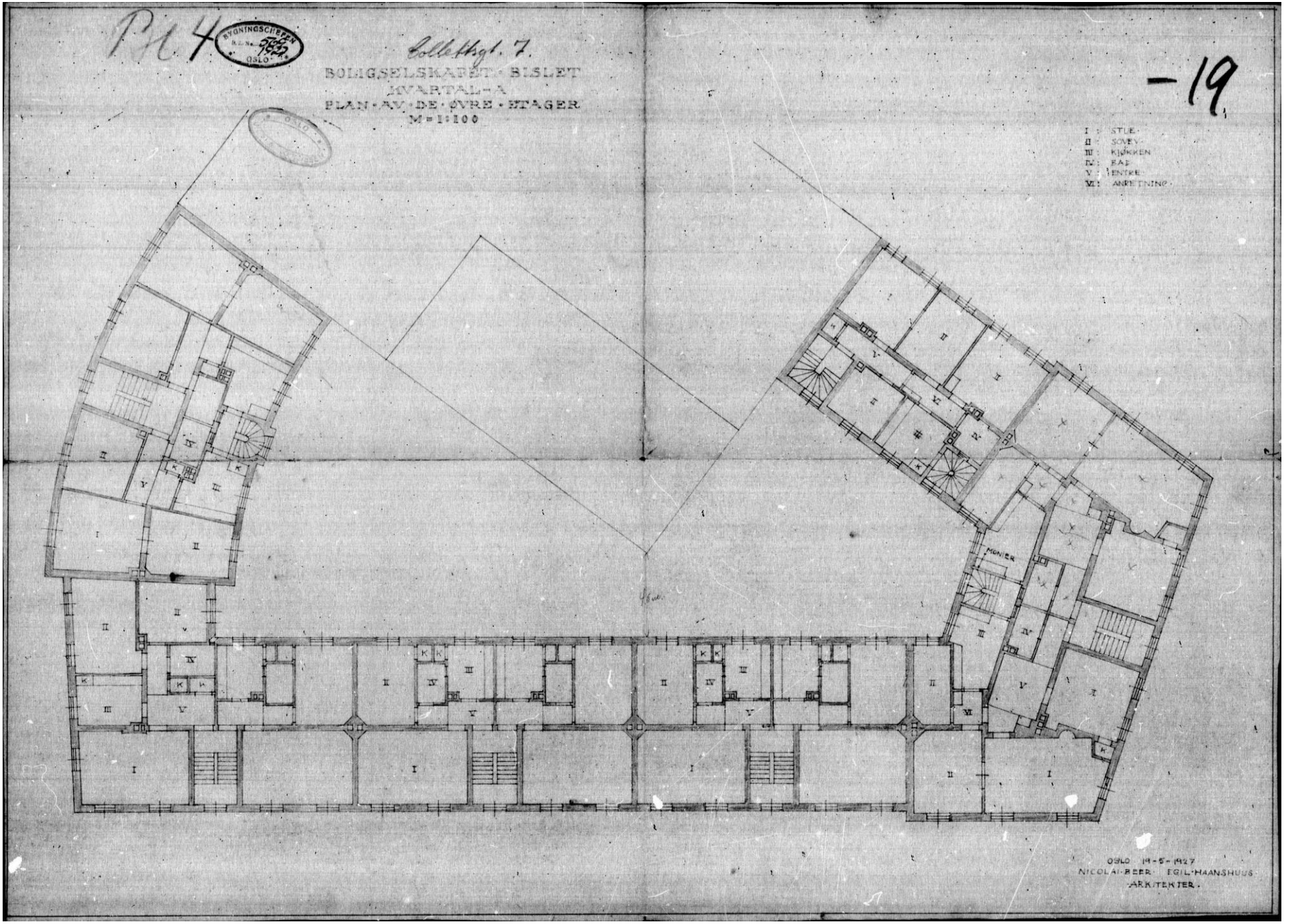
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

