

Sofies gate 52



Velkommen til

Sofies gate 52



Salgsoppgaven produsert 24. september 2025

Bislett

Påkostet og gjennomgående 3-roms selveier. Vestvendt balkong mot skjermet bakgård. Oppusset 2023/24. V.vann/fyring inkl.

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	5 715,-
Omkostninger	188 970,-
Totalpris	7 694 685,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 255,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1934
Ansvarlig megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget pen og gjennomgående 3-roms selveier med solrik, vestvendt balkong mot skjermet bakgård. Boligen holder høy standard og ble i 2023/24 pusset opp med bl.a:

- Malte overflater
- Oppgradert el-anlegg
- Totalrenovert bad m/eksklusive materialvalg
- Rettet opp og isolert innvendige gulv, med kvalitetsparkett fra Boen
- Oppgradert kjøkken m/ny benkeplate, kum, stekeovn og planlimt platetopp

Legg merke til:

- Høy standard
- V.vann og fyring inkl
- God takhøyde (2,73m i stue)
- Vestvendt balkong. Sol ca 13-19:30 om sommeren
- 2 gode soverom mot skjermet bakgård
- Godt med oppbevaringsplass + 2 disponible boder
- Parkeringsleie v/loddtrekning (eier har parkering pt)
- Skjermet beliggende og enveiskjørt gate
- Sentralt og populært boligområde på Bislett/St. Hanshaugen, midt i hjertet av Oslo

Arealer og innhold

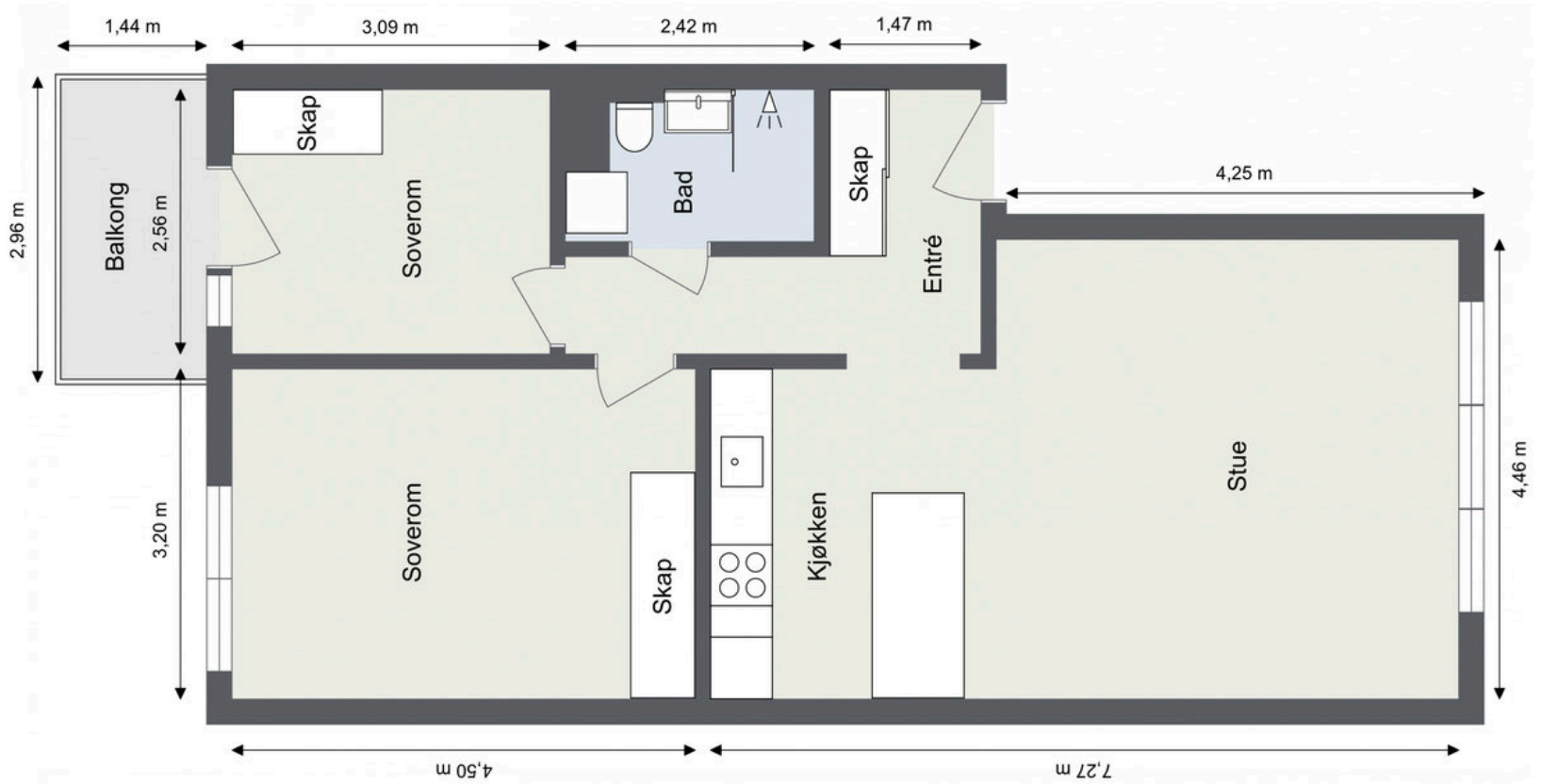
BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod på ca. 7 kvm gulvareal (Ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde)
Total BRA: 0 kvm.


1,44 m
3,09 m
2,42 m
1,47 m
2,96 m
Balkong
2,56 m
Skap
Soverom
Bad
Skap
Entré
4,25 m
Soverom
3,20 m
Skap
Kjøkken
Stue
4,46 m
4,50 m
7,27 m

Tyder
































LE RÊVE JAUNE




LE RÊVE JAUNE



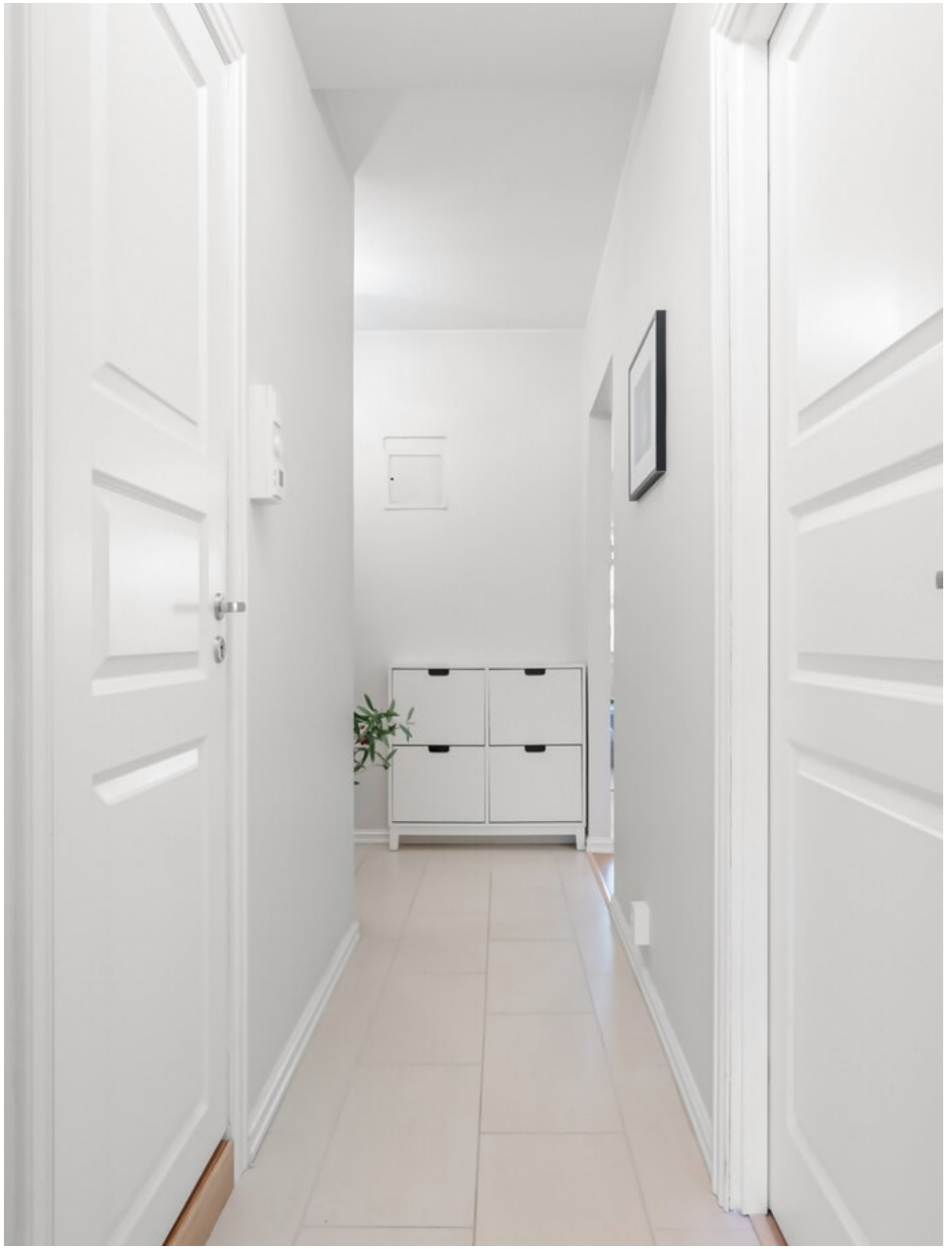




















Informasjon

Sofies gate 52

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0383/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofies gate 52, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 313, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Felix Christensen
Henning Arne Christensen
Amalie Lund Standal

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
5 715,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 505 715,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
187 620,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 694 685,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 707 385,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm. Vestvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod på ca. 7 kvm gulvareal (Ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde)
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.
Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Innhold

Entré/gang, bad, to soverom og stue/kjøkken med utgang til solrik, vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 8 kvm og en loftsbod med ca. 7 kvm gulvareal.

Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 kvm.

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

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Standard:
Velholdt leilighet med god standard.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass i stue/kjøkken, produsert i 2020. Vindu med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 2003. TG: 1.

Vinduer med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 1978.
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag

påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2003. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Dør til bad er montert noe skjevt i karmen. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra et soverom, ca. 4 m^2.
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall med frostede glassfelt.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og et soverom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 09.02.2025 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av leilighet. Sluttkontroll av leilighet.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgradert ifbm. oppussing i 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men 3 kurser er ikke beskrevet.
Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører, oppdatert kursfortegnelse bør fremskaffes. TG: 1.

Elektrisk oppvarming:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entre/gang og bad.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Steinkompositt på vegg over benkeskap. Steinkompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Epoq kjøkkeninnredning fra 2018, oppgradert med ny benkeplate, kum, platetopp og stekeovn i 2023/2024.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med fliser og enstavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,73 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre/gang. Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i to soverom. TG: 1.

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2023/2024. Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under en flis. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Himling – Bad:
Sparklet og malte plater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med speil og belysning. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj på gulv med faste felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Sameiet har åtte parkeringsplasser til disposisjon i bakgården, hvorav en plass er reservert styreleder. Disse blir fordelt etter søknad og loddtrekning for ett år av gangen. Per 22.09.25 er det en på venteliste.

Beboerparkering:
Det finnes offentlig parkering med ladebokser rett utenfor leiligheten

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Boligen er gjennomgående pusset opp i 2023/2024:

Totalrenovert bad:
- Sveisemembran og nytt sluk.
- Varmekabler.
- Kvalitetsfliser fra Moderna, spesialtilpassede fliser i dusjsone og veggnisje.
- Høy kvalitet på innredning, bla. inkludert tapwell armtur i servant og dusjsone.

Kjøkken:
- Spesialtilpasset benkeplate fra Granitop i kompositttstein, også på vegg.
- Planmontert steketopp.
- Stekeovn.
- Ny nedfelt kum og armatur.

- Avrettet gulvet i hele leilighet, isolert og lagt kvalitetsparkett fra Boen.

