NORDVIK

Sofies gate 66C

23 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Sofies gate 66C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
43	Om boligen
54	Nabolagsprofil
55	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
80	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 1-roms med solrik balkong - Bad fra 2015 - V.vann, fyring og internett Inkl. - Heis - Super beliggenhet!

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**16 650,-**
Totalpris	**3 766 560,-**
Fellesgjeld	**159 910,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 003,-**
BRA-i	**23 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1933**
Eierform	**Aksje**

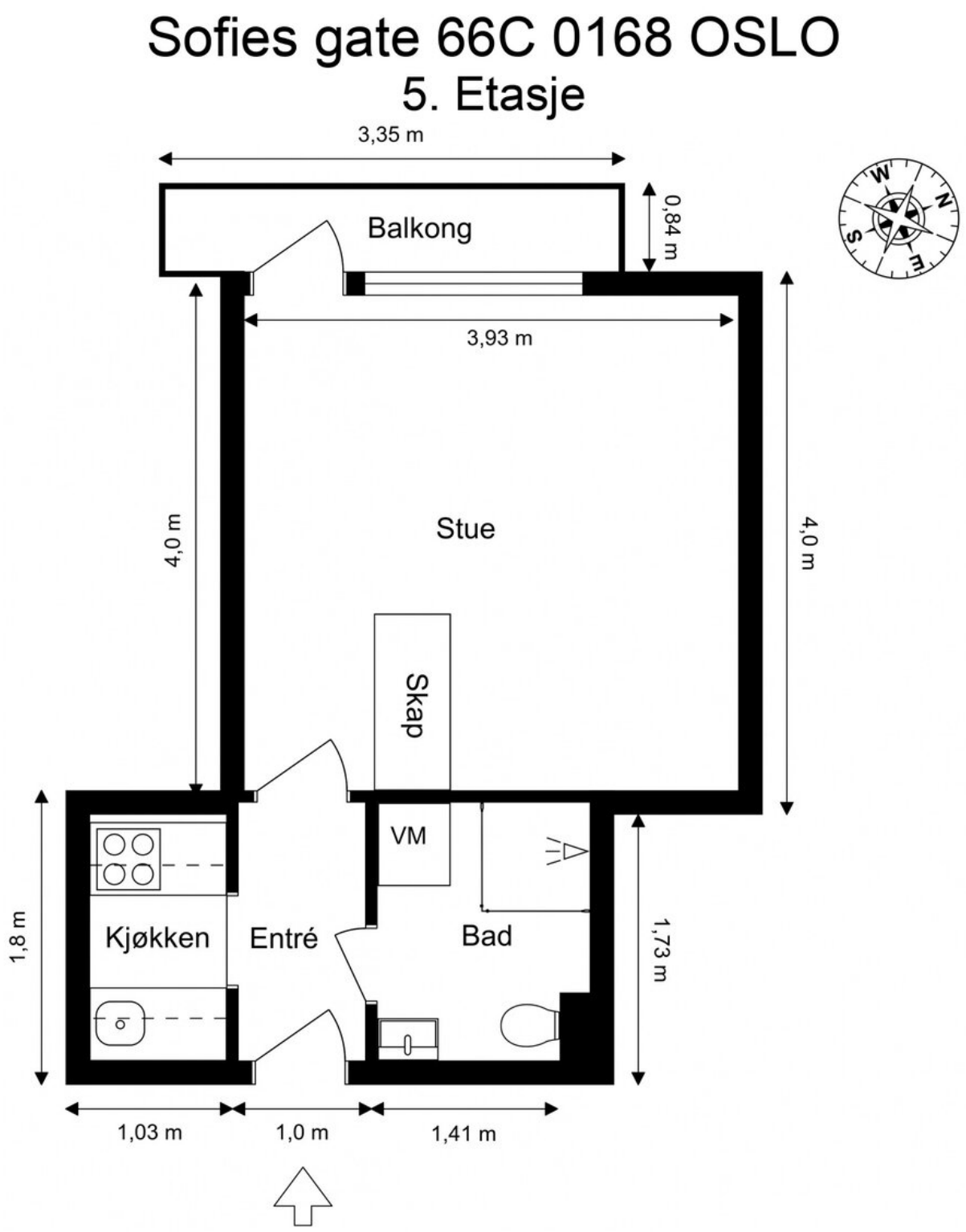
Kort fortalt

Velkommen til Sofies gate 66C! En hyggelig og arealeffektiv studioleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Bolteløkka. Leiligheten består av entré, stue med sovealkove, separat kjøkken og bad fra 2015. I tillegg får du en flott balkong på ca. 3 kvm med gode solforhold, heisadkomst og tilgang til et felles treningsrom. Hele leiligheten vender mot rolig gate, godt skjermet for støy. Her bor du med kort vei til alt Oslo har å by på!

Fremstående kvaliteter:
*Bad tatt i regi av aksjelaget i 2015
*Balkong ca. 3 kvm med ettermiddagssol
*Varmtvann, fyring og kabel-TV/internett inkl.
*Bad med opplegg for vaskemaskin
*Felles treningsrom til fri benyttelse for beboerne
*Kjellerbod på 2 kvm
*Loftsbod med gulvareal på 5 kvm
*Perfekt førstegangskjøp
*Kort vei til Oslo Met, Universitetet og BI

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


KASTANJEMANNEN


JOJO MOYES DEN ENE PLUSS EN




KASTANJEMANNEN










KASTANJEMANNEN




















HUSM
AEG


Bathroom
AEG
LAVAMAT-TURBO
01.


AEG











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0260/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Lisa Bugge Berglid

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)
159 910,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 749 910,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 000,- (Flyttegebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
16 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
26 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 766 560,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 776 060,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 28 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Entré, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod (5 kvm gulvareal)
Total BRA: 3 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken og bad

Standard
Entré
Velkommen inn! Lys og hyggelig entré med oppheng til jakker og skoskap. Entréen er malt i lyse farger med pent laminat gulv.

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende, med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig dagslys. Rommet har en gjennomgående lys fargepalett og lyst laminatgulv. Den gode planløsningen gir naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Innfelte downlights i både i tak og i skap sørger for behagelig belysning. Langs den ene veggen er det plassbygde overskap som gir gode oppbevaringsmuligheter uten å oppta gulvplass. Den integrerte løsningen bidrar samtidig til et ryddig og stilrent preg. Stuen ligger i åpen forbindelse med

sovealkoven, noe som gir en effektiv utnyttelse av boligens areal. Fra stuen er det direkte utgang til en balkong på ca. 3 kvm, innredet med plassbygde utemøbler og med god plass til en hyggelig sitteplass. Balkongen byr på fin ettermiddagssol.

Kjøkken
Kjøkkenet har en praktisk og arealeffektiv utforming med innredning på begge sider. Innredningen har profilerte fronter, kombinert med benkeplate av heltre som gir kjøkkenet et lunt uttrykk. Overskapene sørger for gode oppbevaringsmuligheter og har fronter med glassfelt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap under benk og komfyr med platetopp. Over komfyren er det montert kjøkkenventilator med kullfilter. Oppvasksonen har nedfelt oppvaskkum i stål med tilhørende blandebatteri. Det er også installert vannstoppsystem.

Bad
Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2015 og har en praktisk og arealeffektiv utforming. Gulv og vegger er flislagt, mens taket er kledd med malte gipsplater. Innfelte downlights i taket sørger for god belysning. Badet er innredet med servant med underskap og speilskap, som gir praktiske oppbevaringsmuligheter. Videre er det veggmontert toalett og dusjsone med dusjvegger i glass. Det er opplegg og plass for vaskemaskin.

Parkering
AS Sofies gate 66 disponerer ni parkeringsplasser. Parkeringsoblat pr leilighet ble utdelt i 2023. "Førstemann til mølla-prinsippet" Det er ikke tillatt for besøkende å bruke fellesskapets parkeringsplasser, verken håndverkere eller gjester. Det kommer El-lading ved fellesskapets parkeringsplasser.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
-Byttet silikon mellom gulv og vegg i dusjen i 2026
-Skiftet inngangsdør til boligen i 2018
-Byttet ut benkeplater og oljet dem på kjøkken
-Kjøpt ny komfyr

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: Badet er oppusset i regi av borettslaget i 2014. Firma er ikke kjent, men burde foreligge hos sameiet. Antar at dette er utført av faglært, men det må sameiet dokumentere ved behov.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet er oppusset i regi av borettslaget i 2014. Firma er ikke kjent, men burde foreligge hos sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eiertid har Rett Elektro AS utbedret rapport fra Elvia i 2023. Kabel til stikkontakt i stuen ble byttet, samt koblet til jordleder. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia kontrollerte boligen i 2023. Fant ett avvik som ble utbedret av Rett Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og installasjonsdato er ukjent for meg, men burde foreligge hos sameiet som har etablert dette som ett fellesanlegg. Antar at dette er utført av faglært, men det må sameiet dokumentere ved behov.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover at badet ble rehabilitert. Ref punkt 1.1 og 1.2.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er laget ett trimrom i kjelleren i 2023. Hvem som har utført arbeidet vet jeg ikke, men antar at dette kan dokumenteres av sameiet ved behov.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekker i to fliser på bad. Dette er også bemerket i tilstandsvurdering.

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

Ja
Beskriv: Dimmer på bad kan slå seg av når lyset står på etter en viss tid. Slår den av og på så fungerer den igjen. Dimmeren i stuen flimrer når den dimmes for høyt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering August 2026.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags glass fra 1995.
____

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/db35) fra 2018 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1995.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Nordvestvendt balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er ca. 3 kvm og utført i betongkonstruksjon. Det er lagt treheller på gulvet. Rekkverket er av betong og stål, og er 0,97 meter høyt.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av betong.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og kjøkken.
Største måleavvik:
Stue:
26mm fra hjørne til hjørne.
16mm innenfor 2 meter.

TG2
Ytterdører
Tettelist på entrédøren mangler i øverste hjørne, og sitter løst ca midt på døren. På balkongdøren er tettelisten slitt og oppsprukket.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å skifte tette-/dempelistene.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist sprekker i 2 fliser utenfor dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik, men må skiftes ut lokalt for å lukke avviket.

Etasje - Bad - Ventilasjon
Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket er utført etter gjeldende krav fra byggeår, men tilfredsstiller ikke kravene til høyde i gjeldende forskrift.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 254 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 003,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/internett, vaktmestertjenester, trappevask, betjening andel fellesgjeld, felles forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter etc.