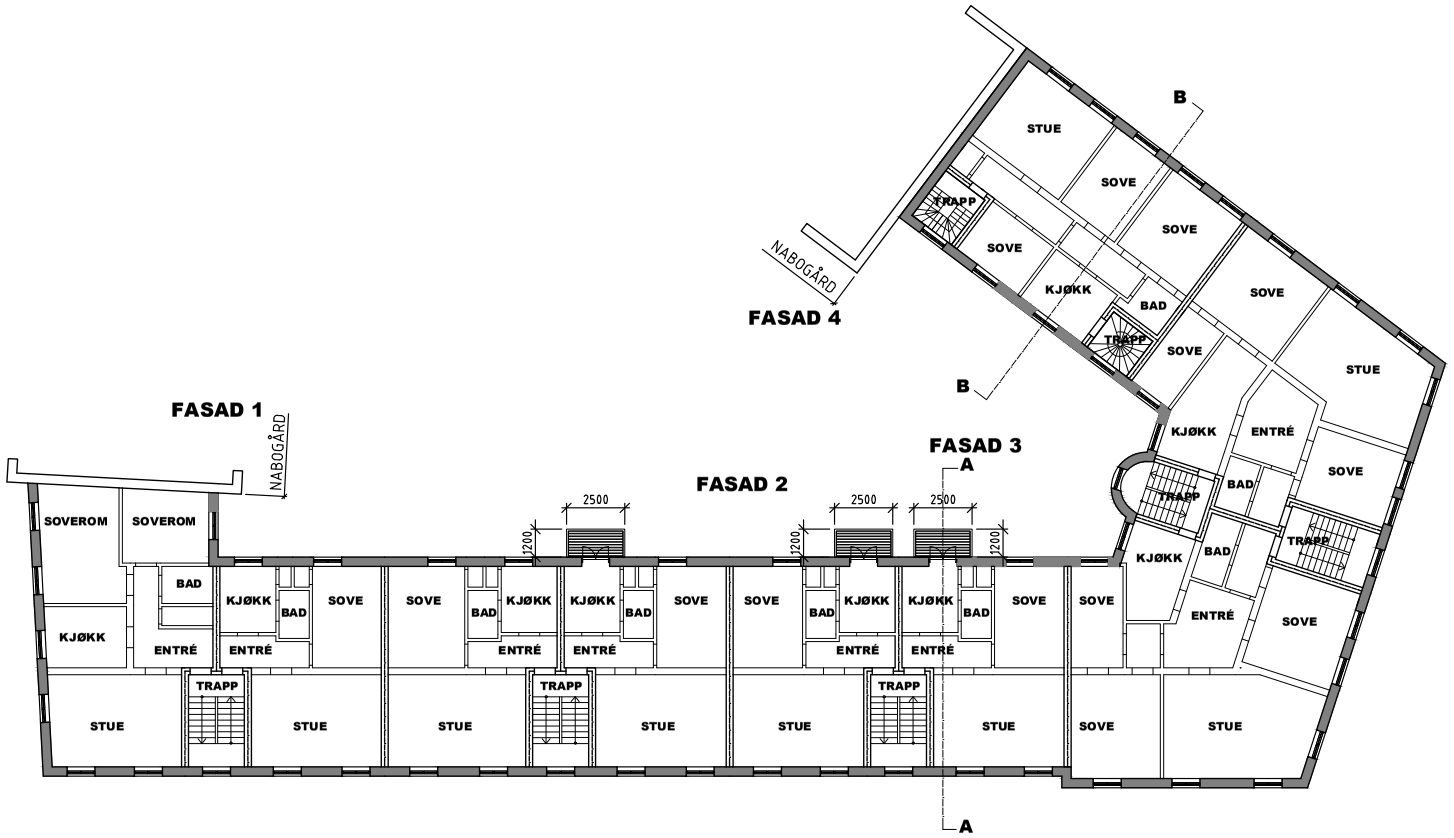
Vedlegg
Sofies gate 25 - gnr.bnr. seksjon nr. 2172820 - Samtykke til overdragelse