- Skjult elektrisk anlegg under gulv.
- Lagt fliser med gulvvarme i gangen.
- Helsparklet og malt alle overflater.
- Listfri åpning mellom gang og kjøkken/stue.
- Innebygde garderobeskap på begge soverom.
- Spesialtilpasset skyvedørsgaraderobe i gangen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: MRS VVS AS, Bad og Membran AS. Totalrenovering av bad i 2023/2024, inkludert blant annet: - Sveisemembran og nytt sluk - Varmekabler - Kvalitetsfliser fra Moderna, spesialtilpassede fliser i dusjsone og veggnisje - Høy kvalitet på innredning, bla. inkludert tapwell armtur i servant og dusjsone

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Membran AS. I forbindelse med totalrenovering av badet i 2023/2024 ble det lagt ny sveisemembran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MRS VVS AS, Bad og Membran AS. Både FDV og dokumentasjon på membran er lastet opp i Boligmappa. Se informasjon over for overordnet beskrivelse av arbeidet.

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: Linje Elektro AS i forbindelse med renovering av leiligheten i 2023/2024. Arbeidet inkluderte blant annet: - Skjult anlegg for stikkontakter - Gulvvarme på bad - Gulvvarme i gang - Diverse lamper og annet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det ble utført en sluttkontroll av Linje Elektro AS i forbindelse med deres arbeid i 2023/2024. Elvia gjorde en kontroll i 2017 uten noen funn.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er offentlig el-billader rett utenfor eiendommen

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: MRS VVS har utført Totalrenovering av bad og kjøkken med nytt Purus line renne sluk 50mm, avløpsrør til servant 40mm, kjøkken 50mm og v.maskin 40mm pp. Rør i rør system med fordelerskap fra Høiax 15mm pex rør og vanntilførsel 18mm. Montering av innbygningssisterne fra Geberit med veggskål og utstyrsmontering.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: En tidligere eier har flyttet kjøkken fra soverom med balkong. Dette er gjort for flere enheter i sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad (se informasjon over) Kjøkken
- Ny spesialtilpasset benkeplate fra Granitop i kompositttstein, også på vegg.
- Ny planmontert steketopp
- Ny stekeovn
- Ny nedfelt kum og armatur Gulv
- Avrettet gulvet i hele leilighet
- Isolert
- Eksklusiv parkett fra Boen Skjult elektrisk anlegg under gulv Nye fliser med gulvvarme i gangen. Helsparklet og malt alle overflater Listfri åpning mellom gang og kjøkken/stue Innebygde garderobeskap på begge soverom Spesialtilpasset skyvedørsgaraderobe i gangen. Arbeid har blitt utført av MRS VVS AS, Bad og Membran AS, Linje Elektro AS og Laserbygg AS.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulvene var skjeve når vi kjøpte, noe som er vanlig i eldre bygårder. Disse ble avrettet når vi la ny parkett.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Tyder AS per 15.09.2025

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? Tilstandsrapport fra Tyder AS per 15.09.2025

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

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

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.
Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv benk
- Lamper
- Gardiner
- Veggbilder
- Speil
- Nattbord
- Vaskemaskin

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Utleie av seksjoner skal meldes styret for registrering.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles fjernvarme.
Varmekabler i entre/gang og bad.

For optimal varme i boligen anbefales det å lufte radiatorene når varmen settes i gang om høsten.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende strømforbruk:
2 934 kWh i 2024.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Felles fjernvarme fra Fortum Oslo Varme. Felles varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnader.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 255,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, internett, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld, normal drift og vedlikehold, kommunale avgifter, festeavgift, strøm fellesarealer, felles bygningsforsikring, vaktmester -og renholdstjeneste, m.m.

Fordelt slik:
Internett kr. 296,-
Felleskostnader kr. 3 959,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 4 255,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I følge styreleder er det ikke planlagt økning utover normal KPI justering.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 4 255,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- i 2025.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-3 000,- per år avhengig av avtale).

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 599 895,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 399 579,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har ifølge hjemmeside avtale med Telia om kollektiv bredbånd. Standard hastighet er 100 Mbps og pris spesifiseres på faktura for felleskostnadene.
Hver seksjon kan selv bestille ekstra båndbredde privat fra Telia til rabatterte priser. Sameiet har ikke kollektiv avtale på TV & Strømming, men får rabatterte priser hos leverandør.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bislet Boligsameie V, orgnr. 971438150

Om sameiet

Bislet Boligsameie V består av 50 boligseksjoner.

- Eiendommens adresse er: Sofies gate 46, 48, 50, 52, 54 og Laura Gundersens gate 1.
- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971438150, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO.
- Vaskekjeller og tørkerom. Tørkerom er tilgjengelig for alle beboere i kjellere og på loft.
- Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
- Renholdstjeneste for fellesarealene.
- Vaktmestertjeneste.

Sameiets nettside: www.bislet5.net som bl.a. inneholder råd ved oppussing og andre tips.

Utdrag av styrets arbeid den siste tiden:
- Gjennomført spyling og rørinspeksjon av 50 leiligheter, stammer og bunnlednnger
- Fulgt opp vaktmester og renholdsselskap
- HMS – internkontroll
- Alle større vedlikeholdsoppgaver er finansiert ved salg av seksjon 50 i 2022.
- Ingen større vedlikehold planlagt i 2025, men vurderer å fornye varmekabler i takrenner og nedløpsrør.
- Styret bruker Vibbo som prioritert kommunikasjonskanal og oppfordrer beboerne til å laste ned Vibbo-appen for å holde seg orientert om saker i sameiet.

Vedlikeholdshistorikk:
- Spyling og tilstandsvurdering avløpsrør (2024)
- Fasade: vask og utbedring sprekker, brannbalkonger mv. + male hele bygget

(2023)
- Montert vannbrett/beslag på vinduer og balkonger som manglet dette (2023)
- Rehabilitert baktrapp LG1 (2023)
- Nye trapper bakgård, 3 stk. (2023)
- Utbedret/rehabilitert pæler/påler (2022)
- Byttet lamper i fellesområder til LED (2022)
- Malt alle vinduer som ikke ble byttet 2020 (2020)
- Utskiftning dører til luftebalkonger (2020)
- Utskiftning kjellervinduer og div. fellesvinduer (2020)
- Utskiftning vinduer mot gate – tredje omgang (2020)
- Utbedring fasade, flikk rundt inngangsparti m.m. (2019)
- Utbedret eldre betongbalkonger (2019)
- Malt fasade opp til andre etasje (2019)
- Nytt røropplegg i kjelleren og nye stoppekraner (2018)
- Seriekoblede røykvarslere i oppganger, loft og kjeller (2017)
- Utbedret yttertrapper mot gate (2017)
- Tettet grunnsig/hull rundt yttertrapper (2017)
- Tilstandsvurdering pæler (2016)
- Utbedret pipeløp, 3 stk, krav iht. brannrapport (2015)
- Byttet dører i loft og kjeller pga. brannsikkerhet (2014)

Alt arbeidet i 2023 og 2024 ble i helhet finansiert av gevinst salg seksjon 50, tidligere vaktmester-/utleieleilighet.

Følgende står nå på planen for utbedring, uten at alt er angitt når det skal skje. Styret vil hele tiden prioritere ut fra hva som haster mest og gårdens økonomi.
- Murerarbeid på trapper og hushjørner som er dårlige
- Bytte zink-beslag på Sg 54
- Tette hull mot bakvegg i bakgården
- Tilsyn hovedtavler el.
- Måleventiler på alle radiatorer og varmtvann
- Utskiftning port i bakgården

Planlagt arbeid skal ifølge styreleder utføres med opparbeidet kapital.

I følge vedlagte årsberetning, protokoll og sameiets hjemmeside.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Megler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering av ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 5 715,-

Sameiet har lån i Obos-Banken AS:

Lånenr.: 98207855626
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,65%
Restsaldo kr. 348 380,- per 04.09.25
Innfrielsesdato: 28.02.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld kr. 5 715,05
Kapitalkostnader: 337,90

Fellesformue

Kr 13 477,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 227 357,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 193 148,-.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling av forsikring, se note 3.
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.
Finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteinntekter og utbetaling av utbytte fra Gjensidige, se note 13.

Budsjett 2025:
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader og basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver vår arrangeres det dugnad i sameiet. Kostnader til dugnaden (maling, verktøy, utstyr osv) fordeles på seksjonene, ved oppmøte slipper man å betale for sin andel.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Se husordensregler og vedtekter §4 om vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. I følge husordensregler.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 82498393

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 802 kvm (Festetomt)
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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.

Festeavgiften:
Bislet Boligsameie V betaler kr 61 520 i årlig festeavgift.
Siste regulering var 1. januar 1999. Festekontrakten ble inngått med virkning fra 1. januar 1984. Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften, for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002, kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002.

Festetiden:
Varigheten er 80 år fra 01.01.84. Festekontrakten utløper 31. desember 2063. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. januar 2064 og 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.

Om forkjøpsrett og overdragelse av seksjon:
I henhold til festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfellet bebygget. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

I følge Oslo kommune per 15.09.25.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven, kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst
Enkel adkomst fra gate.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på Bislett/St. Hanshaugen, midt i hjertet av Oslo. Sofies gate har meget god beliggenhet med kort vei til det meste av byens fasiliteter, som butikker, kafeer og restauranter. Leiligheten ligger kun noen hundre meter unna den populære parken på St. Hanshaugen. Parken har turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av på, 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.

Bislett har mange butikker og serveringssteder som blant annet Kiwi, Vinmonopolet, Café Laundromat, Godt Brød og Kaffebrenneriet. Retning St. Hanshaugen er det populære servingsstedet Heim. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant

annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri rett nedi gata. Gangavstand til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislett bad, Bislett stadion, FitnessXpress, m.fl. 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.

God offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 17 og 18 og buss nr. 21 og 37 er rett ved. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra Bislett tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av boligblokker, butikker og noe næring.

Skoler og barnehager

Tilhører her Bolteløkka barneskole. Elever går videre til Fagerborg skole.

Barnehager i nærheten er blant annet Læringsverkstedet Langaard barnehage, Melkeveien barnehage, Lille Bislett - Sio barnehage AS, Rosenborg barnehage, Treklang montessoribarnehage og Fagerborggaten barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest fornye balkonger mot bakgård, datert 08.12.2004
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner, datert 04.05.2016.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av avløpsrør fra kjeller til første etasje, datert 06.11.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er registrert:
- Kjøkken er flyttet til "H."/hall og det er åpnet opp mellom hall og stue.
- Soverom nr 2 er der kjøkken var før.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte byggemeldt tegning, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.