Herav:
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto renter: 651,02,-
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto avdrag: 349,28,-
TV og internett:514,00,-
Felleskostnader: 2 488,32,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 838 235,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 352 939,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligaksjeselskapet har avtale med Telia om levering av internett og kabel-TV gjennom fiberoptikk. Kostnadene er lagt inn i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Sofiesgate 66 AS er registrert i Foretaksregisteret i

Brønnøysund med organisasjonsnummer 930739413, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Treningsrom
Boligaksjeselskapet har treningsrom for fri benyttelse for beboerne.

Vaskerom
Boligaksjeselskapet har felles vaskerom. Hver vask koster kr. 30,-

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

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

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

Parkering
Boligaksjeselskapet disponerer ni parkeringsplasser. Parkeringsoblat pr leilighet ble delt ut i 2023, plassene følger "førstemann til mølla-prinsippet". Det er installert lader for el-bil på 8 av 9 parkeringsplasser.

Svar fra styret 05.08.2026:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med.
-ikke nå

Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
-ikke nå
-Det er et gammel gård så uforutsette utgifter kan komme.

Hva er inkludert i deres felleskostnader?
-Fjernvarme,internett,tv, forsikring

Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
-Vi har hatt noen pelsbiller og sebraklanner.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 159 910,-pr. 04.08.2026

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18296612886
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 10 810 436,60
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18298300636
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Restsaldo: 2 004 011,00
Innfrielsesdato: 30.07.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning på lånenummer: 18296612886. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

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

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell

manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenummer: 18296612886
Restsaldo: 137 929,86
Kapitalkostnader: 960,42
IN-avtale: Ja

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenummer: 18298300636
Restsaldo: 21 980,07
Kapitalkostnader: 165,79
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 84 371,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap (2025 viste et overskudd på kroner 582 910,-.
Regnskap (2026) er det budsjettert med et underskudd på kroner 134 080,-.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. En aksjonær kan bare eie én aksje i selskapet. Aksjen gir borett til en bestemt bolig.jf. vedtektene §2-1(2)

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven .

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold
For dyrehold gjelder de generelle reglene i huseierloven. Dyr må ikke være til ulempe for sameiets beboere inne eller ute. Ved lufting av hund, husk pose.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56712267

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 307 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til en av Bisletts mest ettertraktede adresser! Her bor du i et idyllisk og populært boligområde med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Området kombinerer urban puls med rolige omgivelser, og byr på et rikt utvalg av servicetilbud, hyggelige kaféer, butikker og restauranter.

Et pulserende nærområde
Adamstuen torg er en lokal perle med koselige serveringssteder som Baker Hansen, sushirestaurant og en sjarmerende grønnsakshandel. Like ved ligger det populære grøntområdet Idioten, hvor Åpent Bakeri tilbyr ferske bakevarer og uteservering hele uken. Bislett-området byr også på Kaffebrenneriet, Godt Brød, St. Lars, Vinkassen, Ansjosen og en rekke andre trendy spisesteder og nisjebutikker. I nærområdet ved Veterinærhøgskolen på Adamstuen har det nylig åpnet både et moderne Evo treningssenter og en stor Kiwi-butikk. Dette gir beboerne enda bedre hverdagslogistikk med enkel tilgang til dagligvarehandel og fleksible treningsmuligheter. I tillegg finner du Jubel, en populær nabolagsrestaurant med hyggelig atmosfære og flott takterrasse, et naturlig samlingspunkt i området.

For den handlelystne er det kort vei til Hegdehaugsveien og Bogstadveien, kjent for sitt eksklusive butikk- og restauranttilbud. St. Hanshaugen ligger også i nærheten, med spesialforretninger som Gutta på Haugen, Pascal og den populære restauranten Smalhans.

Treningsmuligheter og rekreasjon
For den aktive er valgmulighetene mange, SATS Bislett og Fagerborg er en kort spasertur unna, i tillegg til Fresh Fitness Majorstuen. Bislett stadion, Bislet Bad og flotte grøntområder som Stensparken, Marienlyst og St. Hanshaugen gir rikelig med muligheter for både trening og rekreasjon.

Boligen har en sentral plassering med gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner som Tannlegehøyskolen, OsloMet og Universitetet i Oslo på Blindern. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg til BI i Nydalen og øvrige studiesteder.

Sømløs kollektivtransport
Området har svært gode transportmuligheter med kort vei til trikk 17 og 18, som raskt tar deg til sentrum, Oslo S og Grünerløkka. Busslinjene 20 og 21 gir enkel tilgang til Majorstuen, Frogner, St. Hanshaugen og Aker Brygge. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken

kommer du raskt til både Frognerseteren og Sognsvann.

Her får du en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet og nærhet til flotte grøntområder – et sted du vil trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for Sofies gate 66A-C - Rehab 60 bad.

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.

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

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

- Pågående plansaker -
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres. For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

Detaljregulering , Eugenies gate 12
Saksnummer 2025/06815 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202009589
Status Under behandling
Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av Bolteløkka skoles skolegård og skape en møteplass tilrettelagt for naturbasert lek, aktivitet og rekreasjon for folk i alle aldre, og sikre gode forbindelser fra skolegård og gatene for øvrig. Tiltak i planområdet skal etableres slik at landskapet, vegetasjon og naturpreg i størst mulig grad ivaretas i både anleggs- og driftsfase.

- Pågående byggesaker -
Snorres gate 1 - søknad om dispensasjon fra søknadspliktig tiltak
Saksnummer 2025/12115 - Byggesak
Mottatt sa 10.10.2025
Status Under behandling

Eugenies gate 10 - forhåndskonferanse - innvendig ombygging og bygging av nytt tilbygg - Bolteløkka skole
Saksnummer 2026/07757 - Byggesak
Mottatt sak 02.07.2026
Status Under behandling

Bolteløkka allé 9 - endring av bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer 2026/08272 - Byggesak
Mottatt sak 15.07.2026
Status Under behandling

Bolteløkka allé 10 A-B - bruksendring av loft (H05) til boliger, oppdelinger av leiligheter i plan 2-4 og installasjon av heis
Saksnummer 2025/10029 - Byggesak
Mottatt sak 17.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202302002
Status Under behandling

Eugenies gate 8 A-C - oppføring av 19 balkonger
Saksnummer 2026/04658 - Byggesak
Mottatt sak 24.04.2026
Status Under behandling

Johannes Bruns gate 10 - bruksendring og fasadeendring, utbygging av loftsetasje til leilighet (H0402)
Saksnummer 2025/14102 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202552866
Status Under behandling

Johannes Bruns gate 14 B - endring av bærende konstruksjon, våtrom, brudd på brannskille og fasadeendring
Saksnummer 2025/07416 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555939
Status Under behandling

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer 2025/20450 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201914303
Status Under behandling

Ullevålsveien 56A - endring av bygg - utvendig - Fasade
Saksnummer 2025/04344 - Byggesak
Mottatt sak 05.09.2025
Status Under behandling

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

301/217/325:
19.06.1952 - Dokumentnr: 301458 - Best. om vann/kloakkledn.

05.07.1971 - Dokumentnr: 510324 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

12.10.1994 - Dokumentnr: 57569 - Rettighet
Rettighetshaver: Andersen Knut Axel Oulie
Født: 02/02-1919
LEIEAVTALE
Best vedr leietid
Leieretten kan ikke overdras/arves
Med flere bestemmelser

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. august 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler 2
Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

Sofies gate 66C

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	8 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

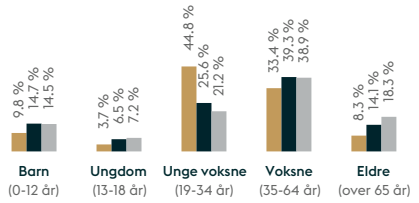
Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Stensgata Linje 19N	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Treklang Montessoribarnehage (... 31 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	3 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
The Work Out	3 min
SATS Fagerborg	6 min

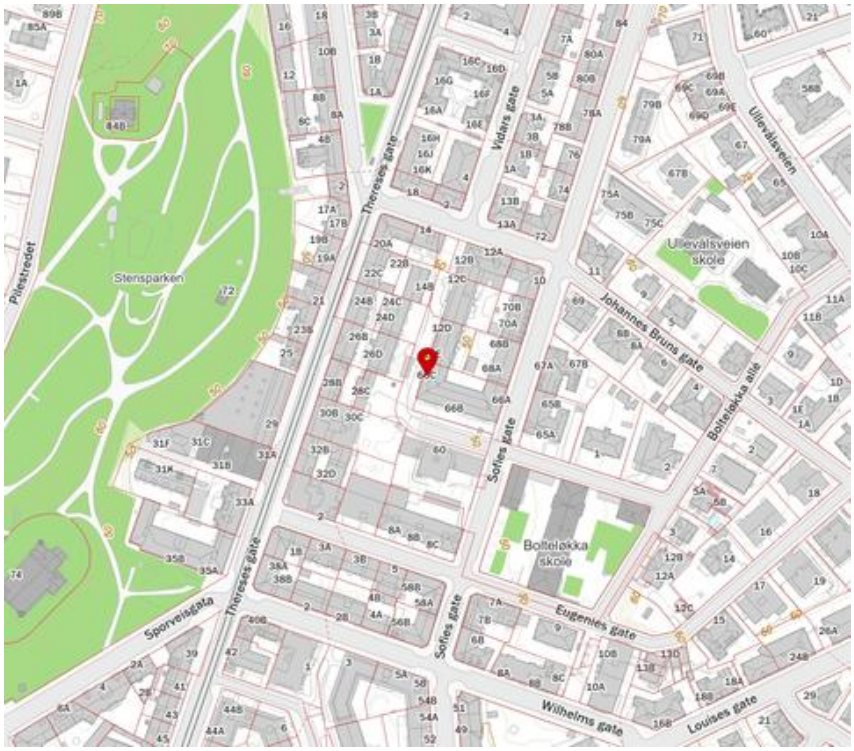
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sofies gate 66C , 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 325

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 23 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1594 **Eiendomsverdi ref nr:** BP6553

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 1-roms aksje-leilighet. Leiligheten ligger i byggets 5. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og personheis. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 2 kvm og en loftsbod på 3 kvm (5 kvm gulvareal).