**Oslo kommune**
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Tomteseksjonen**

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no


P.H. 4
BYGNINGSCHEFEN
B.L.N. 566
OSLO
Colletthgt. 7.
BOLIGSELSKAPET BISLET
KVARTAL-A
PLAN AV DE ØVRE ETAGER
M=1:100
-19
I : STUE
II : SOVEV
III : KJØKKEN
IV : BAD
V : ENTRE
VI : ANRETNING
MONIER
OSLO 14-5-1927
NICOLAI BEER EGIL HAANSHUUS
ARKITEKTER




| Rev. | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|
| B | REVIDERING AV BALKONGER | 30.11.2018 | ALF |
| A | REVIDERING AV BALKONGER | 12.09.2018 | ALF |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prosjekt | BISLETT BOLIGSAMEIE 1 | | | | |
| Tegning | NY SITUASJON PLAN ETG 3 | | | | |
| Orginaldato | Tegnet av | Godkjent | Målestokk | Revisjon | |
| 13.05.2018 | ALF | B-team FG | 1:200 | B | |
| Tegningsnr | Dato/Sign | Dato/Sign | | | |
| B1813-02 | | | | | |
| Prosjektnivå | Godkjent for ansvarsrett | | | | |
| Byggesøknadstegninger | | | | | |

Balkonglinen as
Trevlingbrovelen 426
7044 Trondheim
post@balkonglinen.no
+47 22 25 15 75
+47 22 25 15 74
NO 975054483 MVA
Bankgiro 60005078000
www.balkonglinen.no
Kopi Fredrik Gausberg

10.




UISLET BORETTSLAG I Bonnecheesgate 6, 3. etasje

Rett kopi

Nils A. Øgland
Advokat

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 13.09.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201810871-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | COLLETTS GATE OG SOFIES GATE | Eiendom: | 217/28 |
| Tiltakshaver: | Bislet Boligsameie 1,V/Rakesh Patel | Adresse: | Colletts gate 5-7 og Sofies gate 23-27, 0169 OSLO |
| Søker: | BALKONGTEAM AS | Adresse: | Trondheimsveien 426, 0953 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Colletts gate Og Sofies gate

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 04.09.2019.**

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 201810871 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D1 | 12.09.2018 | 8/2 |
| Plan 2.etasje | B1813-01 | 12.09.2018 | 8/3 |
| Plan 3.etasje | B1813-02 | 12.09.2018 | 8/4 |
| Plan 4.etasje | B1813-03 | 12.09.2018 | 8/5 |
| Fasader og snitt | B1813-04 | 12.09.2018 | 8/6 |
| Fasader | B1813-05 | 12.09.2018 | 8/7 |

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2019 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Bislet Boligsameie 1,V/Rakesh Patel, Colletts gate 5-7 og Sofies gate 23-27, 0169 OSLO,
RPatel@freepoint.com

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Honeywell Life Safety AS
Postboks 3514
3007 DRAMMEN

Dato: 29.04.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200912094-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BENNECHES GATE 6 - COLLETTS GATE 5 - 7 - | Eiendom: | 217/28 |
| Tiltakshaver: | Bislet boligsameie | Adresse: | Sofies gate 27, 0168 OSLO |
| Søker: | Honeywell Life Safety AS | Adresse: | Postboks 3514, 3007 DRAMMEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - BENNECHES GATE 6 - COLLETTS GATE 5 - 7 -

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**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.04.2011 av:***