Reguleringsbestemmelser:
- S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
- S-762: Endret regulering av Laura Gundersensgate - og regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Wilhelms gate -Theresegt. -Laura Gundersens gate. (Sofiesgt. 54B).
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Sofies gate 52. Saken gjelder flytte kjøkken som medfører brudd i brannskille. Tillatelse gitt i 2023. Saksnummer 202312629.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202312629

Det foreligger pågående byggesak i Sofies gate 48. Saken gjelder rehabilitering av bad - H0402. Tillatelse gitt juni 2025. Saksnummer 202554528.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554528

Det foreligger pågående byggesak i Wilhelms gate 5B. Saken gjelder reseksjonering. Saken er under behandling. Saksnummer 202401391.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202401391

Det foreligger pågående byggesak i Wilhelms gate 3. Saken gjelder utskifting av røropplegg. Tillatelse gitt juli 2024. Saksnummer 202457984.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457984

Det foreligger pågående plansak i Eugenies gate 12. Saken gjelder utvidelse av skolegård Bolteløkka skole. Planen er til offentlig ettersyn. Saksnr 202009589.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009589
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506815

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/

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:

301/217/313/36:
13.01.1934 - Dokumentnr: 900060 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,215
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Diverse påtegning
Nye vilkår i festekontrakten opprinnelig tinglyst 16.02.1940 med dokumentnummer 300620. Årlig festeavgift er uteglemt innført. Årlig festeavgift er endret til 2 215 kroner, nevnte beløp gjelder fra 01.04.1934.
Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

Diverse påtegning
Festekontrakt opprinnelig tinglyst 13.01.1934 med dokumentnummer 900060.
Bestemmelser om overdragelse av kontrakten og bestemmelser om forkjøpsrett er innført ved en feil og er slettet fra grunnboken.
Årlig festeavgift er feil innført. Årlig festeavgift er 3 886 kroner. Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

08.06.1929 - Dokumentnr: 912843 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra Pilestredet 62
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1930 - Dokumentnr: 902477 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1934 - Dokumentnr: 900060 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,215
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Diverse påtegning
Nye vilkår i festekontrakten opprinnelig tinglyst 16.02.1940 med dokumentnummer 300620. Årlig festeavgift er uteglemt innført. Årlig festeavgift er endret til 2 215 kroner, nevnte beløp gjelder fra 01.04.1934.
Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

Diverse påtegning
Festekontrakt opprinnelig tinglyst 13.01.1934 med dokumentnummer 900060. Bestemmelser om overdragelse av kontrakten og bestemmelser om forkjøpsrett er innført ved en feil og er slettet fra grunnboken.
Årlig festeavgift er feil innført. Årlig festeavgift er 3 886 kroner. Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

13.01.1934 - Dokumentnr: 910707 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910699 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra gnr 217 bnr 216
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910700 - Erklæring/avtale
best om felles gårdsplass
Overført fra gnr 217 bnr 216
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910708 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910710 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910713 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Laura Gundersensgt 1
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1934 - Dokumentnr: 910711 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1934 - Dokumentnr: 910701 - Best. om adkomstrett
Overført fra gnr 217 bnr 216
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1934 - Dokumentnr: 910702 - Bestemmelse om bebyggelse ang fasade
Overført fra gnr 217 bnr 216
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1934 - Dokumentnr: 910712 - Bestemmelse om bebyggelse ang fasaderett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1984 - Dokumentnr: 517281 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 240/14400
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 49 SEKSJONER

01.11.2021 - Dokumentnr: 1362467 - Reseksjonering
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 240/14630
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal

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

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 787,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 6 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Privatvisning - Kostandsfritt. kr. 0,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar. Maks betalt for to visninger. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Faktureres direkte til kunde. kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 121 085,- 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 29. september 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sofies gate 52

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SOFIES GATE 52, 0168 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 313 Seksjon: 36
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	11/09/2025
Utskriftsdato:	29/09/2025
Oppdragsnummer:	98228
Referansenr:	11583

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Boligen ble gjennomgående pusset opp i 2023/2024 med:

– Rettet opp og isolert gulv og lagt nye innvendige overflater.
– Pusset opp bad.
– Oppgradert kjøkkeninnredning med ny benkeplate, kum, platetopp og stekeovn.
– Oppgradert elektrisk anlegg.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1934, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Felix Andreas Christensen
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Felix Andreas Christensen , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 313 Seksjon: 36
Eiet/festet:	Festet
Areal:	1 801 m²
Eierbrøk seksjon:	240 / 14630
Hjemmelshaver:	Oslo kommune har hjemmel til grunn og Felix Andreas Christensen, Henning Arne Christensen og Amalie Lund Standal innehar festeretten.
Adresse:	Sofies gate 52, 0168 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	10/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1934

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	64	64	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	64	64	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
2. etasje	64	0	0	4
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	64	8	0	4
Sum BRA:	72			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass i stue/kjøkken, produsert i 2020.
Vindu med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 2003.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 1978.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2003.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Dør til bad er montert noe skjevt i karmen. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra et soverom, ca. 4 m². Rekkverkshøyden er målt til 101 cm. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall med frostede glassfelt.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Frisksluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og et soverom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 09.02.2025 er fremvist for følgende arbeider:
Rehabilitering av leilighet. Sluttkontroll av leilighet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgradert ifbm. oppussing i 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men 3 kurser er ikke beskrevet.

Tilstandsvurdering: Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører, oppdatert kursfortegnelse bør fremskaffes. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entre/gang og bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Steinkompositt på vegg over benkeskap. Steinkompositt benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2018, oppgradert med ny benkeplate, kum, platetopp og stekeovn i 2023/2024.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser og enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,73 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entre/gang.
Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2023/2024. Dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under en flis. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter og veggskap med speil- og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med faste felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Standal, Amalie Lund	9578-5999-4-3728948	2025-09-28 21:29:44
Christensen, Felix Andreas	9578-5998-4-3268129	2025-09-28 21:28:06
Christensen, Henning Arne	9578-5998-4-875038	2025-09-28 21:41:49

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
28. sep. 2025

Oppdragsnummer
13-0383/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 52, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Felix Christensen, Henning Arne Christensen, Amalie Lund Standal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2025

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: 8249 8393
Forsikret i: Gjensidige

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: MRS VVS AS, Bad og Membran AS. Totalrenovering av bad i 2023/2024, inkludert blant annet: - Sveisemembran og nytt sluk - Varmekabler - Kvalitetsfliser fra Moderna, spesialtilpassede fliser i dusjsone og veggnisje - Høy kvalitet på innredning, bla. inkludert tapwell armtur i servant og dusjsone

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Membran AS. I forbindelse med totalrenovering av badet i 2023/2024 ble det lagt ny sveisemembran.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MRS VVS AS, Bad og Membran AS. Både FDV og dokumentasjon på membran er lastet opp i Boligmappa. Se informasjon over for overordnet beskrivelse av arbeidet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro AS i forbindelse med renovering av leiligheten i 2023/2024. Arbeidet inkluderte blant annet: - Skjult anlegg for stikkontakter - Gulvvarme på bad - Gulvvarme i gang - Diverse lamper og annet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført en sluttkontroll av Linje Elektro AS i forbindelse med deres arbeid i 2023/2024. Elvia gjorde en kontroll i 2017 uten noen funn.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er offentlig el-billader rett utenfor eiendommen

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: MRS VVS har utført Totalrenovering av bad og kjøkken med nytt Purus line renne sluk 50mm, avløpsrør til servant 40mm, kjøkken 50mm og v.maskin 40mm pp. Rør i rør system med fordelerskap fra Høiax 15mm pex rør og vanntilførsel 18mm. Montering av innbygningssisterne fra Geberit med veggskål og utstyrsmontering.

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

Nei

Eventuell kommentar: En tidligere eier har flyttet kjøkken fra soverom med balkong. Dette er gjort for flere enheter i sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad (se informasjon over) Kjøkken - Ny spesialtilpasset benkeplate fra Granitop i kompositttstein, også på vegg. - Ny planmontert steketopp - Ny stekeovn - Ny nedfelt kum og armatur Gulv - Avrettet gulvet i hele leilighet - Isolert - Eksklusiv parkett fra Boen Skjult elektrisk anlegg under gulv Nye fliser med gulvvarme i gangen. Helsparklet og malt alle overflater Listfri åpning mellom gang og kjøkken/stue Innebygde garderobeskap på begge soverom Spesialtilpasset skyvedørsgaraderobe i gangen. Arbeid har blitt utført av MRS VVS AS, Bad og Membran AS, Linje Elektro AS og Laserbygg AS.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Gulvene var skjeve når vi kjøpte, noe som er vanlig i eldre bygårder. Disse ble avrettet når vi la ny parkett.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Tyder AS per 15.09.2025

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? Tilstandsrapport fra Tyder AS per 15.09.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0383/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Christensen, Henning Arne	**2025-09-28**	**Christensen, Felix Andreas**	**2025-09-28**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Christensen, Henning Arne		bankID Christensen, Felix Andreas	

Navn	Dato
Standal, Amalie Lund	**2025-09-28**
Identifikasjon	
bankID Standal, Amalie Lund	

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sofies gate 52
Postnr	0168
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	313
Seksjonsnr.	36
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2015-516506
Dato	21.01.2015



Eier	Christian Didrik Holme
Innmeldt av	Christian Didrik Holme

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold 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 yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1934
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sofies gate 52	Gnr: 217
Postnr/Sted: 0168 Oslo	Bnr: 313
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 36
Bolignr: H0201	Festenr: 0
Dato: 21.01.2015 15:54:33	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2015-516506	
Ansvarlig for energiattesten: Christian Didrik Holme	
Energimerking er utført av: Christian Didrik Holme	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0383/25 . Vår ref.: 8185-1-36 Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bislet Boligsameie V
Organisasjonsnr:	971438150
Seksjonseier:	Christensen, Felix Andreas
Medeier:	Standal, Amalie Lund
Medeier:	Christensen, Henning Arne
Leilighetsnummer:	36
Adresse:	Sofies Gate 52, 0168 OSLO
Seksjonsnummer:	36
Gnr.	217
Bnr.	313

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82498393.
- 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.

Sameiet disponerer 8 parkeringsplasser i bakgården, hvorav en plass er reservert styreleder. De øvrige plassene trekkes. Se ""Velkommen til Bislet Boligsameie V""(etter husordensreglene) Utleie av seksjoner skal meldes styret Fjernvarme fra Fortum Oslo Varme. Fellesmåling Festet tomt. Forretningsfører leverer ikke kopi av festekontrakten
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207855626
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	348 380,00
Innfrielsesdato:	28.02.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 255,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	296,00	
Felleskostnader	3 959,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	770,-
Fradragsberettigede kostnader:	796,-
Annen formue:	13 477,-
Gjeld:	18 138,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207855626
Restsaldo:	5 715,05
Kapitalkostnader:	337,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 5 715,05,-, 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 Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Brita Ramsberg, e-post: bislet5@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 6 570,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8185
BISLET BOLIGSAMEIE V

Velkommen til årsmøte i BISLET BOLIGSAMEIE V

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 28. april kl. 10:00 og lukker 1. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/8185

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BISLET BOLIGSAMEIE V

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Holm Jensen og Serge Fjærvoll er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap 2024.pdf
2. 8185 BISLET BOLIGSAMEIE V Årsregnskap.pdf
3. 8185 Bislet Boligsameie V.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

Sak 6

Skjerming mellem balkong

Forslag fremmet av:
Jakob Andre Brøndum

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bedre skjermingsløsning på balkong mellem enheder. Dagens skjerming er veldig lav og giver begrænset privatliv og afskjerming mellem enheder ved bruk af balkong samt mulighed for indsyn til leilighed.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak fra styret:

Styret får i oppdrag å undersøke muligheten for bedre skjerming mellom balkongene.

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

- For Skjerming mellem balkong
- Mot Skjerming mellem balkong

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

1. Ingen vedtak
2. Styret får i oppdrag å undersøke muligheten for bedre skjerming mellom balkongene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Axel Fernando Knudtzon

  Jeg flyttet inn i LG1 i 2024, og hadde da tidligere vært styreleder og styremedlem i forrige sameie jeg bodde i for en periode på over tre år. Med den erfaring, og med min erfaring fra slikt arbeid i min jobb som advokat, anser jeg meg som godt skikket til vervene. Jeg har også et stort ønske om å bidra i sameiet gjennom styrets arbeid, og dermed kunne legge til rette for videre god drift og samhold.
- Brita Ramsberg

  Gjenvalg. Lang erfaring som styreleder og vært med gjennom større vedlikeholdsprosjekter i sameiet.

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

- Axel Fernando Knudtzon

  Jeg flyttet inn i LG1 i 2024, og hadde da tidligere vært styreleder og styremedlem i forrige sameie jeg bodde i for en periode på over tre år. Med den erfaring, og med min erfaring fra slikt arbeid i min jobb som advokat, anser jeg meg som godt skikket til vervene. Jeg har også et stort ønske om å bidra i sameiet gjennom styrets arbeid, og dermed kunne legge til rette for videre god drift og samhold.
- Christopher Brikt Larsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I tillegg til ordinær drift har styret i perioden arbeidet med følgende i 2024:

· Gjennomført seks styremøter i 2024

· Gjennomført spyling og rørinspeksjon av 50 leiligheter, stammer og bunnlednnger

· Fulgt opp vaktmester

· Fulgt opp renholdselskap

· HMS – internkontroll

· Planlegging og gjennomføring av dugnad

· Oppdatering av sameiets nettside og Vibbo

· Oppfølging klager i sameiet

Alle større vedlikeholdsoppgaver er finansiert ved salg av seksjon 50 i 2022.

Ingen større vedlikehold planlagt i 2025, men vurderer å fornye varmekabler i takrenner og nedløpsrør.