Leiligheten har et bruksareal på totalt 23 m². Planløsningen består av entré, bad, stue og kjøkken. Takhøyde i stuen er 2,45 meter.
Leiligheten har en nordvest-vendt balkong på 3 kvm med adkomst fra stue.

Registrerte avvik ses i hovedsak i sammenheng med alder og forventet brukstid på innstalssjoner. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1995.
Leiligheten har brann-og lydhemmende entrédør (B30/dB35) fra 2018 og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 1995.
Nordvestvendt balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er ca. 3 kvm og utført i betongkonstruksjon. Det er lagt plasheller på gulvet. Rekkverket er av betong og stål, og er 0,97 meter høyt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs laminat, flis på bad.
Vegger: Malte/tapetserte overflater, flis på bad.
Tak: Malte, slette overflater med innfelte downlights.

Etasjeskiller er av betong.
Innvendige dører er speilprofilerte og hvitmalte.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2015.
Gulv og vegger er flislagt, taket er kledd med malte gipsplater med innfelte downlights. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg/plass for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ferdigattest, tegninger, bilder, KS-erklæring og drift -og vedlikeholdskinstrukser.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap under benk, komfyr og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad og kobber med plastkappe på kjøkkenet. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vindu og oppdriftskanaler fra kjøkken og bad.
Dette er vanlig ventilasjonsløsning iht gjeldene krav på oppføringstidspunkt. Dagens standard er balansert ventilasjon.

Det er sentral varmtvannsberedning.
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.
Det er slukkeapperat og brannvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

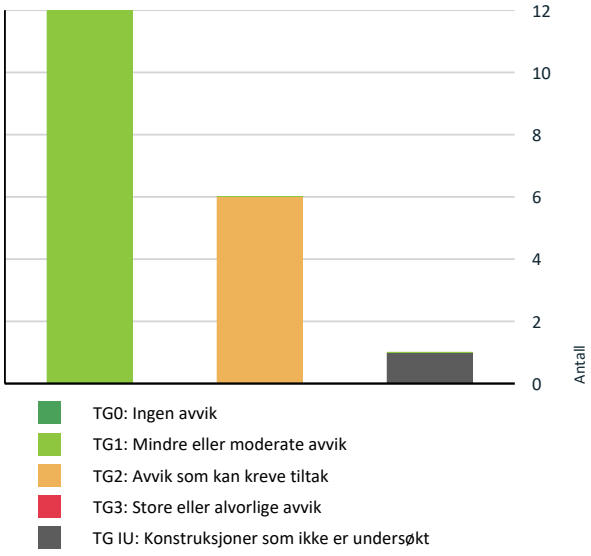
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket er utført etter gjeldende krav fra byggeår, men tilfredsstiller ikke kravene til høyde i gjeldende forskrift. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold

Aksjelaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksje-eierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksje-eier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal aksjelaget holde ved like. Aksjeaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Byttet entrédør til brann-/lydklassifisert (b30-/db35)
2023	Modernisering	Byttet benkeplate på kjøkken og satt inn ny komfyr.
2026	Modernisering	La ny silikonfuge i dusjen og oljet kjøkkenbenken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags glass fra 1995.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/db35) fra 2018 og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1995.

Vurdering av avvik:
• Tettelist på entrédøren mangler i øverste hjørne, og sitter løst ca midt på døren. På balkongdøren er tettelisten slitt og oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å skifte tette-/dempelistene.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong med adkomst fra stuen. Balkongen er ca. 3 kvm og utført i betongkonstruksjon. Det er lagt treheller på gulvet. Rekkverket er av betong og stål, og er 0,97 meter høyt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er utført etter gjeldende krav fra byggeår, men tilfredsstiller ikke kravene til høyde i gjeldende forskrift.



Rekkverket er 0,97 meter, dagens regler krever minst 1,2 meter ved høydeforskjell over 10 meter fra terreng.

Byggemåte

Beskrivelse

Bygget har 6 etasjer pluss kjeller og loft. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i mur og tegl. Takkonstruksjonen er utført i trekonstruksjon med saltak. Oppvarming skjer via elektrisitet og fjernvarme til radiatorer.

Utvendige konstruksjoner er en del av aksjelagets vedlikeholdsplikt gis ikke tilstandsgrad, men er kommentert for opplysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs laminat, flis på bad.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte/tapetserte overflater, flis på bad.

Tak: Malte, slette overflater med innfelte downlights.

Tilstandsrapport

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og kjøkken.
Største måleavvik:
Stue:
26mm fra hjørne til hjørne.
16mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Radon

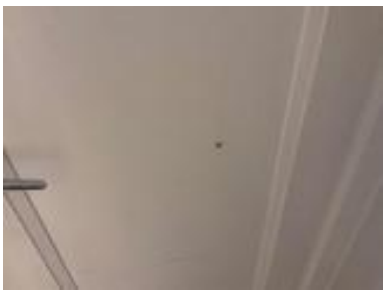
Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er speilprofilerte og hvitmalte.



Det er ett par mindre hakk i dørene, kan flekkmales ved behov.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2015.
Gulv og vegger er flislagt, taket er kledd med malte gipsplater med innfelte downlights. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg/plass for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: Ferdigattest, tegninger, bilder, KS-erklæring og drift -og vedlikeholdskinstrukser.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har nedfelt dusjnisje. Det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i 2 fliser utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik, men må skiftes ut lokalt for å lukke avviket.



2 stk sprekte fliser

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk. Membranen er klemt i sluket via klemring.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er oppdriftsventil i himling og tilluft i spalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøl/fryseskap under benk, komfyr og vannstoppsystem.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad og kobber med plastkappe på kjøkkenet. Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast.

_____

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vindu og oppdriftskanaler fra kjøkken og bad.

_____

Dette er vanlig ventilasjonsløsning iht gjeldene krav på oppføringstidspunkt. Dagens standard er balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

_____

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet.

———

1. Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
-Det vet jeg ikke med øvrig anlegg. Det elektriske anlegget tilknyttet badet er nytt fra 2015.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
-Elektriske arbeider som er utført i min eiertid er utført av registrert elektrofirma.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Hvis ja, foreligger det samsvarserklæring? -Foreligger samsvarserklæring på utført arbeid etter tilsyn i 2023. Utover dette er det ikke gjort noe mer i min eiertid

4.Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? - Ja, det har vært eltilsyn i 2023. Avviket i tilsynet ble utbedret av elektriker.

5.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
-Nei, ikke løst ut i min botid.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det medfølger slukkeapperat og brannvarsler.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er utført etter gjeldende krav fra byggeår, men tilfredsstiller ikke kravene til høyde i gjeldende forskrift.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

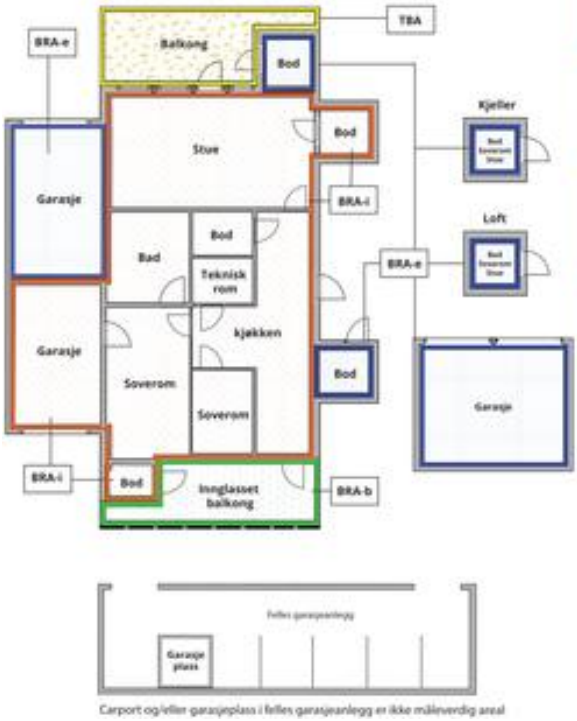
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	23			23	3
Loft		3		3	
Kjeller		2		2	
SUM	**23**	**5**			**3**
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, kjøkken, bad, entré		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Lisa Bugge Berglid	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sofies gate 66C

Hjemmelshaver
As Sofiesgate 66

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
930739413		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sofies gate 66 ligger sentralt til på Bislett i Oslo, i et etablert og attraktivt boligområde. Området har kort avstand til dagligvare, serveringssteder, kollektivtransport og grøntområder. Gode forbindelser til sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.08.2026	Byggemeldte tegninger er vurdert imot dagens planløsning.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse utsendt til kunde før befaringsdato.	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.08.2026	Egenerklæring utfylt av kunde.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lisa Bugge Berglid	9578-5999-4-2732372	2026-08-05 22:14:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0260/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 66C, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Lisa Bugge Berglid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. februar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er oppusset i regi av borettslaget i 2014. Firma er ikke kjent, men burde foreligge hos sameiet. Antar at dette er utført av faglært, men det må sameiet dokumentere ved behov.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er oppusset i regi av borettslaget i 2014. Firma er ikke kjent, men burde foreligge hos sameiet.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eiertid har Rett Elektro AS utbedret rapport fra Elvia i 2023. Kabel til stikkontakt i stuen ble byttet, samt koblet til jordleder. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia kontrollerte boligen i 2023. Fant ett avvik som ble utbedret av Rett Elektro AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og installasjonsdato er ukjent for meg, men burde foreligge hos sameiet som har etablert dette som ett fellesanlegg. Antar at dette er utført av faglært, men det må sameiet dokumentere ved behov.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover at badet ble rehabilitert. Ref punkt 1.1 og 1.2

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er laget ett trimrom i kjelleren i 2023. Hvem som har utført arbeidet vet jeg ikke, men antar at dette kan dokumenteres av sameiet ved behov.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekker i to fliser på bad. Dette er også bemerket i tilstandsvurdering.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Dimmer på bad kan slå seg av når lyset står på etter en viss tid. Slår den av og på så fungerer den igjen. Dimmeren i stuen flimrer når den dimmes for høyt.

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: Tilstandsvurdering August 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0260/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lisa Bugge Berglid	**2026-08-05**

Identifikasjon

Lisa Bugge Berglid

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

enova

Energiattest



Adresse **Sofies gate 66C, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331546**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533012**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **325**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **23,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **23,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 722 kWh**



Sofies gate 66C, 0168 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sofies gate 66C, 0168 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 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.