***May Holm - Saksbehandler***
***Mirjana Rakic - Enhetsleder***

Kopi til:
Bislet boligsameie, Sofies gate 27, 0168 OSLO, gunnar.erichsen@dsb.no

**GIS/LINE WebMatrikkel** **Eiendom: 217 /28 /0 /0**

| BYGG | | | | | | | | | | | LINKER | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TYPE | BYGNINGSNR | BYGGTYPE | STATUS | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | ENDRET | KOORD. | PLANWEB | GULLISTE |
| Bygning | 80528736 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | 8 | 4 | 0 | 0 | 0 | 24.04.2009 | N:6644319 Ø:597006 | PlanWeb | |

| ETASJER | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ETASJE | ANT. BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 |
| H-1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 203 | 0 |
| H-2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 203 | 0 |
| H-3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 203 | 0 |
| H-4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 203 | 0 |
| sum | 8 | 0 | 0 | 0 | 812 | 0 |

| BRUKSENHETER | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADRESSE | BOLIG | BRA BOL | BAD | WC | ROM | TYPE | KJØKKEN | EIENDOM | ETABLERT |
| 030110480 BENNECHES GATE 6 | H-1-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030110480 BENNECHES GATE 6 | H-1-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030110480 BENNECHES GATE 6 | H-2-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030110480 BENNECHES GATE 6 | H-2-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030110480 BENNECHES GATE 6 | H-3-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030110480 BENNECHES GATE 6 | H-3-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030110480 BENNECHES GATE 6 | H-4-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030110480 BENNECHES GATE 6 | H-4-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |

| REG.BYGNINGSTATUSER | | |
|---|---|---|
| STATUS | DATO | REG.DATO |
| Tatt i bruk | 01.01.1929 | 01.01.1929 |

| BYGG | | | | | | | | | | | LINKER | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TYPE | BYGNINGSNR | BYGGTYPE | STATUS | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | ENDRET | KOORD. | PLANWEB | GULLISTE |
| Bygning | 80528930 | 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Tatt i bruk | Bolig | 10 | 5 | 0 | 0 | 0 | 24.04.2009 | N:6644269 Ø:597003 | PlanWeb | |

| ETASJER | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ETASJE | ANT. BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 |
| H-1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 266 | 0 |
| H-2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 266 | 0 |
| H-3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 266 | 0 |
| H-4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 266 | 0 |
| H-5 | 2 | 0 | 0 | 0 | 266 | 0 |
| sum | 10 | 0 | 0 | 0 | 1330 | 0 |

| BRUKSENHETER | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADRESSE | BOLIG | BRA BOL | BAD | WC | ROM | TYPE | KJØKKEN | EIENDOM | ETABLERT |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-1-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-1-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-2-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-2-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-3-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-3-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-4-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-4-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-5-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 5 | H-5-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |

| REG.BYGNINGSTATUSER | | |
|---|---|---|
| STATUS | DATO | REG.DATO |
| Tatt i bruk | 01.01.1929 | 01.01.1929 |

| BYGNINGSREFERANSER | |
|---|---|
| TYPE | REFERANSE |
| Kommunal kode 5 | 04V 008 |
| Kommunal kode 5 | 03V 002 |

| BYGG | | | | | | | | | | | LINKER | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TYPE | BYGNINGSNR | BYGGTYPE | STATUS | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | ENDRET | KOORD. | PLANWEB | GULLISTE |
| Bygning | 80528965 | 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Tatt i bruk | Bolig | 10 | 5 | 0 | 0 | 0 | 24.04.2009 | N:6644278 Ø:597014 | PlanWeb | |

| ETASJER | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ETASJE | ANT. BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT. AREAL | ALT. AREAL2 |
| H-1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 117 | 0 |
| H-2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 117 | 0 |
| H-3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 117 | 0 |
| H-4 | 2 | 0 | 0 | 0 | 117 | 0 |
| H-5 | 2 | 0 | 0 | 0 | 117 | 0 |
| sum | 10 | 0 | 0 | 0 | 585 | 0 |

| BRUKSENHETER | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADRESSE | BOLIG | BRA BOL | BAD | WC | ROM | TYPE | KJØKKEN | EIENDOM | ETABLERT |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-1-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-1-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-2-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-2-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-3-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-3-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-4-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-4-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-5-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030111115 COLLETTS GATE 7 | H-5-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |

| REG. BYGNINGSTATUSER | | |
|---|---|---|
| STATUS | DATO | REG. DATO |
| Tatt i bruk | 01.01.1929 | 01.01.1929 |

| BYGG | | | | | | | | | | | LINKER | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TYPE | BYGNINGSNR | BYGGTYPE | STATUS | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | ENDRET | KOORD. | PLANWEB | GULLISTE |
| Bygning | 80532733 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | 6 | 3 | 0 | 0 | 0 | 24.04.2009 | N:6644284 Ø:596995 | PlanWeb | |

| ETASJER | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ETASJE | ANT. BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT. AREAL | ALT. AREAL2 |
| H-1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 142 | 0 |
| H-2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 142 | 0 |
| H-3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 142 | 0 |
| sum | 6 | 0 | 0 | 0 | 426 | 0 |

| BRUKSENHETER | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADRESSE | BOLIG | BRA BOL | BAD | WC | ROM | TYPE | KJØKKEN | EIENDOM | ETABLERT |
| 030116742 SOFIES GATE 23 | H-1-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 23 | H-1-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 23 | H-2-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 23 | H-2-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 23 | H-3-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 23 | H-3-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |

| REG. BYGNINGSTATUSER | | |
|---|---|---|
| STATUS | DATO | REG. DATO |
| Tatt i bruk | 01.01.1929 | 01.01.1929 |

| BYGNINGSREFERANSER | |
|---|---|
| TYPE | REFERANSE |
| Kommunal kode 5 | 02V 004 |
| Kommunal kode 5 | 03V 002 |

| BYGG | | | | | | | | | | | LINKER | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TYPE | BYGNINGSNR | BYGGTYPE | STATUS | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | ENDRET | KOORD. | PLANWEB | GULLISTE |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygning | 80532741 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | 6 | 3 | 0 | 0 | 0 | 24.04.2009 | N:6644296 Ø:596992 | PlanWeb | |

**ETASJER**

| ETASJE | ANT.BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| H-1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 143 | 0 |
| H-2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 143 | 0 |
| H-3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 143 | 0 |
| sum | 6 | 0 | 0 | 0 | 429 | 0 |

**BRUKSENHETER**

| ADRESSE | BOLIG | BRA BOL | BAD | WC | ROM | TYPE | KJØKKEN | EIENDOM | ETABLERT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 030116742 SOFIES GATE 25 | H-1-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 25 | H-1-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 25 | H-2-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 25 | H-2-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 25 | H-3-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 25 | H-3-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |

**REG.BYGNINGSTATUSER**

| STATUS | DATO | REG.DATO |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.1929 | 01.01.1929 |

**BYGNINGSREFERANSER**

| TYPE | REFERANSE |
|---|---|
| Kommunal kode 5 | 02V 004 |
| Kommunal kode 5 | 03V 002 |

**BYGG** **LINKER**

| TYPE | BYGNINGSNR | BYGGTYPE | STATUS | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | ENDRET | KOORD. | PLANWEB | GULLISTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygning | 80532768 | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Tatt i bruk | Bolig | 6 | 3 | 0 | 0 | 0 | 24.04.2009 | N:6644311 Ø:596990 | PlanWeb | |

**ETASJER**

| ETASJE | ANT.BOENH | BRA BOLIG | BRA ANNET | BRA TOTALT | ALT.AREAL | ALT.AREAL2 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| H-1 | 2 | 0 | 0 | 0 | 178 | 0 |
| H-2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 178 | 0 |
| H-3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 178 | 0 |
| sum | 6 | 0 | 0 | 0 | 534 | 0 |