Vi oppfordrer alle å laste ned Vibbo-appen og sette på varsel på slik at eiere blir fortløpende orientert om saker i sameiet. Vi ber også om at dere som leier ut å registrere leietakere på Vibbo slik at både styret og andre enkelt kan nå disse på Vibbo. Vi bruker Vibbo som prioritert kommunikasjonskanal. Se også sameiets nettsider www.bislet5.net som bl.a. inneholder råd ved oppussing og andre tips

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling av forsikring, se note 3.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader.

Finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteinntekter og utbetaling av utbytte fra Gjensidige, se note 13.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 829 205.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BISLET BOLIGSAMEIE V
ORG.NR. 971 438 150, KUNDENR. 8185

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 855 288	2 718 728	2 854 000	3 070 000
Parkering	10	49 543	0	0	0
Andre inntekter	3	20 625	91 622	55 000	57 750
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 925 456**	**2 810 350**	**2 909 000**	**3 127 750**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-9 689	-10 820	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-102 845	-97 670	-100 600	-106 000
Konsulenthonorar	7	-74 986	-83 483	-47 500	-48 000
Drift og vedlikehold	8	-346 610	-2 561 226	-255 000	-310 000
Forsikringer		-215 933	-214 974	-244 500	-293 000
Festeavgift		-61 520	-61 520	-61 500	-62 000
Kommunale avgifter	9	-599 902	-509 448	-595 900	-686 000
Energi/fyring	11	-761 016	-857 106	-950 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 022	-166 290	-173 000	-177 602
Andre driftskostnader	12	-254 046	-241 303	-281 350	-291 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 696 554**	**-4 900 825**	**-2 819 350**	**-2 934 602**
DRIFTSRESULTAT		**228 902**	**-2 090 475**	**89 650**	**193 148**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	46 962	65 537	0	0
Finanskostnader	14	-48 507	-56 439	-48 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 545**	**9 098**	**-48 000**	**-31 000**
ÅRSRESULTAT		**227 357**	**-2 081 377**	**41 650**	**162 148**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		227 357	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 081 377		

BISLET BOLIGSAMEIE V
ORG.NR. 971 438 150, KUNDENR. 8185

BALANSE

	Note	2024	
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 869	11 725
Forskuddsbetalte kostnader		151 505	98 353
Driftskonto OBOS-banken		528 238	271 871
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 450
Sparekonto OBOS-banken		564 716	643 639
SUM OMLØPSMIDLER		**1 261 327**	**1 029 037**
SUM EIENDELER		**1 261 327**	**1 029 037**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		338 746	111 389
SUM EGENKAPITAL		**338 746**	**111 389**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	490 459	690 019
SUM LANGSIKTIG GJELD		**490 459**	**690 019**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 728	16 206
Leverandørgjeld		350 321	172 171
Påløpte renter		214	4 851
Påløpte avdrag		0	15 859
Annen kortsiktig gjeld	16	43 859	18 543
SUM KORTSIKTIG GJELD		**432 122**	**227 629**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 261 327**	**1 029 037**
Pantstillelse			0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Bislet Boligsameie V

Brita Ramsberg/s/ Catherine Tabel/s/ Unni Støve/s/

Kolbjørn Framhus/s/ Frank Herkedahl/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 683 038
Internett	172
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 855 288**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsutbetaling	20 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 625**

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 689.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-29 675
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 955
OBOS Prosjekt AS	-39 356
SUM KONSULENTHONORAR	**-74 986**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TT-Teknikk AS, spyl og rørinspeksjon	-212 240
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD*	**-212 240**
Drift/vedlikehold bygninger	-46 438
Drift/vedlikehold VVS	-6 250
Drift/vedlikehold elektro	-23 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 623
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-346 610**

*

Oppgjør vaktmesterleilighet IB 2024	487 944,56
TT Teknikk spyling og filming soilrør	212 240,00
Rest oppgjør vaktmesterleilighet	275 704,56

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-435 334
Feieavgift	
Renovasjonsavgift	-162 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-599 902**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER PARKERING

Leieinntekter	
SUM INNTEKTER PARKERING	**49 543**
SUM PARKERING	**49 543**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 792
Fjernvarme	
SUM ENERGI / FYRING	**-761 016**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 192
Annet driftsmateriale	-8 081
Vaktmestertjenester	-82 244
Renhold ved firmaer	-107 460
Snørydding	-36 659
Andre fremmede tjenester	-1 443
Andre kontorkostnader	-875
Bank- og kortgebyr	-3 092
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-254 046**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	23 180
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	426
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 356
SUM FINANSINNTEKTER	**46 962**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-48 456
Renter på leverandørgjeld	-51
SUM FINANSKOSTNADER	**-48 507**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	309 981	
Nedbetalt i år	199 560	
		-490 459
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-490 459**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye utfakturert felleskostnader, krediteres 2025	-11 859
Utfakturert parkeringsleie, gjelder 2025	-32 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-43 859**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE V

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE V.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DZHC-80WFM-FNBMC-ZI7Z2-D48LQ-JTNDH

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 09:08:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DZHC-80WFM-FNBMC-ZI7Z2-D48LQ-JTNDH

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BISLET BOLIGSAMEIE V

Organisasjonsnummer: 971438150
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 10:00 til 1. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Marianne Holm Jensen og Serge Fjærvoll er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Skjerming mellem balkong

Fremmet av: Jakob Andre Brøndum

Bedre skjermingsløsning på balkong mellem enheder. Dagens skjerming er veldig lav og giver begrænset privatliv og afskjerming mellem enheder ved bruk af balkong samt mulighed for indsyn til leilighed.

Styrets innstilling
Forslag til vedtak fra styret:

Styret får i oppdrag å undersøke muligheten for bedre skjerming mellom balkongene.

Avstemning i saken:

✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **7**
Antall stemmer mot saken: **17**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ingen vedtak

Forslag til vedtak 2:

Transaksjon 09222115557545960547 Signert KBÍ, MHJÍ, SEF

> Styret får i oppdrag å undersøke muligheten for bedre skjerming mellom balkongene.

Antall stemmer for vedtak 1: 5
Antall stemmer for vedtak 2: 15
Antall blanke stemmer: 3
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Brita Ramsberg (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Axel Fernando Knudtzon
Brita Ramsberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Axel Fernando Knudtzon (17 stemmer)
Christopher Brikt Larsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Axel Fernando Knudtzon
Christopher Brikt Larsen

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Bislet Boligsameie V

Organisasjonsnummer: 971438150
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. november kl. 10:00 til 29. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> Brita Ramsberg er valgt.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

> Forslag til vedtak:
> Serge Fjærvoll og Morten Smedsrud er valgt.
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Antall stemmer for vedtaket: 23
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Individuell måling av forbruk fjernvarme til oppvarming

Styret har sett på mulighetene for å redusere kostnadene for den enkelte knyttet til bruk av fjernvarmen til oppvarming og varmtvann. Etter å ha innhentet vurderinger fra flere aktører i markedet har vi landet på å anbefale at sameiet inngår en avtale om montering av målere og årlig avlesning av forbruket av fjernvarme til oppvarming. Styret har landet på å anbefale tilbudet fra Techem AS.

Da dette er et inngripende tiltak for den enkelte seksjonseier legger vi frem saken for alle seksjonseierne i et ekstraordinært årsmøte.

Bakgrunn for anbefalingen

Kostnadene for oppvarming og varmtvann utgjør ca. 30 % av totale felleskostnader i sameiet.

I de fleste sameier blir denne kostnaden nå betalt direkte av den enkelte seksjonseier etter målt forbruk. I vårt sameie er denne kostnaden en del av felleskostnadene. Prisen på fjernvarme følger strømprisen. Dagens situasjon med usikkerhet knyttet til strømpris og den statlige strømstøtten, som også inkluderer fjernvarme, har styret sett på muligheten for å fordele oppvarmingskostnadene etter faktisk forbruk.

Individuell måling gir den enkelte mulighet til å påvirke eget energiforbruk og dermed kostnader. I tillegg til å gi en mer rettferdig fordeling, vil det kunne redusere forbruket og være et bidrag til å bedre miljøet.

Styret har vært i kontakt med konsulent som har estimert, på grunnlag av erfaring fra andre sameier, at individuell måling og oversikt over eget forbruk fører til reduksjon i forbruk på ca 20 % knyttet til varmtvann og 10-15 % knyttet til oppvarming.

Styret vært i kontakt med flere leverandører for å se på muligheten for individuell måling av forbruket av både varmtvann og oppvarming. Konklusjonen ble at det på dette tidspunktet vil det bli for dyrt å montere målere for varmtvann.

I denne omgang anbefaler styret derfor bare å installere målere på radiatorer for måling av forbruket av fjernvarme til oppvarming.

Finansiering

For å finansiere engangskostnaden ved å montere målere på radiatorene bruker vi av gevinsten fra salget av vaktmesterleiligheten. Denne investeringen kommer i størrelsesorden kr 205.000-215.000.

Med en besparelse på 12,5 %, fra beregnet snittforbruk for 2019-2022, regner vi med å ha tjent inn investeringen i løpet av 8 år. Da er de årlige kostnadene tatt med i beregningen. Antatt levetid for investeringen er minimum 15 år, men mer trolig 20-30 år. Hvis inntjeningen derimot hadde vært på 15 år, ville styret ikke anbefalt denne investeringen.

Årlige kostnader

Den årlige kostnaden knyttet til avlesning og fordeling av kostnadene til den enkelte seksjonseier er beregnet til kr 769. (2023-priser)

Kostnadene fordeles ved at sameiet mottar faktura fra Techem for avlesningen. Denne kostnaden og utgift til OBOS for fordelingen av kostnaden blir fakturert den enkelte seksjonseier sammen med den årlige avregningen av målt forbruk av Ternvarme til oppvarming.

Praktisk

Når det er installert målere på alle radiatorene kan hver enkelt selv følge sitt eget forbruk i en app for beboere. I denne appen har hver enkelt oversikt og visualisering av eget forbruk, mulighet for analyse og sammenligning av perioder og gjennomsnittlig forbruk.

Fakturering av forbruk

For å holde kostnadene nede foreslår styret årlig avregning. OBOS følger opp at a-konto er på et riktig nivå.

Så faktura fra OBOS over felleskostnadene vil det spesifiseres hvor mye som er a-konto varme og hva som er andre felleskostnader. Første år vil dette være budsjettert fjernvarmekostnader fordelt etter eierbrøk. Avregning kommer etter årsslutt. Har en seksjonseier betalt for mye a-konto vil det overskytende beløpet bli avregnet på første faktura på felleskostnader etter at den årlige avregningen er gjort. Ved høyere forbruk enn innbetalt a-konto vil dette bli lagt til faktura for felleskostnader.

Ved bytte av radiator eller montering av ny radiator må seksjonseier selv dekke kostnadene som montering av ny måler koster. Kostnaden faktureres fra Techem direkte til seksjonseier, kostnaden beløper seg på kr 1050 (pr.2023).

Ved eierskifte vil selger bli belastet for at det må foretas en ekstra avregning. Faktura for ekstra avregning kommer direkte fra Techem.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å installere målere på alle radiatorer for måling av forbruk Ternvarme til oppvarming. Kostnaden ved den enkeltes forbruk blir fakturert ved månedlig akontobeløp via felleskostnadene til den enkelte seksjonseier med en årlige avregning mot målt forbruk..

Forslag til vedtak:
✕ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8
Antall stemmer mot vedtaket: 16
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Brita Ramsberg /s/
Styreleder/møteleder

Serge Fjærvoll/s/
Protokollvitne

Morten Smedsrud/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER

FOR

BISLET BOLIGSAMEIE V

Vedtatt i sameiermøte den 24. mars 1998 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (erstatter tidligere vedtekter, senest endret i ordinært årsmøte 3. juni 2021)

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Bislet boligsameie V (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 49 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 09.04.84. Eiendommens adresse er:

Sofies gate 46
Sofies gate 48
Sofies gate 50
Sofies gate 52
Sofies gate 54
Laura Gundersens gate 1.

En vaktmesterleilighet inngår i fellesarealet.