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering 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 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5454
AS SOFIESGATE 66

Velkommen til årsmøte i AS SOFIESGATE 66

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

Dato for årsmøtet:
14. april 2026 kl. 18:00, Bolteløkka skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra styret: Endring av husordensreglenes pkt. 15
8. Sak fra styret: Nytt pkt. husordensreglene - Lading av batterier til elsykkel/sparkesykkel
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SOFIESGATE 66

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i den digitale møtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Deltakere i den digitale møtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5454 Revisors beretning.pdf
2. 5454 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 7

Sak fra styret: Endring av husordensreglenes pkt. 15

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Husordensreglenes pkt. 15 endres til:

Rett til å parkere på aksjeselskapets eiendom gjelder kun for aksjeeier som eier eget kjøretøy eller disponerer en bil, og selv bebor leiligheten. Dersom flere personer eier aksjen gjelder tillatelsen fortsatt for ett kjøretøy per aksje. Framleiere eller leieboere faller utenom ordningen. Gyldig parkeringsbevis blir tildelt eier av styret og skal ligge synlig i bilen. Det er elbillader på 8 av 9 plassene.

Reglene er tillitsbaserte. For å sikre god tilgjengelighet for alle beboere for både parkering og lading, og for å unngå behov for strengere regulering av hverandre, praktiseres en rullering der den enkelte ikke benytter parkeringsplassene sammenhengende i mer enn 2–3 dager av gangen. Parkering må skje innenfor oppmerket område. Arbeidsfolk/håndverkene har ikke rett til å parkere på aksjeselskapets eiendom. Det er aksjeeier som har ansvar for å si det. Gjesteparkering, parkering av tilhenger eller campingvogn tillates ikke. Misbruk av felleskapets parkeringsressurser vil kunne sanksjoneres.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Vedlegg

3. 5454 Husordensregler (gjeldende).pdf

Sak 8

Sak fra styret: Nytt pkt. husordensreglene - Lading av batterier til elsykkel/sparkesykkel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Husordensreglene får et nytt pkt. 16:

Elsykkel batterier lades privat. Det er ikke anledning til å lade i aksjeselskapets stikkontakter/anlegg i fellesarealene pga brannrisiko, manglende tilsyn under lading og mangelfullt brannvarslersystem i kjelleren.Ved lading av batteri til elsykkel og -sparkesykkel hjemme bør man være til stede mens batteriet lader og unngå lading om natten. Sjekk at batteriet ikke har synlige skader før det tas inn. Bruk kun CE godkjente originaldeler når du skal lade. Trekk ut kontakten dersom du kjenner unormal varme, lukt eller lyder. Lad helst på et brannsikkert underlag og i god avstand fra brannfarlig materiell. Du bør ha røykvarsler i rommet der ladingen skjer.

Gjeldende husordensregel pkt. 16 blir da pkt. 17.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Julio Humberto Pereira Sepulveda
  Valgkomitéens innstilling

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

- Marthe Berit Mørck
  Valgkomitéens innstilling

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

- Espen Bjerke
  Valgkomitéens innstilling
- Magnus Widerøe
  Valgkomitéens innstilling

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Årsrapport 2025/2026 for AS Sofiesgate 66

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 7 styremøter i 2025-26, alle var fysiske møter. Ordinær generalforsamling ble i april 2025 gjennomført fysisk ved Bolteløkka skole.

Styret har håndtert løpende og egeninitierte saker, og henvendelser fra beboerne.

Beboere bes å varsle styret om uønsket adferd og uvedkommende i fellesarealer.

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

Balkonger i bakgården

Dette prosjektet ble godkjent og gjennomført og ferdig i januar 2025. 7 balkonger ble oppført.

Brannsikring og el-anlegg

Belysning i gården, både ute, inne og i fellesarealer er LED.

Viktig: Private amatørinstallasjoner i gården er forbudt og kan være svært brannfarlige. Slike installasjoner vil bli fjernet for beboers regning.

Et felles brannsikringsanlegg for gården er vurdert som ikke helt nødvendig. Vi har brannslukkingsapparater og røykvarslere i alle fellesarealer. Dersom behovet endrer seg i fremtiden skal vi gjøre en ny vurdering av å ha et felles brannsikringsanlegg

Heisene

Heisene i oppgang B og C er oppgradert, dette arbeidet ble fullført i februar 2023. Orona Norge AS er ansvarlig for service og alarmtjeneste ved heisene

Viktig: Ved driftsstans skal beboerne kontakte styret, og ikke ringe servicepersonell! Dette gjelder alltid, men er særlig viktig i helger og på helligdager da kostnadene ved utrykning er spesielt høye. Flere tilfeller av heisstans skyldes at beboere har stuet materialer, møbler og annet i heisen i forbindelse med flytting/innflytting og oppussing. Service og reparasjoner som følge av dette skal dekkes av den aktuelle beboer.

Vaktmestertjeneste

I 2022 inngikk AS Sofies gate 66 avtale med Bygårdsservice AS om vaktmesterarbeidet i gården. Vi har fulgt den nye vaktmesteren tett for å sikre en tilfredsstillende tjeneste.

Nøkler/calling-anlegg

Vi har serviceavtale med Låshuset AS om vedlikehold av calling-anleggene i oppgang A, B og C, og låssystemet på alle fellesdører (innganger, på loft og i kjeller). Om noen mister nøkkelbrikker, kan nye bestilles gjennom styret til kr 800,- pr. stk. Nøkkelbrikker kan også kobles mot ladeanlegg.

Internett/Kabel-TV

Vi har en fellesavtale med TELIA om levering av internett og kabel-TV gjennom fiberoptikk. Kostnadene er lagt inn i husleien.

Fellesvaskeriet

Gulvet i fellesvaskerietble oppgradert i februar 2026. Vi håper at beboere holder det rent etter seg slik at vi beholder vaskeriet i mange år fremover. Electrolux leverte ny vaskemaskin i februar 2024. Kortsystemet til vaskemaskinene i fellesvaskeriet fungerer bra. Hver vask koster nå kr 30,-

Vaskeriet er stengt mellom 22:00 og 06:00. Det henger en tavle innenfor døren til vaskeriet der man kan reservere tid for bruk av maskinene. Vaskekort kan kjøpes gjennom styret.

Avfall og søppel

Styret har registrert at avfall i enkelte tilfeller hensettes utenfor søppelhuset og ofte kastes på feil måte. Av hensyn til brannfare er det heller ikke lov å oppbevare møbler og liknende i fellesarealer i kjeller og på loft. Beboerne har selv ansvar for å kvitte seg med søppel på forskriftsmessig vis.

Viktig: Dette gjelder særlig spesialavfall, og avfall fra oppussing og flytting inn og ut. Vanlig husholdningssøppel skal sorteres og legges i felles søppelbod og i papirkontainere. Spesialavfall skal leveres til godkjente miljø- og gjenbruksstasjoner. Fra tid til annen plasserer folk i nabolaget søppel utenfor vår søppelbod. Dette forsøker styret å begrense og påtale.

Bedene, bakgård, midtrabatten i nedkjørselen

Bakgården vår har gjennom de siste årene fått et løft. Aksjelaget har kjøpt trampoline, benker med bord og nye sykkelstativer, og grill med utstyr som beboere kan bruke. Under dugnaden i 2025 ble de gamle plantekassene byttet ut med nye kasser og forstøtningsmuren ble malt.

Midtrabatten i nedkjørselen er det vi som pleier og vedlikeholder. Dette ble ikke gjort i 2025 på grunn av arbeid med installasjon av el-ladeanlegg, så under dugnaden i 2026 må dette gjøres. Staudebedene rundt bygget er under stadig utvikling, år for år. Stor takk til hagegruppa som hjelper til med litt ekstra stell så det ser fint ut for oss alle gjennom sesongen. Her er det absolutt plass til flere både erfarne og ferske hagefolk.

Fyringsanlegg og fjernvarme

Sommeren 2017 gikk gården over til fjernvarme levert av Hafslund Oslo Celsio AS. Vanntrykket har siden installering vært stabilt. Vårt nye oppvarmingssystem er todelt, slik at vi i fremtiden kan benytte både miljøvennlig biodiesel og fjernvarme.

Energikartlegging

I 2025 fikk vi tilskudd av Enova og Oslo kommune til å lage en rapport om energikartlegging. OBOS Prosjekt AS ble engasjert av styret i Sofies gate 66 for å utarbeide en vurdering av mulige energitiltak som kan gi en besparelse for boligselskapet. En rapport av denne typen vil være et beslutningsgrunnlag for at boligselskapet som fellesskap skal kunne fatte helhetlige vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.

Denne rapporten har dannet grunnlag for vurdering av hvilke vedlikeholdsbehov vi mener det er riktig å prioritere i fremtiden. Blant disse er utskifting av vinduer, oppgradering av brannbalkonger og balkonger mot gateplan.

Parkering

AS Sofies gate 66 disponerer 9 parkeringsplasser. Parkeringsoblat pr leilighet ble delt ut i 2023 Dette er blitt en permanent løsning etter en vellykket prøveperiode. Det er ikke lov for besøkende å bruke fellesskapets parkeringsplasser, verken håndverkere eller gjester. Det er hver beboers ansvar å passe på at denne bestemmelsen overholdes. Styret blir ofte møtt av uhøflige håndverkere som ikke aksepterer vedtaket, og viser til at den aktuelle oppdragsgiver/beboer har godkjent parkering i gården. I 2025 ble det montert el-lading ved 8 parkeringsplasser. Denne er bare tilgjengelig for beboere. Dersom man ønsker å benytte seg av el-lading sendes email til styre og da aktiveres tilgang

Treningsrom

I 2023 fikk vi endelig et fint treningsrom (etter renovering og fjerning av oljeluft). Vi har nytt treningsutstyr som kan benyttes gratis av alle beboere. Regler om treningsrommet står på et oppslag på rommet. Treningsrommet er kun til beboere og ikke til besøkende. Barn kan ikke benytte rommet uten tilsyn av voksne.

Dugnad

Arbeidsoppgavene viste seg så omfattende at enkelte oppgaver måtte utsettes. Det planlegges to dugnadsdager våren 2026 – 5. og 6. mai. Styret håper dette vil gi flere anledning til å delta, og at flere nødvendige oppgaver kan bli utført. I tillegg til vanlig dugnad skal vi bestille en egen ruske-kontainer den 29.04 slik at beboere kan rydde bodene sine.