**BRUKSENHETER**

| ADRESSE | BOLIG | BRA BOL | BAD | WC | ROM | TYPE | KJØKKEN | EIENDOM | ETABLERT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 030116742 SOFIES GATE 27 | H-1-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 27 | H-1-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 27 | H-2-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 27 | H-2-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 27 | H-3-1 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |
| 030116742 SOFIES GATE 27 | H-3-2 | 0 | 0 | 0 | 0 | Bolig | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |

**REG.BYGNINGSTATUSER**

| STATUS | DATO | REG.DATO |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 01.01.1929 | 01.01.1929 |

**BYGNINGSREFERANSER**

| TYPE | REFERANSE |
|---|---|
| Kommunal kode 5 | 02V 004 |
| Kommunal kode 5 | 03V 002 |

**BYGG** **LINKER**

| TYPE | BYGNINGSNR | BYGGTYPE | STATUS | NÆRING | ANT. BOENH | ETG | BRA BOL. | BRA ANNET | BRA TOT. | ENDRET | KOORD. | PLANWEB | GULLISTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygning | 81853282 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24.04.2009 | N:6644289 Ø:597007 | PlanWeb | |

**BRUKSENHETER**

| ADRESSE | BOLIG | BRA BOL | BAD | WC | ROM | TYPE | KJØKKEN | EIENDOM | ETABLERT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 0 | 0 | 0 | 0 | Unummerert bruksenhet | | 217/28/0/0 | 24.04.2009 |

| REG.BYGNINGSTATUSER | | |
|---|---|---|
| STATUS | DATO | REG.DATO |
| Tatt i bruk | 23.11.1993 | 02.10.2007 |

Anmeldelse & Tegninger

No. 569 1927

1.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 62 Tilstrådt 7 Lottetrop

Innlevert 30 mai 1927 Attestert 10-4. 1930.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser, og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 31 mai 1927

569/27

Opm. chefen 613
mott. 2 - JUN. 1927

Opm.chefen jr. nr. 372
Mott. 31 MAI 1927

Omsøkte hr. eiendomsgrense. Tilstøtende naboer innkalles ved at nabo Pettersen ble tilsendt kopi av nabovarsel. Bekjentgjørelse om gjennemsyn er ikke nødvendig.

Oslo 2 juni 1927.

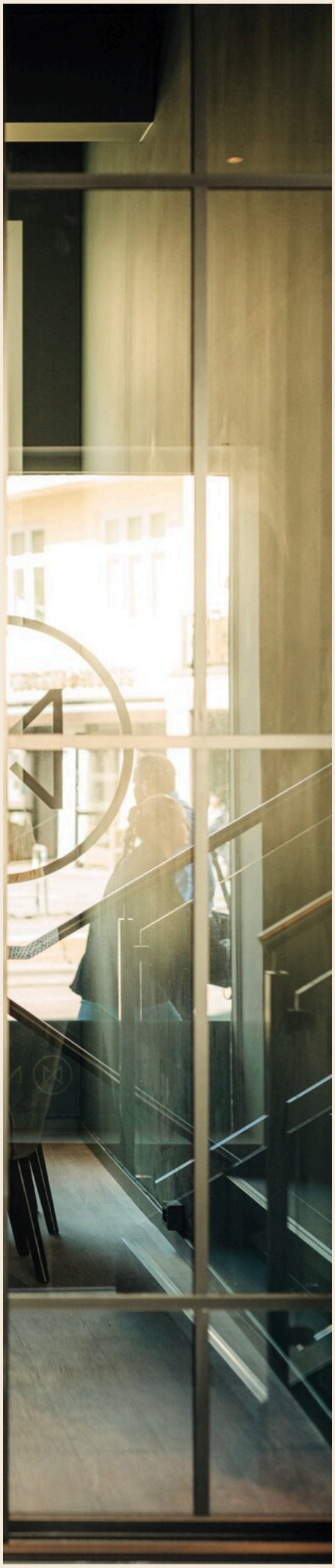
Stabsarkitekten

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: 5-0050/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofies gate 25 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 28, snr 20 (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)

Denne boligen er presentert av:




## Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966





## Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487


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