Sameiets tomt er festet av Oslo kommune. Varigheten er 80 år fra 01.01.84.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 217, bnr 313 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leiligheten som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene fordeles etter sameiebrøken.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

Styret har adgang til å ilegge seksjonseiere som ikke etablerer avtalegiro for innbetaling av fellesutgifter, gebyr for trykking, utsending og behandling av papirblanketter.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Umerkede gjenstander hensatt på fellesarealene i sameiet kan kastes av styret eller den styret bemyndiger for seksjonseiers kostnad. Merkede gjenstander kan kreves fjernet av eier innen en uke. Dersom de ikke fjernes, kan gjenstandene kastes på tilsvarende måte for eiers kostnad.

Seksjonseiere som ønsker å montere gasspeis eller gassovn, må søke styret om dette på forhånd. Tillatelse til montering kan kun innvilges dersom det i søknaden dokumenteres at montering av utstyret skal gjøres av sakkyndig montør, og at det foreligger serviceavtale for installasjonen som er uoppsigelig.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, utvendige dører - herunder terrassedører - og utvendige vinduer er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiermøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE OG NAVNESKILT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres

Alle seksjonseiere plikter å følge styrets vedtak om standardisering av navneskilt på postkasser og utvendige ringeklokker. Seksjonseierne må selv skaffe, bekoste og sørge for montering av nye navneskilt ved skifte av beboere. Andre navneskilt enn de standardiserte styret har fattet vedtak om fjernes av vaktmester eller styrerepresentanter uten forutgående varsel.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og fire andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for ett eller to år om gangen. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura og begrenset fullmakt.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

§ 10
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke blir innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstands-medlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Bygningsmessige forandringer i vegger, gulv og tak, herunder forandringer i ventilasjonssystemer og røropplegg, jf. vedtektenes § 4 Vedlikehold, er ikke tillatt. Styret kan etter forutgående søknad gi samtykke til slike forandringer når særlig tungtveiende grunner taler for det.

Styret kan kreve at søknaden vedlegges offentlige tillatelser, skriftlig uttalelse fra bygningskyndig som anerkjent byggeteknisk konsulent, offentlig bygningskontroll eller lignende.

Dersom styret gir tillatelse til slike forandringer, skal berørte seksjonseiere varsles i rimelig tid, arbeidet utføres fagmessig forsvarlig og med så små ulemper som mulig for de berørte seksjonseiere.

Beboere som har gassinstallasjon (gasskomfyr, gasspeis mv.) og/eller biopeis i leiligheten, skal sende melding om dette til styret - som registrerer meldingene. Før slike installasjoner lovlig kan tas i bruk, skal det sendes dokumentasjon til styret som viser at installasjonen er utført av leverandør med faglig kompetanse og at det er inngått serviceavtale for bruken med kompetent firma.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Husordensregler for Bislet Boligsameie V

Vedtatt på årsmøte 12. april 2016

Generelt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med alminnelig flertall på sameiermøte.

Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

Sameiere eller den/de som bebor leiligheten, plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtekter og husordensregler som gjelder.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og § 16 i vedtektene for Bislet Boligsameie V.

Dersom sameierens eller beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere/beboere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

Brannsikkerhet

Sameier/beboer er pliktig til å sette seg inn i hvilke regler som til enhver tid gjelder for brann-/røykvarslere, brannslukkere, oppbevaring av gass mv. og rette seg etter disse reglene. Hver enkelt sameier plikter å påse at reglene overholdes. Sameier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere en gang i måneden og slukkeutstyr en gang i året. Alle må også gjøre seg kjent med hvor brannslukkere er i fellesarealene.

Alle branndører skal til enhver tid være lukket, bl.a. i kjeller til vaske- og tørkerom.

Vann

Alle seksjonene skal ha tilgang på stoppekran for både kaldt og varmt vann *inne* i egen leilighet.

Arbeider på bad og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges utbedret.

Bruk av leiligheten

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for alminnelig ro mellom klokken 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Vaskemaskin og støvsuger skal heller ikke benyttes i dette tidsrommet. Ved spesielle arrangementer bør det gis nabovarsel i forkant, men fortsatt gjelder klokkeslett for når det skal være ro. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk. Vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 08.00 og 17:00, og på lørdager mellom klokken 10:00 og 17:00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgangene eller øvrige fellesområder innendørs. Ved røyking på balkong, plikter alle å ta hensyn til naboene.

Grilling på balkongen skal bare skje når det er uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

Alle må vise hensyn ved bruk av balkongene. Balkongene ligger mot bakgården, der mange har sitt soverom. Alle plikter å være særlig hensynsfulle på kveldstid, og ikke påføre andre støy som høyrøstet snakk, musikk mv. Blomsterkasser kan monteres på utsiden av balkongene, men skal da være lys grå eller hvit.

Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold og dette skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Oppussing/ombygging i den enkelte seksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Vær oppmerksom på at endringer i boligen kan være pliktig å melde til kommunen, og den enkelte sameier er ansvarlig for å undersøke plikten.

Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger.

Gasspeiser og gasskomfyrer

Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll med godkjent leverandør av kyndig installatør, og å gjennomføre vedlikehold på både peis og komfyr etter leverandørens anbefalinger.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Sameier/beboer er ansvarlig for at postkasse markeres med navn og skal være av den typen styret fastsetter. Navneskilt til dørklokke bestilles gjennom styret.

Trappeoppgangene skal være ryddige og lett fremkommelig, og personlige eiendeler skal ikke plasseres i trappeoppganger eller andre fellesarealer. Unngå støy i trappeoppgangene. Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst, lys i kjeller og på loft skal slukkes når man forlater området.

Vaskemaskinene benyttes etter oppsatte vaskelister eller etter avtaler som inngås mellom sameierne i den enkelte oppgang. Ved bruk av vaskerom og tørkerom må man vise hensyn og fjerne tøy så raskt som mulig.

Biler og sykler må bare parkeres/plasseres på anviste plasser. Unntaket er korte opphold for av- og pålessing. Feilparkerte biler vil bli fjernet, se skilt i bakgården.

Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Sameiere som deltar på slike dugnader slipper å betale sin andel av kostnadene i forbindelse med dugnaden.

Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, trapper og fellesareal er forbudt. Dette inkluderer også sigarettsneiper.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det vises til interne skriv og de til enhver tids gjeldende retningslinjer fra Oslo Kommune.

Det er ikke tillatt å deponere annet en *alminnelig* husholdningsavfall i avfallscontainerne. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere, og skal under ingen omstendigheter etterlates utenfor papircontainerne.

For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Avfall tillates heller ikke hensatt i fellesarealene eller utenfor egen leilighetsdør.

Paraboler, antenner, markiser mv.

Den enkelte sameier kan ikke sette opp parabol(er), antenne(r) eller annet på eiendommen, dette inkluderer balkonger. Settes noe slikt opp i strid med sameiets regler kan dette fjernes omgående for eiers regning og risiko.

Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på sameiets gressplener. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

Overdragelse og utleie av leilighet

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Overtredelse av husordensreglene

Overtredelse av husordensreglene bør i første omgang tas opp direkte av den enkelte sameier med den det gjelder. Hvis dette ikke fører frem, skal styret kontaktes. Klager som man ønsker styret skal behandle, må fremsettes skriftlig.

Velkommen til Bislett Boligsameie V

Vi i styret vil gjerne ønske deg/dere velkommen til Bislett Boligsameie V. I dette skrivet har vi listet en del praktisk informasjon som kan gjøre det lettere å finne seg til rette. Ved andre spørsmål kan styret eller vaktmester kontaktes.

Avfall – Vi sorterer søppel i vårt sameie. Søppelkasse for mat- (grønn pose), plast (blå pose) og restavfall (vrengt pose eller hvit) står i det gule skuret i bakgården. Her finner du også egne for papir. Vær vennlig å brette sammen papir og skjær opp papp slik at det ikke tar opp unødig mye plass. Annet avfall skal ikke plasseres i skuret. Glasskonteiner finnes på Sofies Plass v/ Bislett stadion, ved trikkestoppen Dalsbergstien i Thereses gt, i krysset Pilestredet/Suhms gt. (v/Fagerborg kirke) og Stensgaten 1. Avfall fra oppussing skal ikke plasseres i felles søppelkasser, men bringes til egnet deponi på annen måte. Det samme gjelder møbler, elektriske artikler, store mengder isopor etc. Se også egen instruks for søppelbehandling.

Avtalegiro – Husleien betales fortrinnsvis med avtalegiro. Bislett Boligsameie skal ligge som tilbyder av avtalegiro i nettbanken. Avtalen settes opp av hver enkelt beboer. Forretningsfører skriver ut faktura fire ganger i året. Har du mottatt papirfaktura, må disse betales. Avtalegiro blir ikke trukket før etter at siste tilsendte papirfaktura er betalt.

Balkonger – Sameiet har flotte balkonger mot bakgården. Siden mange i sameiet har soverom mot bakgården, bes beboere om å vise hensyn og unngå for mye støy. Den vanlige regelen at det skal være stille kl 23:00 gjelder også på balkongene. Utformingen av bakgården bidrar til forsterking av lyder, så den private telefonen du tror du tar på balkongen, er ikke så privat likevel.
Ingenting skal kastes fra balkongene, dette gjelder også sigarettaske, sneiper og snus. Tepper skal ikke ristes fra balkonger. Det forsøpler bakgården, og det som ristes/kastes fra øvre etasjer drysser inn på balkongene under.
Av hensyn til brannsikring, er det ikke tillatt med engangs- og kullgrill på balkongene. Elektrisk og gassgrill er tillatt.
I de øverste etasjene er det rømningsluke på balkongen. Denne skal være tilgjengelig.
For å beholde en enhetlig fasade skal blomsterkasser være lys grå eller hvite – dette gjelder også oppheng. Andre typer blomsterkasser må henges på innsiden av balkongen. Det anbefales å ta ned blomsterkassene om vinteren for å unngå at is og snø sliter på rekkverket. Hver vår settes det frem olje i skuret i bakgården slik at gulvbordene kan behandles.

Brannsikring – Hver seksjonseier er lovpålagt å ha minst en brannvarsler og et stk 6 kg pulverapparat og/eller brannslange i leiligheten. Både brannvarsler og slukkeutstyr skal testes jevnlig. Det skal sikres at det er minst to rømningsveier – en via oppgang og en mot bakgård via eget trappeløp, balkonger eller vindu. I de øverste etasjene er det rømningsluke på balkongen. Begge rømningsveier skal alltid være tilgjengelige. Har leiligheten ildsted, skal en ubrennbar ovnsplate stikke minst 30 cm ut foran åpningen, og det skal være forsvarlig avstand mellom ildstedet og brennbart materiale (løst og fastmontert).

Dugnad – Hver vår arrangerer sameiet dugnad for å rydde uteareale og utføre vedlikeholdsoppgaver. Kostnader forbundet med dugnaden (innkjøp av maling, verktøy, utstyr etc) fordeles på seksjonene. Ved oppmøte på dugnad slipper man å betale sin andel og betaler i stedet med arbeidskraft.

Fellesarealer – Hver beboer har ansvar for å holde fellesarealene ryddige. Dette gjelder både kjeller, loft, oppgang og uteareal. Personlige eiendeler og søppel skal ikke hensettes i fellesarealene. Unntak er sykler og barnevogn så lenge dette ikke forhindrer ferdsel. Sigarettsneiper ol. skal ikke kastes ut av vinduer verken mot gate eller bakgård. Uønsket

reklame m.m. skal ikke legges igjen oppå postkasser eller i oppgangen. Beboere som ikke ønsker slik reklame oppfordres til å skaffe seg klistremerke "Reklame uønsket" hos Posten.

Fjernvarme – Sameiets varmtvann og oppvarming er basert på fjernvarme fra Hafslund. For å sikre optimal varme i seksjonen, anbefales det å lufte alle radiatorer når varmen settes i gang om høsten.

Forretningsfører – DALAN Advokatfirma, ved advokat Thomas Hjermann, er sameiets forretningsfører. Økonomiske forespørsler rettes til Hilde Bjurgren. Kontaktinformasjon:
DALAN advokatfirma DA, Postboks 1214 Vika, 0110 Oslo
Telefon: 23 30 86 00
hjermann@dalan.no og bjurgren@dalan.no

Husleie – Husleien dekker kostnader til drift og vedlikehold av sameiet, samt varmtvann, oppvarming, vaktmester, kabel-TV, forsikring, offentlige avgifter og trappevask.