Annet

Styret har sørget for bedre utnyttelse av fellesarealer og fellesboder i kjelleren. Vi har rom for oppbevaring av bildekk, barnevogner, sykler mm. Planen er å fortsette dette arbeidet i 2025 på dugnad. Styret vil jobbe videre og ønsker å oppfylle flere behov som smørebod, snekkerbod oa. Styret jobber med å frigjøre bodene til disse formålene.

Økonomi

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Vi hadde noe større inntekter (ca 90 000,-) enn budsjettert i 2025.

Kostnadene ble forholdsvis mye lavere enn budsjettert, cirka 480 000,- Energikartleggingen som ble gjennomført, og som kostet 300 000,- fikk vi støtte til i sin helhet fra Enova og Oslo kommune.

For ladeanlegget for elbil, som kostet 395 000,- fikk vi 64 000,- i støtte fra Enova. Selve laderne (Nok 139 000,- av den totale kostnaden på 395 000,-) er anleggsført og vil bli avskrevet over tid.

Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1.1.2025 er imidlertid felleskostnadene økt med 5% for å møte prisstigning og varslet økning i kommunale avgifter i årene fremover. Fra og med 2026 blir felleskostnadene indeksregulert årlig. Vi følger OBOS' anbefaling om å ha ca 3 x månedlig felleskostnad på konto.

Vi gikk i overskudd med 550 000,- i 2025.

Egenkapital på konto per 31.12.2025 er cirka 620 000,-

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS SOFIESGATE 66

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOFIESGATE 66.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5VTZ6-T5Q8C-W7TPF-NEDDJ-1DDEZ-7S8HN

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-03-28 21:50:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5VTZ6-T5Q8C-W7TPF-NEDDJ-1DDEZ-7S8HN

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

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

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

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

AS SOFIESGATE 66
ORG.NR. 930739413, KLIENTNR. 5454

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	958 025	0	0	994 453
Innkrevde felleskostnader	2	3 267 978	4 032 098	4 199 000	3 305 547
Vaskeri	9	7 085	8 085	10 000	10 000
Ladeinntekter elbil		11 529	0	0	15 000
Andre inntekter	3	58 982	56 047	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 303 598**	**4 096 230**	**4 210 000**	**4 326 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-20 868	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-150 000	-148 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14, 15	-35 181	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 782	-10 323	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-133 065	-126 988	-134 000	-140 030
Konsulenthonorar		-12 522	-49 980	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-380 666	-413 754	-815 000	-466 650
Forsikringer		-278 319	-245 890	-290 000	-321 680
Kommunale avgifter	8	-689 654	-641 627	-766 000	-818 000
Energi/fyring	10	-709 926	-785 747	-715 000	-715 000
TV-anlegg/bredbånd		-432 444	-406 780	-437 000	-450 110
Andre driftskostnader	11	-271 604	-248 614	-249 000	-272 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 130 313**	**-3 098 569**	**-3 611 000**	**-3 388 920**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 173 285**	**997 661**	**599 000**	**937 080**
Innbetalt andel fellesgjeld		162 530	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 335 815**	**997 661**	**599 000**	**937 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 244	35 689	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-784 149	-830 157	-805 000	-805 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-752 905**	**-794 468**	**-803 000**	**-803 000**
ÅRSRESULTAT		**582 910**	**203 193**	**-204 000**	**134 080**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		582 910	203 193		

Dokument-ID 09222115557573292659

AS SOFIESGATE 66
ORG.NR. 930739413, KLIENTNR. 5454

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 922 395	4 943 614
Tomt		57 500	57 500
Andre varige driftsmidler	15	125 658	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 105 553**	**5 001 114**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 434	35
Forskuddsbetalte kostnader		123 562	104 339
Andre kortsiktige fordringer	16	3 727	6 728
Driftskonto OBOS-banken		622 016	643 169
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60	0
Innestående i andre banker		17 155	12 257
Sparekonto OBOS-banken		117 144	211 921
SUM OMLØPSMIDLER		**891 097**	**978 449**
SUM EIENDELER		**5 996 651**	**5 979 563**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	300 000	300 000
Annen egenkapital	19	-7 645 441	-8 228 351
SUM EGENKAPITAL		**-7 345 441**	**-7 928 351**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	13 045 282	13 567 194
Annen langsiktig gjeld	21	190 000	190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 235 282**	**13 757 194**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		102 861	146 256
Påløpte renter		3 949	4 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 810**	**150 721**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 996 651**	**5 979 563**
Pantstillelse	22	22 691 000	22 691 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2026
Styret i As Sofiesgate 66

Julio Humberto Pereira Sepulved | Marthe Berit Mørck | Herman Hammer

Anette Bordewick

Dokument-ID 09222115557573292659

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til

borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	47 256
Felleskostnader	2 681 071
Internett	373 678
Leie	165 973

Kapitalkostnader IN I	956 691
Reg.kapitalkostnader IN I	1 334
Fratrekk kapitalkostnader	-958 025
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 267 978**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Balkongprosjekt	13 060
Innbetalinger ekstern bankkonto, SpareBank1	4 895
Inn- og utflytningsgebyr	18 063
Miljøtilskudd	16 564
Nøkler	6 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**58 982**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 782
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 782**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-261 430
Drift/vedlikehold VVS	-31 939
Drift/vedlikehold elektro	-4 752
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 961
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 454
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 871
Kostnader dugnader	-7 258
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-380 666**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-55 934
Vann- og avløpsgebyr	-479 759
Feie- og tilsynsgebyr	-6 318
Renovasjonsgebyr	-147 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-689 654**

Dokument-ID 09222115557573292659

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	7 085
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**7 085**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-17 850
Fjernvarme	-661 665
Fyringsolje	-30 412
SUM ENERGI / FYRING	**-709 926**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 995
Diverse utstyr	-6 480
Annet driftsmateriale	-29 073
Vaktmestertjenester	-197 788
Snørydding	-2 250
Andre driftskostnader	-14 899
Andre kontorkostnader	-1 164
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 473
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-3 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-271 604**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	24 027
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 991
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 223
Andre renteinntekter	3
SUM FINANSINNTEKTER	**31 244**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-648 170
Pantegjeldsrenter	-135 879
Andre rentekostnader	-100
SUM FINANSKOSTNADER	**-784 149**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	3 637 555
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 306 059
Avskrevet i år	-21 219

Dokument-ID 09222115557573292659

SUM BYGNINGER		**4 922 395**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladeanlegg		
Tilgang 2025	139 620	
Avskrevet i år	-13 962	
		125 658
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**125 658**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-35 181**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 727
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 727**

NOTE 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	300 000
SUM AKSJEKAPITAL	**300 000**

Fordelt på 60 aksjer x 5 000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-9 306 243
Egenkapital fra IN tidligere år	2 006 566
Egenkapital fra IN 2025	162 530
Reduksjon EK fra IN	-565 894
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-7 703 041**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 20
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Dokument-ID 09222115557573292659

Sparebank 1 Østlandet		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,40 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig, 2015	-17 064 344	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 576 158	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	309 855	
Nedbetalt tidligere, IN	2 006 566	
Nedbetalt i år, IN	162 530	
		-11 009 235
Sparebank 1 Østlandet		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,20 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	414 326	
Nedbetalt i år	49 627	
		-2 036 047
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 045 282**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-190 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-190 000**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 045 282
Beregnede IN forpliktelser	958 025
TOTALT	**14 003 307**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 922 395
Tomt	57 500
TOTALT	**4 979 895**

Dokument-ID 09222115557573292659

Husordensregler for Sofiesgate 66

1. Vaskeriet kan benyttes i tiden kl. 0800 - 22.00 (søndag 10.00 - 22.00), og i samsvar med instrukser og retningslinjer som er gitt ved oppslag på stedet.

2. På balkonger skal det ikke henges opp tøy som vil være synlig fra gaten. Børsting, banking eller risting av noe slag fra vinduer eller balkong må ikke finne sted. Eventuelle markiser skal være i god stand.

3. Husholdningsavfall skal legges i (plast)poser, som knyttes forsvarlig og bringes til søppelhuset. Aviser, papir og brosjyrer/reklamemateriell skal legges i egen container i søppelhuset. Annet avfall må beboeren selv besørge fjernet. Området rundt søppelhus, annet gårdsrom, trappe- og kjellerganger eller loft skal ikke benyttes som lagringsplass for søppelposer, møbler og skrot. Barnevogner er tillatt.

4. Montering av ytre innredninger som skilt, markiser, antenner, flaggstenger etc., innkledning eller maling av balkonger, skal ikke skje uten styrets godkjenning og etter nærmere fastsatte regler. Kun felles innkjøpte blomsterkasser og beslag kan benyttes på balkongene.

5. Aksjeeieren er ansvarlig for enhver skade som påføres selskapets eiendom/fellesareal, enten ved at den skyldes aksjeeieren selv, leietaker eller personer aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen. Aksjeeieren har i slike tilfeller plikt til å underrette styret.

6. Aksjeeier eller håndverkere som aksjeeier engasjerer, som f. eks. rørlegger eller elektriker, kan ikke lage egne installasjoner i fellesrom i kjeller og loft eller i boder uten tillatelse. Dersom ulovlige installasjoner avdekkes og/eller det er benyttet rør, ledninger o.a. utstyr som bryter med forskrifter, brannvernregler etc., kan AS Sofiesgate 66 fjerne disse uten nærmere varsel og eventuelt få utført forskriftsmessig arbeid som blir belastet eieren. Eier må i slike tilfeller dekke gårdens kostnad.

   Alt arbeid som krever autorisasjon skal for øvrig være utført av fagperson, og eier må kunne dokumentere dette i forbindelse med skade. Arbeid utført av ikke-autorisert personell som medfører skade, blir å regne som eiers fulle erstatningsansvar.

7. Bruksendringer inne i leiligheter kan kun skje etter godkjenning fra styret i forkant.

8. Reparasjon og vedlikehold av radiatorer, vannrør og pakninger er aksjeeierens ansvar. Radiatorene må kontrolleres regelmessig, slik at det verken brukes unødvendig varme eller at rør/radiatorer fryser. Radiatorene skal ´luftes´ når dette blir varslet gjennom oppslag. Radiatorene må også være godt festet, slik at de ikke kan velte.
   Ved eventuelle problemer med fyringsanlegget under vanlig bruk, eller ved utlufting av anlegget ved oppstart, kontakt vaktmesterselskap.