Husordensregler – Sameiet har egne husordensregler og vedtekter som alle beboere bes sette seg inn i. Har du ikke mottatt disse, kan de fås ved henvendelse til styret eller forretningsfører.

Klager – Klager på bråk ol. skal fremsendes skriftlig til styret/forretningsfører. Styret behandler kun skriftlige klager.

Lys – Husk å slukke lyset i når du forlater kjeller og loft. Dette gjelder lys både i gang og boder. Merk at det i enkelte oppganger er mer enn en bryter som må slås av. Dette sparer sameiet for strøm. Det hindrer også innsyn i kjellerne og innbrudd. Kontakt vaktmester hvis det er behov for å skifte lyspærer.

Nøkler – Ekstra sett med nøkler kan fås ved henvendelse til forretningsfører.

Næringsvirksomhet – Bygget har en seksjon som er regulert for næringsvirksomhet (Bislett legekontor). Det er Oslo kommune som regulerer dette, og næringsvirksomhet er ikke tillatt i øvrige seksjoner.

Oppussing – Ved oppussing av leiligheter skal støyende arbeider kun pågå mellom kl 08:00–17:00. Oppgangen skal holdes ren og fri for avfall. Avfall skal heller ikke settes i bakgården eller på fortauet. Mange håndverkere ønsker å parkere i bakgården, dette er ikke tillatt med mindre det er gjort private avtaler med noen som har parkeringsplass. Parkering utenom parkeringsplassene er aldri tillatt, se Parkering.

Parkering – Sameiet disponerer 8 parkeringsplasser i bakgården. En plass er reservert styreleder. De 7 øvrige tildeles ved trekning, og gjelder fra 1. juni hvert år. Søknad sendes til styreleder og forretningsfører innen 1. mai. Søkere som hadde parkeringsplass foregående år, får 2. prioritet, dvs. at de kun blir med i trekningen dersom det er færre enn 7 søkere som ikke har hatt parkeringsplass på minst ett år. Det trekkes også en venteliste som tildeles plass dersom noen skulle frasi seg plassen i løpet av året. Har mer enn halve året gått ved en slik overtakelse, vil dette ikke medføre 2. prioritet året etter. Parkeringsplass belastes med 5775 kr pr år (2014).
All parkering i bakgården, utover de 8 tildelte plassene, er forbudt og vil medføre borttauing. Dette for å sikre fremkommeligheten for renovasjonsetaten og utrykningskjøretøy.

Porten – Porten i bakgården skal alltid være låst etter kl 21:00.

Skadedyr – Det har vært rotter i underkjelleren. For å unngå at de kommer tilbake bes beboerne være nøye med å lukke ytterdører og å unngå å la søppel stå igjen i trapper og fellesarealer. Mating av fugler i bakgården er ikke tillatt.
Sameiet har avtale med Anticimex som sikrer påfyll av rottegift i rottefellene i bakgård og underkjeller. Selskapet kan også kontaktes dersom det skulle oppstå problemer med skadedyr inne i leilighetene (f eks maur). Kontakt styret ved behov.

Skilt – Sameiet ønsker et enhetlig utseende på skilt på dørklokker og postkasser. Når nye beboere melder flytting på posten.no, får man gratis skilt (32x78 mm). I Sofies gt. 50 skal det bestilles størrelse 58x94 mm. Ønsker man å endre navn på skiltet senere, må tilsvarende navneskilt kjøpes for egen regning i skiltbutikken hos posten.no. Det navnet man ønsker på dørklokken meldes til styret på bislet5@gmail.com. All annen merking av postkasser og dørklokker vil bli fjernet.

Stoppekraner – Alle beboere er pålagt å sikre at stoppekraner er tilgjengelige i leiligheten. Stoppekranene er normalt plassert på badet. Ved innebygging av rør skal de være tilgjengelige via luke.

Strømavleser – Hver seksjon har egen strømavleser i el-skap i kjelleren.

Styret – Sameiet velger styre på årsmøtet hver vår. Kontaktinformasjon henger på oppslagstavlen i oppgangene. Styremedlemmer velges for 2 år. Ta kontakt med styreleder dersom du ønsker å være med i styret.

Støy – Bygget vårt er gammelt og bærer lyd lett. Beboerne anmodes om å vise hensyn til sine naboer ved å avdempe musikk og TV. Alminnelig regel om at det skal være stille kl 23:00 gjelder. Etter denne tiden bør heller ikke vaskemaskin eller andre støyende maskiner benyttes. Vær særlig oppmerksom ved bruk av balkonger og ved oppussing, se egne punkt.

Utleie – All utleie av seksjoner skal meldes til forretningsfører og styret. Dette for å sikre at vi vet hvem/hvor mange som bor i bygget dersom det skulle bli behov for å ta kontakt eller ved ev. evakuering.

Vaktmester – Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Oslo Bygårdsdrift. Vaktmester Per Gunnar går runde hver uke. Gi beskjed om det er noe som er i uorden, må skiftes el. i sameiet (f eks skifte av lyspærer, justering av dørpumpe på ytterdør, vaskemaskin, snørydding, strøing, søppelskur). Gi også vaktmester beskjed ved hærverk, lekkasjer, tette rør og lignende.

Kontaktinfo: Per Gunnar, mobil: 488 52 302, email: pg@oslobygaardsdrift.no. Oppgi alltid eget navn og telefonnr.

Vaskekjeller og tørkerom – Vaskekjeller og tørkerom er tilgjengelig for alle beboere. Sørg for å holde rommene ryddig. Vaskepulver og liknende skal ikke settes igjen. Kjør ikke vaskemaskinen om natten. Tøm vaskemaskinen så snart programmet er ferdig. Klær skal fjernes fra tørkerommene så snart de er tørre, slik at det er plass til nestemann. Vær oppmerksomme på at oppgangene har ulike reservasjonsregler for vaskemaskinene.

Ytterdører – Påse alltid at ytterdørene er låst/går i lås, særlig i perioder med kulde og snø da dørpumpene kan bli litt trege. Dette gjelder også for kjellerdørene. Skal du flytte er det er ikke nødvendig å koble av dørpumpene for å holde dørene åpne. Skyv dørene mer enn 100 grader opp, så stopper de av seg selv. Husk å lukke dørene når de ikke holdes under oppsyn!

Styret minner om at når man bor i en bygård som vår, er det svært viktig at alle viser tilstrekkelig respekt og hensyn til sine naboer. Alminnelig høflighet skal gjelde, og man må respektere at andre har ulike grenser for hva som er akseptabelt enn en selv.

Det understrekes at det ved vesentlig brudd og uakseptabel oppførsel kan medføre krav om fravikelse, salgspålegg og tvangssalg. Dette jf. sameiets vedtekter § 16 og 17, samt Eierseksjonslovens § 26 og 27.

Vi håper du/dere finner dere godt til rette her i sameiet vårt. Ta kontakt med noen i styret eller vaktmester dersom dere lurer på noe!

Mvh
Styret i BBS V

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
SOFIES GATE 52

Dato: 04.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518523
8731723

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 313

Vi viser til bestilling av 20250903 for SOFIES GATE 52.

GNR. 217 BNR. 313

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.01.1935.

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

1802 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

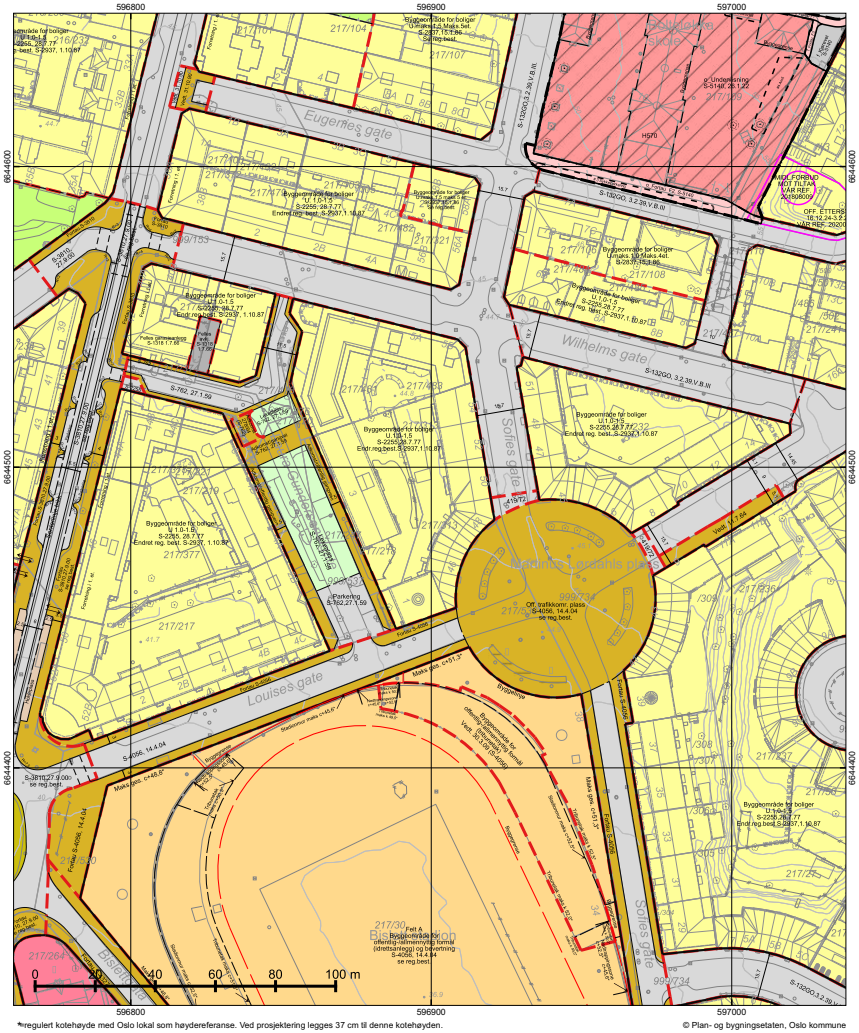
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331211/ 86518523
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 52
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/313

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

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

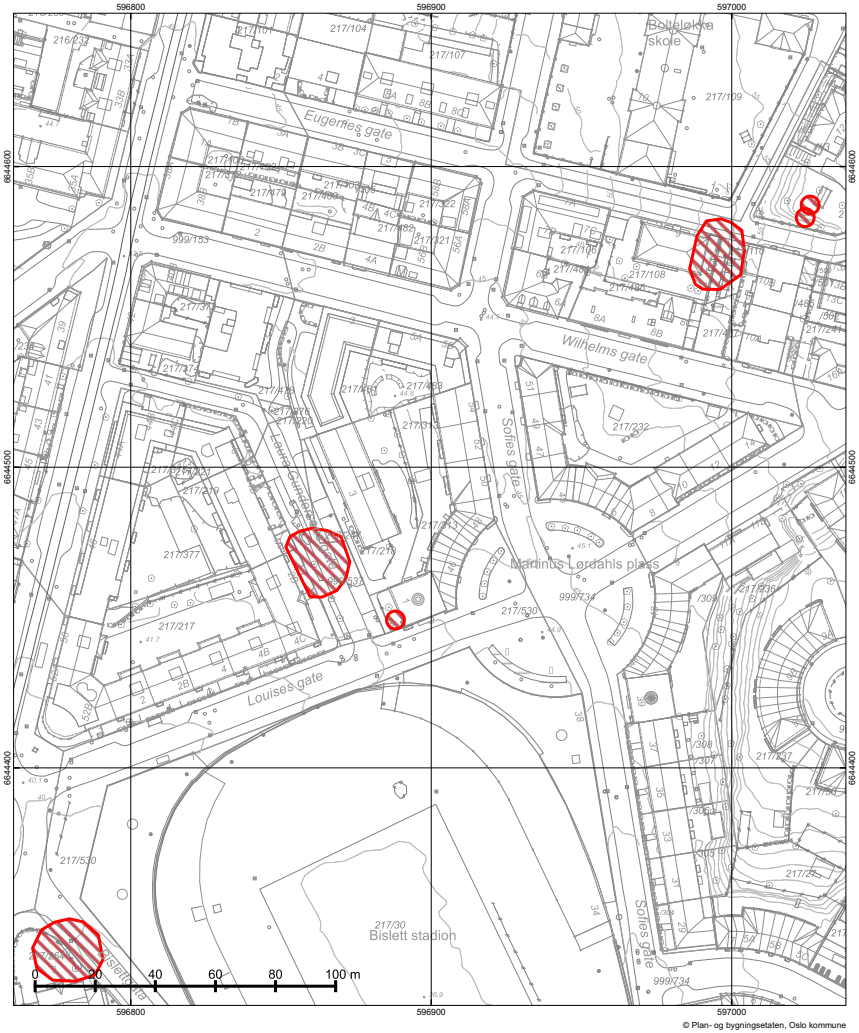
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331211/ 86518523
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 52
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/313

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331211/86518523
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-762

Endret regulering av Laura Gundersensgate - og regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Wilhelms gate -Theresegt. -Laura Gundersens gate. (Sofiesgt. 54B)

S-762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.01.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901458
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 27864, V270464

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik Bygdøy Allé
Katinka Krefting Hodnungseth

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.09.2025
	24/13111 - 12	Anita Christine Bliksvær	

Sofies gate 52 - gnr./bnr./seksjon nr. 217/313/36 - Festeopplysninger

Saken gjelder festekontrakt mellom Bislet Boligsameie V og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 14. september 2025 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av en leilighet i Sofies gate 52 på gnr./bnr. 217/313.

Festeavgiften
Bislet Boligsameie V betaler kr 61 520 i årlig festeavgift.

Siste regulering var 1. januar 1999. Festekontrakten ble inngått med virkning fra 1. januar 1984. Det er bestemt i tomtefesteloven at festeavgiften, for boligfestekontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002, kan reguleres i henhold til markedspris uten begrensning av lovens «9 000-kronersregel» per dekar tomt eller konsumprisindeksen. Oslo kommune har per i dag ikke tatt stilling til hvordan festeavgiften skal beregnes for kontrakter inngått mellom 26. mai 1983 og 1. januar 2002.

Festetiden
Festekontrakten utløper 31. desember 2063.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. januar 2064 og 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.

Om forkjøpsrett og overdragelse av seksjon
I henhold til festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfellet bebygget. Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

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

Kontakt for mer opplysninger
Andre opplysninger om leiligheten og dens rettigheter må innhentes fra:

Bislet Boligsameie V v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom	Anita Christine Bliksvær
seksjonsleder	fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Bærli Boligsameie v.

GNR. 217 BNR. 313

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 13.1.1934 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår fra Oslo kommunes festeforhold:

§ 1.
Arealet.

Festeren er forpliktet til etter kommunens bestemmelse å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelse med skjæring eller skråning, til fellesarealer og fellesanlegg av den art som omhandlet i bygningslovens § 52, samt til atkomst for eventuelle nabotomter. Avståelsen skjer mot forholdsmessig reduksjon i festeavgiften. Videre har festeren krav på erstatning for eventuelle ulemper o.l. etter vanlige erstatningsregler.

Hvis festeren trenger konsesjon og ikke oppnår dette, faller denne festeavtale bort uten vederlag til noen av partene.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden forlenges med 80 år regnet fra 1.1.1984

§ 3.
Festeavgiften – størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 49.770.- beregnet etter 6 prosent av kr. 414.- pr. m² Avgiften betales fra 1.1.1987 og erlegges forskuddsvis til boligdirektøren med en halvpart hver 1.1. og 1.7. første gang

Festeavgiftsgrunnlaget inkluderer ikke tilknytningsavgift for vann og avløp. Festeren betaler tilknytningsavgiften etter de regler som til enhver tid gjelder.

Hvis festeavgiften er avhengig av prismyndighetenes godkjenning og den ikke oppnås, skal denne festeavtale gjelde med den høyeste festeavgift som prismyndighetene godkjenner.

Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste av 30.5.1975 nr. 20. Likevel skal regulering kunne skje hyppigere enn hvert 10 år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

Den nye avgift blir å etterbetale fra det tidspunkt da krav om regulering lovlig ble reist.

§ 4.
Skatter m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som er eller blir utskrevet på festearealet. Festeren utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger til like et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. For dette beløp

begrenset til kr. pr. år har kommunen første prioritets panterett for 3 – tre – års forfalt avgift.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til tomt for påstående våningshus og må kun brukes i overensstemmelse med dette formål.

Kommunen skal ikke ha noe ansvar for skade eller ulemper som måtte voldes ved den utnyttelse, bebyggelse, eller virksomhet som festeren iverksetter på festetomten. Blir kommunen likevel pålagt slikt ansvar, skal kommunen varsle festeren. Festeren plikter å refundere kommunen det den måtte ha utbetalt i erstatninger.

Ledninger som forefinnes på tomten ved festerens overtakelse av denne, plikter festeren å legge om etter krav fra kommunen.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget, skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. (Gjelder ikke småhustomter.)

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt, og gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. (Gjelder ikke småhustomter.)

§ 6.
Ubebygget areal.

Det ubebygde areal plikter festeren å opparbeide etter bygningsmyndighetenes krav og kommunens bestemmelser. Dersom dette ikke blir gjort etter pålegg med rimelig frist, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning.

Trær på tomten kan bare felles etter skriftlig samtykke og anvisning av skogsjefen. Matjord som ikke går med til tomtens grøntanlegg, er kommunens eiendom. Park- og idrettsvesenet skal gis minst 1 måneds skriftlig varsel når matjorden skal fjernes.

Vegetasjon på tomten pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning kommunen finner det ønskelig av hensyn til ferdsel, trafikksikkerhet (fri sikt) eller vedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/stolper på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

I de tilfelle veien ikke opparbeides i full regulert bredde, skal arealet mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av festeren. Inngjerdes dette sammen med tomten, plikter festeren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å bruke snø inn på arealet.

Kommunen kan, i samsvar med reguleringsplan, pålegge at gangveinettet – både de offentlige og borettslagets veier, bare skal nyttes for biltrafikk som er nødvendig for nødkjøring, varetransport, renovasjon, samt vedlikehold av bygninger og uteanlegg.

Fester kan ikke motsette seg kjøring som er nødvendig for drift av kommunale anlegg, hvis dette er forutsatt i reguleringsplan.

Kommunen kan pålegge at det gis dispensasjon fra kjøreforbud på gangveier for bevegelseshemmede.

Kommunen kan pålegge fester å sette opp og bekoste offentlige og eventuelt andre trafikk- og informasjonsskilt.

§ 7.
Vedlikehold og gjerdehold.

Festeren plikter å holde bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene, samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og fremtidige gater, offentlige plasser, parker og kommunens eiendom som ikke er bortfestet, påhviler gjerdeholdet festeren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av festeren, kan kommunen sørge for det for festerens regning.

Gjerdeplikten er stedsvarig, jfr. § 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdiforsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. Festeren skal forevise forsikringsattest fra selskapet.

§ 9.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 10.
Ledninger og atkomst.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger av enhver art, kummer o.l. i og over den ubebygde del av tomten, og sørge for atkomst og la utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter eller for byens ledningsnett. Tilsyn med og reparasjon av ledningsanleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse som utføres av festeren. For festeren går i gang med bygge- eller anleggsarbeid på tomten, plikter han å varsle kommunen, og må rette seg etter de pålegg som kommunen gir om utførelsen.

For mulig ulempe og skade som voldes ved arbeider som nevnt, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes ved skjønn.

Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktelser, takster over eiendom o.l.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører arbeider på denne til fordel for festeren.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av kommunen og nyttes av festeren.

§ 11.
Fremfeste – bortleie – pantsettelse.

Fremleie eller fremlån av det festede område eller del av dette kan ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke.

Utleie, fremleie og fremlån av bygningen eller del av denne, kan heller ikke skje uten kommunens skriftlige samtykke. Godkjenning etter dette ledd kan bare nektes dersom det etter omstendighetene er saklig begrunnet.

Ved disposisjoner i strid med ovenstående bestemmelse, kan kommunen heve festeavtalen og gå frem etter reglene i § 13 annet ledd, og for ubebygde festetomter også heve og kreve avlyst festekontrakten uten festerens samtykke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 12.
Overdragelse og forkjøpsrett.

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget. Ny fester må påregne festeavgift som for nye festere. Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1. ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til vendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

§ 13.
Mislighold.

Det vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 24 og 28.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving, skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

En eventuell endring i festerens anvendelse av festetomten med tilhørende bebyggelse som strider mot den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering av tomten, skal forelegges Oslo kommune på forhånd og før avtale inngås med tredjemann. Kommunen kan kun nekte å samtykke i en endring når det er saklig begrunnet.

Er det foretatt en endring i strid med den i § 5, første ledd forutsatte anvendelse av festetomten eller den gjeldende regulering, kan kommunen heve festekontrakten så fremt det er saklig begrunnet.

§ 14.
Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den akter å bortfeste tomten til samme formål som tidligere. I så fall er festeren fortrinnsberettiget til fortsatt feste for den tid kommunen bestemmer.

For øvrig vises til lov om tomtefeste av 30. mai 1975, nr. 20 §§ 9 og 19–21.

§ 15.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til dokumentavgift og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 16.
Særbestemmelser for Husbankbelånte boligfestetomter.

Hvis og så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn, skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Særbestemmelser for bortfeste av denne eiendom.

.....

.....

.....

.....

Denne kontrakt er utferdiget i 2 – to – eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo, den 26/4-91

OSLO KOMMUNE
Boligdirektøren

Som fester: T. Hjermann

Bislet Boligsameie V
v/Advokatene Faye-Lund &
Hjermann ANS

For Oslo kommune: Gunnar A. Leganger
Gunnar A. Leganger

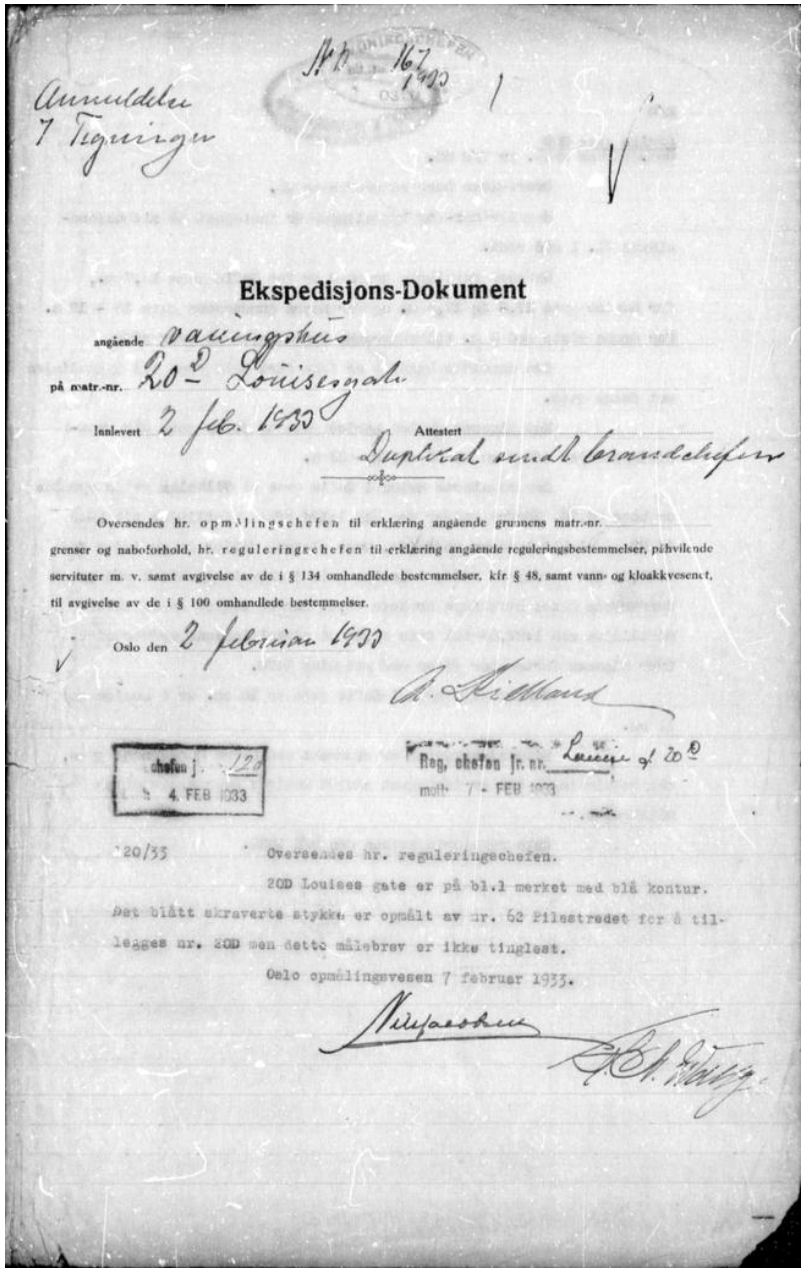
Advokatene Faye-Lund & Hjermann ANS
Skovveien 3, 0257 Oslo 2

Øyvind Brådalen

Undertegnede vitner, som begge er myndige og bosatt i Norge, bevitner herved at ..... har underskrevet foranstående kontrakt i vårt nærvær og er over 18 år.