9. Aksjeeieren har plikt til straks å sørge for skadebegrensning dersom vannskader oppstår, ved å kontakte gårdens vaktmesterselskap eller autorisert rørlegger. Også gårdens/eget forsikringsselskap skal varsles. Alle skader som skyldes uaktsomhet og dårlig vedlikehold fra eierens side, herunder vannskade i tilstøtende leiligheter og

fellesrom, blir å dekke i sin helhet av aksjeeieren, med mindre gårdens huseierforsikring kommer til anvendelse. I det siste tilfellet skal eier betale forsikringens egenandel.

10. Styret har rett til å skaffe seg adgang til leiligheten når dette anses nødvendig for å begrense eller forebygge skade på eiendommen.

11. Beboeren skal følge regler gitt ved oppslag for bruk av lys i oppganger og fellesrom, og skal påse at ytterdører, kjeller- og loftsdører blir holdes lukket og låst. Dette gjelder også dører mellom kjellerrom. Fyrstikker og bart lys må ikke benyttes i kjeller eller på loft. Alle aksjeeiere må ha brannvarslere og slukkingsapparat i leiligheten.
Dør til leilighet og postkasse skal til enhver tid være merket med navn på den/de som bor i leiligheten.

12. Leking skal ikke skje i oppganger, på loft eller i kjeller. Fotballsparking eller ballslåing foran huset eller på gårdsplass tillates ikke. Bruk av musikkanlegg og høylydt stemmebruk skal normalt ikke forekomme etter kl 23.00. Ved tilstelninger og festlige sammenkomster kan man med fordel informere naboer/gjenboere ved et oppslag på forhånd. Dette vil medvirke til et godt naboskap og øke trivselsfaktoren i sameiet.

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

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

15. Rett til å parkere på sameiets eiendom gjelder kun for aksjeeier som eier eget kjøretøy og selv bebor leiligheten. Dersom flere personer eier aksjen gjelder tillatelsen fortsatt for ett kjøretøy per aksje. Framleiere eller leieboere faller utenom ordningen. Gyldig parkeringsbevis blir tildelt eier av styret og skal ligge synlig i bilen.
Arbeidsfolk/håndverkene har ikke rett til å parkere på sameiets eiendom. Det er aksjeeier som har ansvar for å si det. Gjesteparkering, parkering av tilhenger eller campingvogn tillates ikke

16. Beboere som flytter både ut og inn fra AS Sofies gate 66 vil belastes et flyttegebyr pålydende kr. 1000,-. Flyttegebyret vil bli satt av på en konto øremerket vedlikehold som er ment for reparasjonsarbeider av skader oppstått i oppgangene ved inn- og utflytting.»

AS Sofiesgate 66 v/Styret
Reglene er revidert og vedtatt i styremøte 09. februar 2021

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
Selskapsnummer: 5454 **Selskapsnavn:** AS SOFIESGATE 66

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS SOFIESGATE 66

Organisasjonsnummer: 930739413
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Bolteløkka skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:
Anne Solheim er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i den digitale møtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Deltakere i den digitale møtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Marie Knutsdotter Sollien Haugå og Inge Johansen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Sak fra styret: Endring av husordensreglenes pkt. 15

Styrets innstilling
Husordensreglenes pkt. 15 endres til:

Rett til å parkere på aksjeselskapets eiendom gjelder kun for aksjeeier som eier eget kjøretøy eller disponerer en bil, og selv bebor leiligheten. Dersom flere personer eier aksjen gjelder tillatelsen fortsatt for ett kjøretøy per aksje. Framleiere eller leieboere faller utenom ordningen. Gyldig parkeringsbevis blir tildelt eier av styret og skal ligge synlig i bilen. Det er elbillader på 8 av 9 plassene.

Reglene er tillitsbaserte. For å sikre god tilgjengelighet for alle beboere for både parkering og lading, og for å unngå behov for strengere regulering av hverandre, praktiseres en rullering der den enkelte ikke benytter parkeringsplassene sammenhengende i mer enn 2–3 dager av gangen. Parkering må skje innenfor oppmerket område. Arbeidsfolk/håndverkene har ikke rett til å parkere på aksjeselskapets eiendom. Det er aksjeeier som har ansvar for å si det. Gjesteparkering, parkering av tilhenger eller campingvogn tillates ikke. Misbruk av felleskapets parkeringsressurser vil kunne sanksjoneres.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas

✓ **Vedtatt. Styrets endrede ordlyd under møtet ble vedtatt: Parkering på aksjeselskapets eiendom er kun tillatt for aksjeeier av leiligheter med eget eller leid/leaset kjøretøy, og som selv bor i leiligheten. Tillatelsen gjelder ett kjøretøy per aksje, og gjelder ikke framleiere eller leieboere. Parkeringsbevis tildeles av styret og skal være synlig i bilen. Det er elbillader på 8 av 9 plasser. Reglene er tillitsbaserte, og parkering er begrenset til maks 3 døgn innenfor området. Parkering må skje innenfor oppmerkede områder. Arbeidsfolk har ikke rett til å parkere, og det er aksjeeier sitt ansvar å informere om dette. Gjesteparkering, tilhenger og campingvogner ikke tillatt.**

8. Sak fra styret: Nytt pkt. husordensreglene - Lading av batterier til elsykkel/sparkesykkel

Styrets innstilling
Husordensreglene får et nytt pkt. 16:

Elsykkel batterier lades privat. Det er ikke anledning til å lade i aksjeselskapets stikkontakter/anlegg i fellesarealene pga brannrisiko, manglende tilsyn under lading og mangelfullt brannvarslersystem i kjelleren.Ved

lading av batteri til elsykkel og -sparkesykkel hjemme bør man være til stede mens batteriet lader og unngå lading om natten. Sjekk at batteriet ikke har synlige skader før det tas inn. Bruk kun CE godkjente originaldeler når du skal lade. Trekk ut kontakten dersom du kjenner unormal varme, lukt eller lyder. Lad helst på et brannsikkert underlag og i god avstand fra brannfarlig materiell. Du bør ha røykvarsler i rommet der ladingen skjer.

Gjeldende husordensregel pkt. 16 blir da pkt. 17.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag vedtas.

Vedtatt. Styrets endrede ordlyd under møtet ble vedtatt:

El- og sparkesykkelbatterier lades privat. Det er ikke anledning til å lade i aksjelagets stikkontakter/anlegg i fellesarealene pga brannrisiko grunnet manglende tilsyn under lading. Ved lading av batteri til el - og sparkesykler hjemme bør man være til stede mens batteriet lades og unngå å lade om natten. Det børvære røykvarsler i rommet der lading skjer.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Julio Humberto Pereira Sepulveda

Følgende stilte til valg:
Julio Humberto Pereira Sepulveda

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marthe Berit Mørck

Følgende stilte til valg:
Marthe Berit Mørck

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Espen Bjerke
Magnus Widerøe

Følgende stilte til valg:
Espen Bjerke
Magnus Widerøe

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Edyta Zutt-Chorazy
Anne Østgaard

Følgende stilte til valg:
Edyta Zutt-Chorazy

Anne Østgaard

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0260/26 . Vår ref.: 5454-1-55 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sofiesgate 66
Organisasjonsnr:	930739413
Aksjonær:	Berglid, Lisa Bugge
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	55
Aksjeboenhetsnumer:	00055
Adresse:	Sofies Gate 66 C, 0168 OSLO
Aksjenummer:	55
Gnr.	217
Bnr.	325

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 56712267.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Se pkt 15 i selskapets husordensregler. Enkelte leiligheter utløser eiendomsskatt til kommunen. Disse følger egne satser, og blir krevd inn av boligselskapet. Mai, juni, september og november blir dette krevd inn. Noen enheter ønsker å bygge balkong. Kontakt styret for mer info/utvikling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18296612886
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	10 810 436,60
Innfrielsesdato:	30.03.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

IN-avtale:	Ja

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18298300636
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo:	2 004 011,00
Innfrielsesdato:	30.07.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 002,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto renter	651,02	
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto avdrag	349,28	
TV og internett	514,00	
Felleskostnader	2 488,32	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	343,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 671,-
Annen formue:	84 371,-
Gjeld:	162 804,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18296612886
Restsaldo:	137 929,86
Kapitalkostnader:	960,42
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18298300636
Restsaldo:	21 980,07
Kapitalkostnader:	165,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 159 909,93,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Julio Humberto Pereira Sepulveda, e-post: sofiesgt66@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Vedtekter

for boligaksjeselskapet AS Sofiesgate 66, org nr 930 739 413,

sist endret på generalforsamling den 20.4.2006
sist endret på generalforsamling den 17.04.2008
sist endret på generalforsamling 16.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Sofiesgat 66 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 300 000 – trehundretusen- fordelt på 60 aksjer á kr 5000,-, fullt innbetalt og pålydende navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. En aksjonær kan bare eie én aksje i selskapet. Aksjen gir borett til en bestemt bolig.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

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

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

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(2) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

3-3 Utleie av næringslokale:
Aksjeeier som eier næringslokale kan ikke uten samtykke fra styret leie ut eller overlate bruken av lokalet til andre. Eier av næringslokale skal i forkant av ny utleieavtale/bruksoverlating søke styre v/forretningsfører om godkjenning. Bruk av næringslokale som midlertidig eller varig bolig er ikke tillatt uten godkjent bruksendring.

Administrativ praksis som følge av dette er at eier av næringslokalet skal – ved inngåelse av leieforhold – oppgi navn på foretaket det leies ut til, organisasjonsnummer, styrets leder, daglig leder, forretningsadresse/kontaktinformasjon, utleieperiode, ev. åpningstider o.a. relevant.

For kombinasjonslokalet mot Sofies gate (aksjebrev nr 2) kan leilighetsdelen mot bakgården (43m^2) leies ut med styrets godkjenning.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som består av 4 medlemmer, som alle må være aksjonærer og minst 3 av dem må også bo i selskapets eiendom. Valgbar til styret er også aksjonærs ektefelle. Styret ansetter forretningsfører. Styreleder har sammen med et styremedlem prokura**.**

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. 2 varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin styreleder for ett år av gangen. Ved frafall av styremedlemmer i styreperioden har styret fullmakt til å utnevne nytt styremedlem, som godkjennes ved neste generalforsamling.

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

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

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

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) I tilfelle stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Husordensregler for Sofiesgate 66

1. Vaskeriet kan benyttes i tiden kl. 0800 - 22.00 (søndag 10.00 - 22.00), og i samsvar med instrukser og retningslinjer som er gitt ved oppslag på stedet.

2. På balkonger skal det ikke henges opp tøy som vil være synlig fra gaten. Børsting, banking eller risting av noe slag fra vinduer eller balkong må ikke finne sted. Eventuelle markiser skal være i god stand.

3. Husholdningsavfall skal legges i (plast)poser, som knyttes forsvarlig og bringes til søppelhuset. Aviser, papir og brosjyrer/reklamemateriell skal legges i egen container i søppelhuset. Annet avfall må beboeren selv besørge fjernet. Området rundt søppelhus, annet gårdsrom, trappe- og kjellerganger eller loft skal ikke benyttes som lagringsplass for søppelposer, møbler og skrot. Barnevogner er tillatt.

4. Montering av ytre innredninger som skilt, markiser, antenner, flaggstenger etc., innkledning eller maling av balkonger, skal ikke skje uten styrets godkjenning og etter nærmere fastsatte regler. Kun felles innkjøpte blomsterkasser og beslag kan benyttes på balkongene.

5. Aksjeeieren er ansvarlig for enhver skade som påføres selskapets eiendom/fellesareal, enten ved at den skyldes aksjeeieren selv, leietaker eller personer aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen. Aksjeeieren har i slike tilfeller plikt til å underrette styret.

6. Aksjeeier eller håndverkere som aksjeeier engasjerer, som f. eks. rørlegger eller elektriker, kan ikke lage egne installasjoner i fellesrom i kjeller og loft eller i boder uten tillatelse. Dersom ulovlige installasjoner avdekkes og/eller det er benyttet rør, ledninger o.a. utstyr som bryter med forskrifter, brannvernregler etc., kan AS Sofiesgate 66 fjerne disse uten nærmere varsel og eventuelt få utført forskriftsmessig arbeid som blir belastet eieren. Eier må i slike tilfeller dekke gårdens kostnad.

   Alt arbeid som krever autorisasjon skal for øvrig være utført av fagperson, og eier må kunne dokumentere dette i forbindelse med skade. Arbeid utført av ikke-autorisert personell som medfører skade, blir å regne som eiers fulle erstatningsansvar.

7. Bruksendringer inne i leiligheter kan kun skje etter godkjenning fra styret i forkant.

8. Reparasjon og vedlikehold av radiatorer, vannrør og pakninger er aksjeeierens ansvar. Radiatorene må kontrolleres regelmessig, slik at det verken brukes unødvendig varme eller at rør/radiatorer fryser. Radiatorene skal ´luftes´ når dette blir varslet gjennom oppslag. Radiatorene må også være godt festet, slik at de ikke kan velte.
   Ved eventuelle problemer med fyringsanlegget under vanlig bruk, eller ved utlufting av anlegget ved oppstart, kontakt vaktmesterselskap.

9. Aksjeeieren har plikt til straks å sørge for skadebegrensning dersom vannskader oppstår, ved å kontakte gårdens vaktmesterselskap eller autorisert rørlegger. Også gårdens/eget forsikringsselskap skal varsles. Alle skader som skyldes uaktsomhet og dårlig vedlikehold fra eierens side, herunder vannskade i tilstøtende leiligheter og

fellesrom, blir å dekke i sin helhet av aksjeeieren, med mindre gårdens huseierforsikring kommer til anvendelse. I det siste tilfellet skal eier betale forsikringens egenandel.

10. Styret har rett til å skaffe seg adgang til leiligheten når dette anses nødvendig for å begrense eller forebygge skade på eiendommen.

11. Beboeren skal følge regler gitt ved oppslag for bruk av lys i oppganger og fellesrom, og skal påse at ytterdører, kjeller- og loftsdører blir holdes lukket og låst. Dette gjelder også dører mellom kjellerrom. Fyrstikker og bart lys må ikke benyttes i kjeller eller på loft. Alle aksjeeiere må ha brannvarslere og slukkingsapparat i leiligheten.
    Dør til leilighet og postkasse skal til enhver tid være merket med navn på den/de som bor i leiligheten.

12. Leking skal ikke skje i oppganger, på loft eller i kjeller. Fotballsparking eller ballslåing foran huset eller på gårdsplass tillates ikke. Bruk av musikkanlegg og høylydt stemmebruk skal normalt ikke forekomme etter kl 23.00. Ved tilstelninger og festlige sammenkomster kan man med fordel informere naboer/gjenboere ved et oppslag på forhånd. Dette vil medvirke til et godt naboskap og øke trivselsfaktoren i sameiet.

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

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

15. Rett til å parkere på sameiets eiendom gjelder kun for aksjeeier som eier eget kjøretøy og selv bebor leiligheten. Dersom flere personer eier aksjen gjelder tillatelsen fortsatt for ett kjøretøy per aksje. Framleiere eller leieboere faller utenom ordningen. Gyldig parkeringsbevis blir tildelt eier av styret og skal ligge synlig i bilen.
    Arbeidsfolk/håndverkene har ikke rett til å parkere på sameiets eiendom. Det er aksjeeier som har ansvar for å si det. Gjesteparkering, parkering av tilhenger eller campingvogn tillates ikke

16. Beboere som flytter både ut og inn fra AS Sofies gate 66 vil belastes et flyttegebyr pålydende kr. 1000,-. Flyttegebyret vil bli satt av på en konto øremerket vedlikehold som er ment for reparasjonsarbeider av skader oppstått i oppgangene ved inn- og utflytting.»

AS Sofiesgate 66 v/Styret
Reglene er revidert og vedtatt i styremøte 09. februar 2021

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Natland Johansen
SOFIES GATE 66C

Dato: 29.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531715
9168387

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 325

Vi viser til bestilling av 20260429 for SOFIES GATE 66C.

GNR. 217 BNR. 325

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.01.1899.

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

1307 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

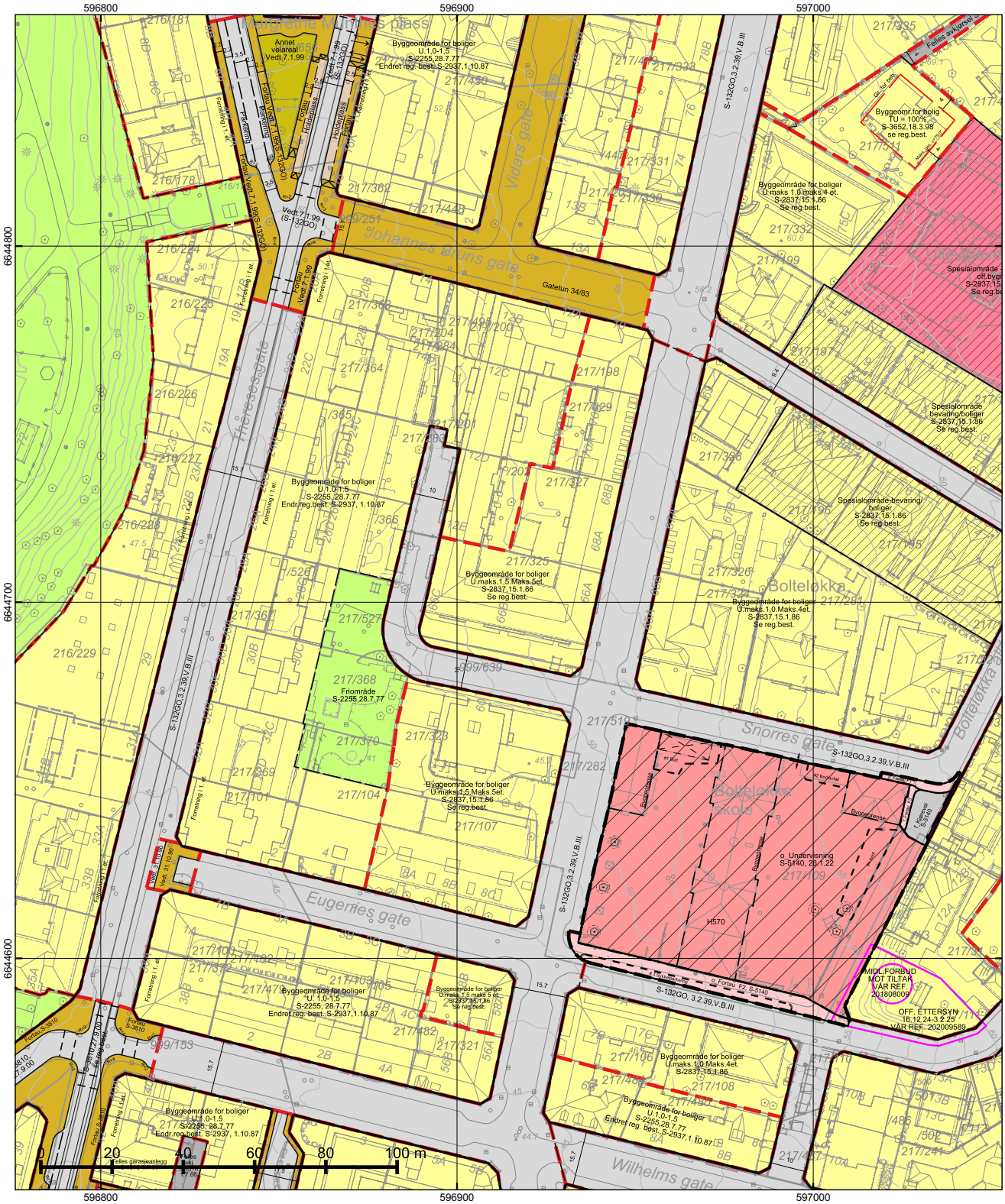
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


596850
596950
6644700
6644700
596900
596950
24A
24D
26B
26D
26C
28C
30C
32C
12D
/202
12E
68B
68A
66C
66B
66A
70A
67A
67B
65B
65A
60
/366
/526
217/283
217/327
217/328
217/325
217/326
217/324
217/527
217/368
999/639
217/370
217/323
217/519
217/282
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 29.04.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