1.: [illegible] Født: 22.08.32 Adr.: Skovv. 3, 0257 Oslo 2

2.: [illegible] Født: 25.10.62 Adr.: Hvalstadveien 1i, 0379 Oslo 3



Anmeldelse
7 Tegninger

Nr. 167 1933

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
på gnr.-nr. 20 2 Louisesgate
Innlevert 2 feb. 1933 Attestert Duplikat sendt brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 2 februar 1933

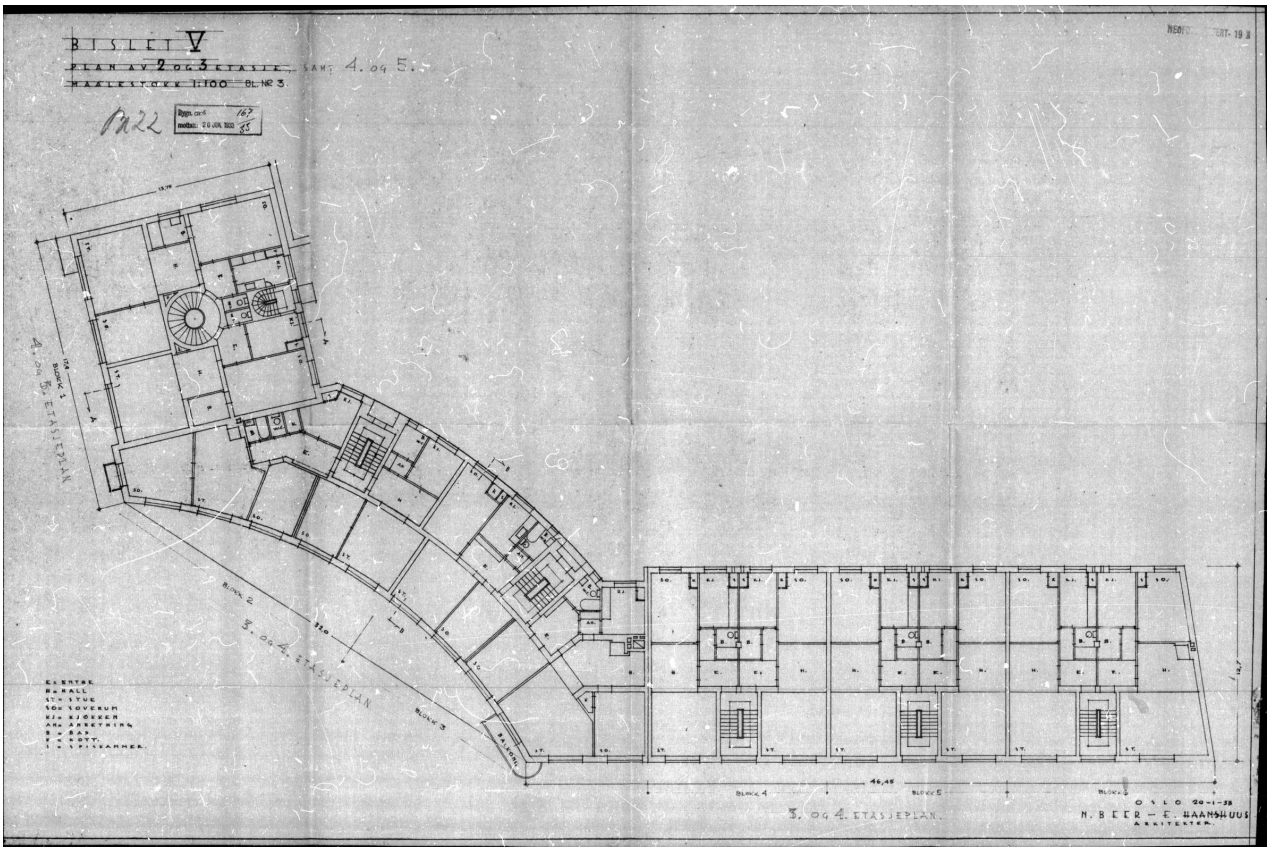
A. Riddervold

Reg. chefen j. nr. 120 of 20 D
mott 7 - FEB 1933

chefen j. 120
4. FEB 1933

20/33 Overesendes hr. reguleringschefen.
20D Louises gate er på bl.1 merket med blå kontur.
Det blått skraverte stykke er opmålt av nr. 62 Filestredet for å tillegges nr. 20D men dette målebrev er ikke tinglest.
Oslo opmålingsvesen 7 februar 1933.

Kr. Kr. Wang


BISLETT V
PLAN AV 2 OG 3 ETASJE SAMT 4. OG 5.
MÅLESTOKK 1:100 BL NR 3.
0122
Bygn. ctr. 16.7
motta: 20 JUN 1933 85
4. OG 5. ETASJEPLAN
BLOKK 1
BLOKK 2
3. OG 4. ETASJEPLAN
BLOKK 3
BALKONG
BLOKK 4
46,45
BLOKK 5
BLOKK 6
3. OG 4. ETASJEPLAN.
OSLO 20-1-33
N. BEER – E. HAAMSTUUS
ARKITEKTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ing. Knut Kløve AS
Postboks 46
1305 HASLUM

KOPI

Dato: 0 8 DES. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300224-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAURA GUNDERSENS GATE 1	Eiendom:	217/313/0/0
Tiltakshaver:	Boligsameiet Bislet V v/ Henning Hamre	Adresse:	Sofies gate 50, 0168 OSLO
Søker:	Siv.ing. Knut Kløve AS	Adresse:	Postboks 46, 1305 HASLUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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 datert: 13.02.2003

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg

Per Arne Hofne
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tvetenveien 162
0671 OSLO

Dato: 04.05.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201514721-5 Saksbeh.: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SOFIES GATE 46 - 54	Eiendom:	217/313/0/0
Tiltakshaver:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sofies gate 46 - 54

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201514721			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-7.10	16.10.2015	1/9

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Toftes gate 32
0556 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2023
Helga Juliana Vilhelmsdottir	202308601 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SOFIES GATE 52	Eiendom:	217/313/0/0
Tiltakshaver:	BISLET BOLIGSAMEIE V	Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sofies gate 52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av avløpsrør fra kjeller til første etasje mottatt 18.10.2023.

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

Godkjent tegning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308601			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan kjeller med markering			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

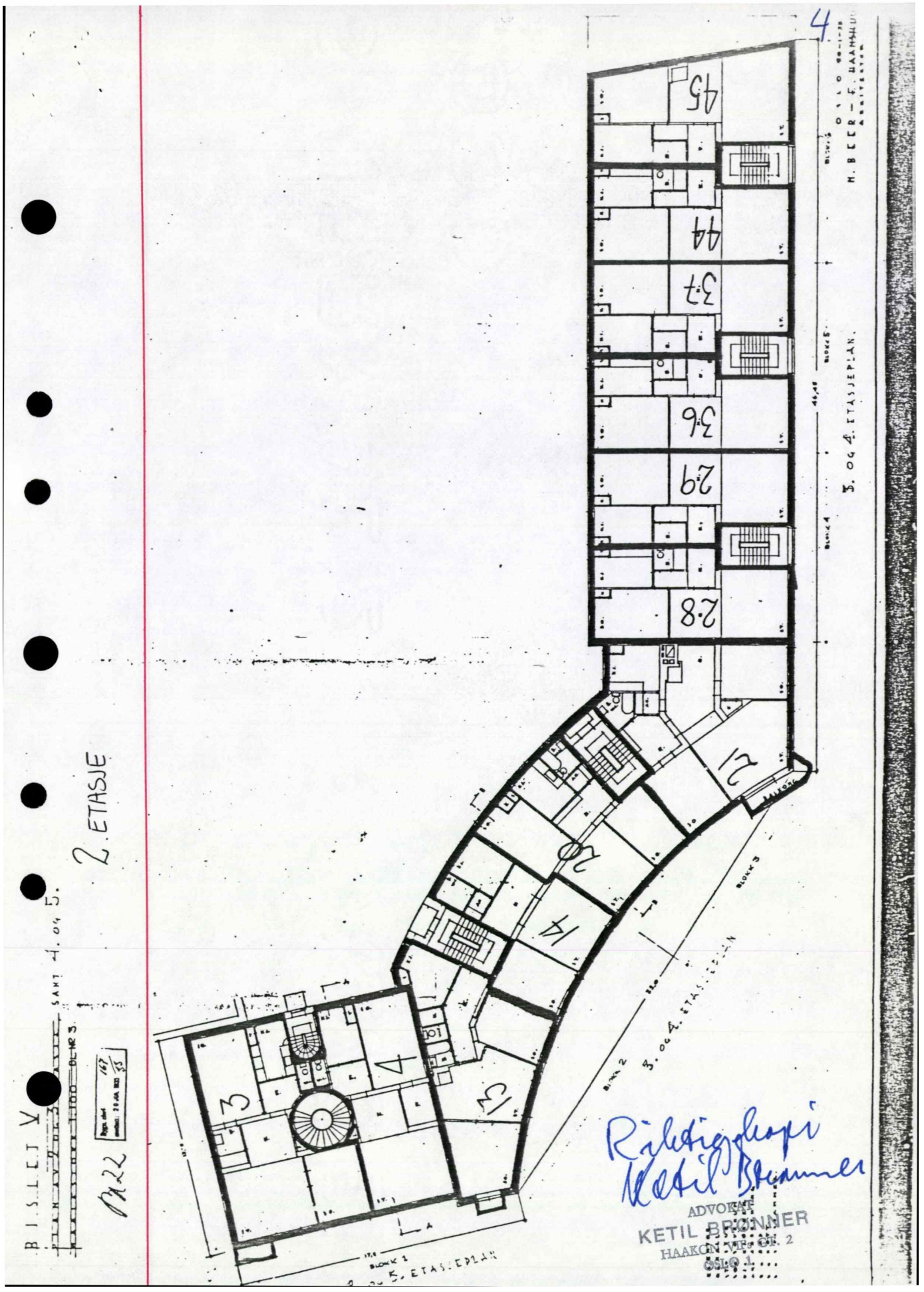
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BISLET BOLIGSAMEIE V, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO


4
45
44
37
36
29
28
21
20
14
13
4
3
2. ETASJE
3. OG 4. ETASJEPLAN.
5. ETASJEPLAN
BLOKK 1
BLOKK 2
BLOKK 3
BLOKK 4
BLOKK 5
M. BECK – F. HAANSHUS
OSLO
BISLETT V
SAMT 4. OG 5.
M22
Riktig kopi
Ketil Brønner
ADVOKAT
KETIL BRØNNER
HAAKON VIIS GT. 2
0161 OSLO

Sofies gate 52

Nabolaget Bislett - vurdert av 254 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett		5 min
Akademiet videregående skole O...	450 elever	6 min 0.5 km

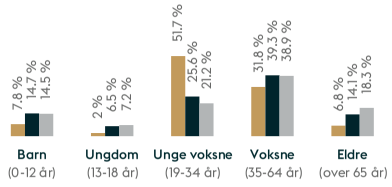
Offentlig transport

Bislett i Louises gate	Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Bislett	Linje 17, 18	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	6 min 0.5 km
Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	6 min 0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	6 min 0.5 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

Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	5 min
The Work Out	3 min
SATS Bislett	4 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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0383/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 52 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 313, snr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no