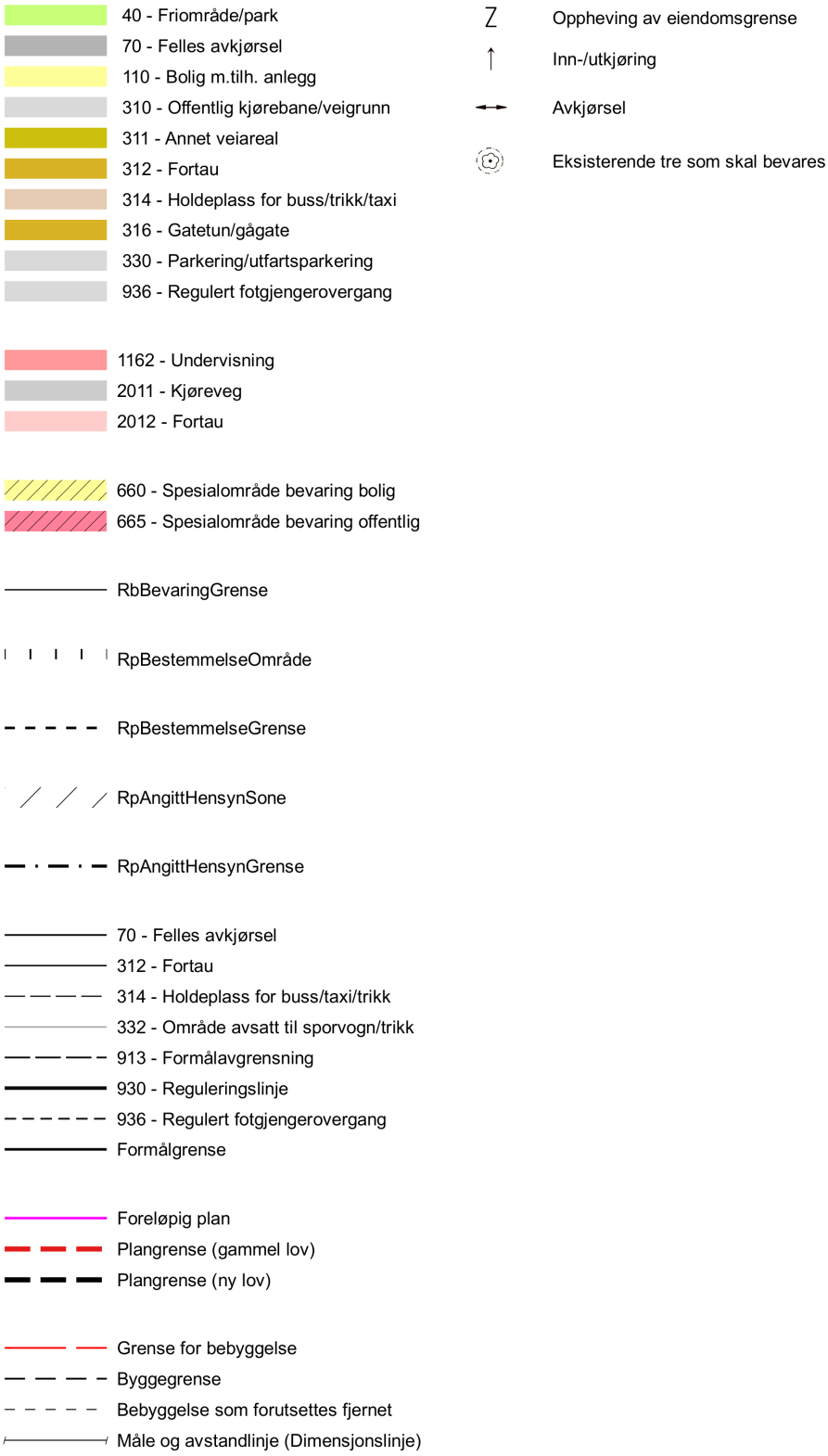
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156982/ 86531715
Adresse: Sofies gate 66
Gnr/Bnr: 217/325
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156982/86531715
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Ekspedisjons-Dokument 3.

angående Våningshus

på eiendom 66 Sofiesgate

Innlevert — Attestert

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

Adr: 66 Sofiesgate.

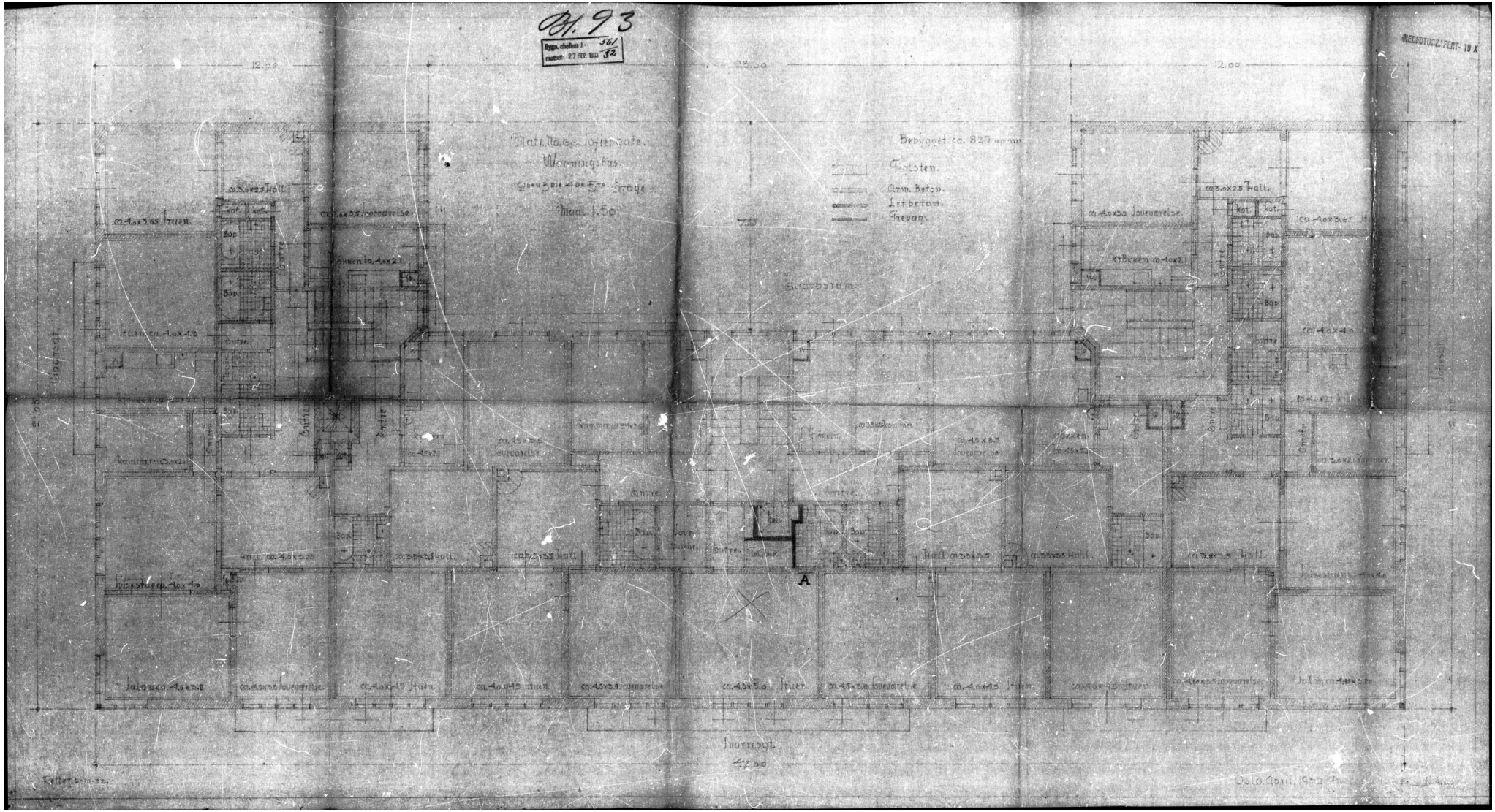
Tilbakesendes herr bygningssjefen i anledning av blad 21.

Andragendet anbefales innvilget.

Oslo den 13. juli 1932.

Sudragendet bl. 21 innvilget.
Oslo 19/7. 32
middels 2½ 32
22 middels 2 ½
23 andre m d sikkerhet
2½ rabatt.

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


Bygn. chefens k.
mottatt: 27 SEP. 1933
Matr. No. 6 c Toftes gate.
Vaskerigsbygning
Opem 3 Etasjer
Matr. 1:50
Bebygget ca. 829 m²
Gulvsten.
Arm. Beton.
Jetbeton.
Trevegg.
Skorstein
Kjeller
Inngang
Gangen
Trapperom
Hall
Kjøkken
Bad
Toalett
Entre
Trappe
A
Oslo April 1932

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201410845-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Løken	Dato: 10.02.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 66	Eiendom:	217/325/0/0
Tiltakshaver:	AS SOFIESGATE 66	Adresse:	c/o OBOS Forv. Pb. 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 66

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev mottatt 05.02.2015, bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.02.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

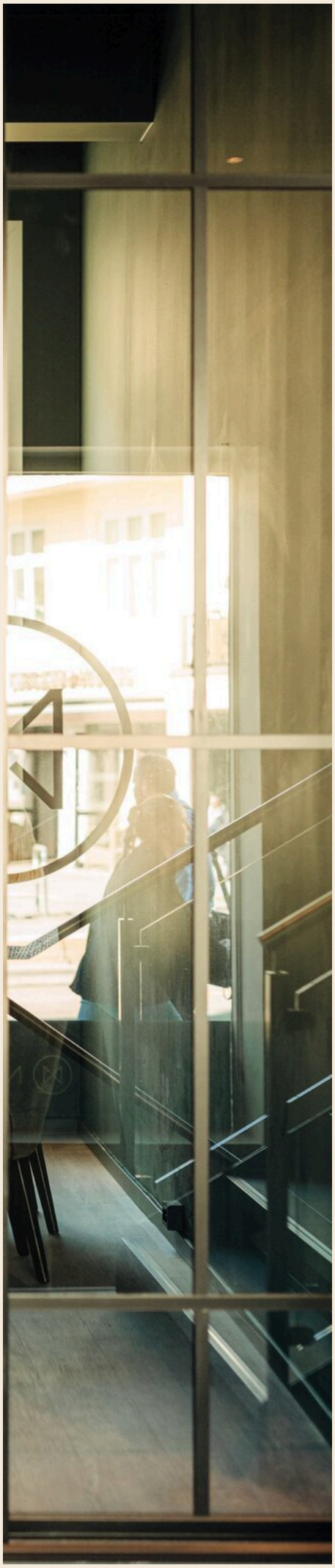
Kopi til:
AS SOFIESGATE 66, c/o OBOS Forv. Pb. 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, gretetf@gmail.com

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0260/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofies gate 66C 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 325 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marie Kamphaug
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110



Helene Almli
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566

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