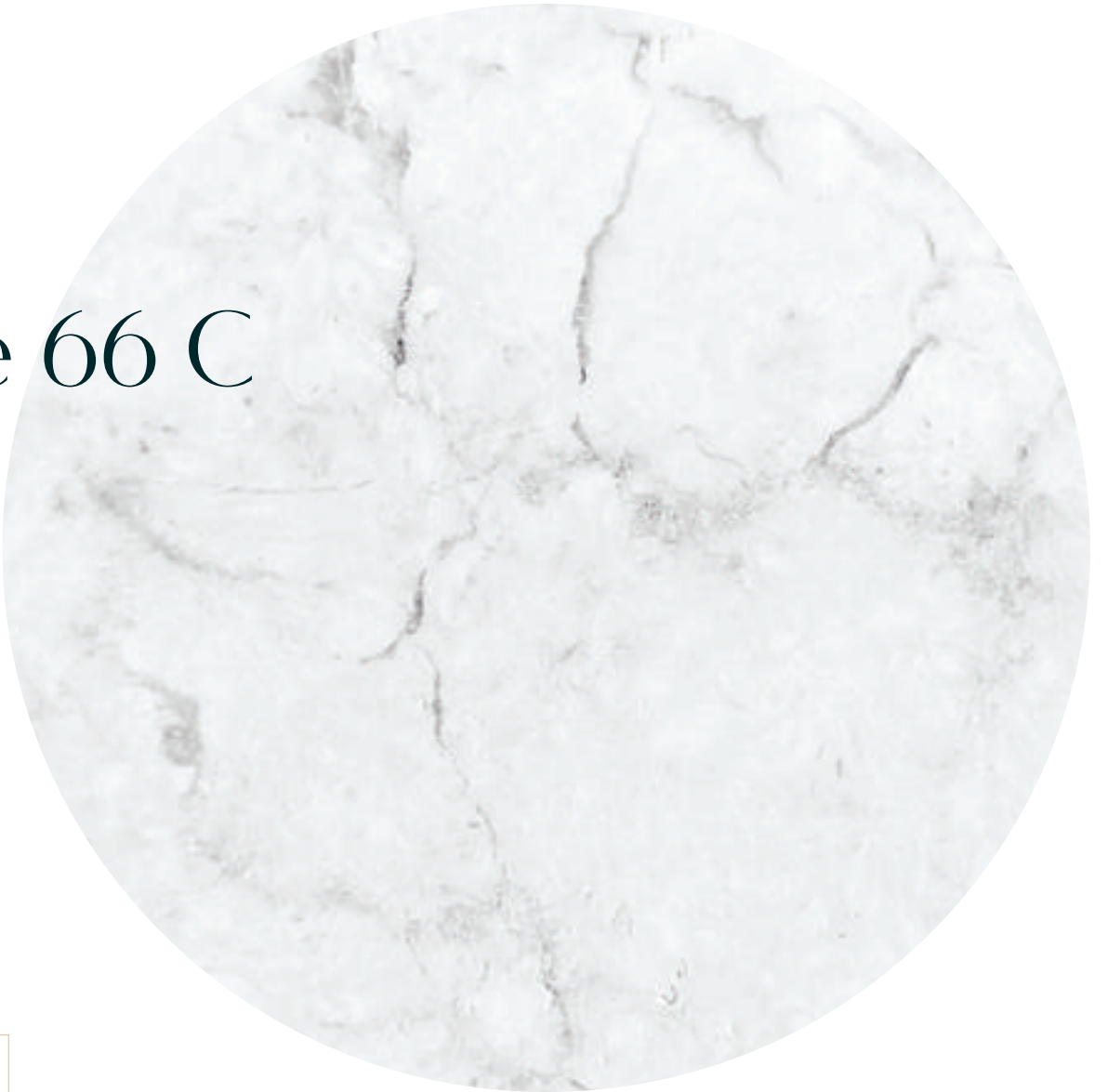


Sofies gate 66 C



Velkommen til

Sofies gate 66 C



Salgsoppgaven produsert 30. januar 2026

BOLTELØKKA / ST. HANSHAUGEN

Lys og gjennomgående 3-roms (nyoppusset 2026) i 6.etg med heis og peis. Sentralt og fredelig. Ingen forkjøp/dok.avg.

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	226 006,-
Omkostninger	15 650,-
Totalpris	5 941 656,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 324,-
BRA-i	55 m²
Totalt BRA	61 m²
Soverom	2

Etasje	6. etg
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og lekker 3-roms i 6.etg med svært sentral, men likevel tilbaketrukket og rolig beliggenhet på populære Bolteløkka. Nærhet til sentrum, offentlig kommunikasjon og alt av servicetilbud. Kort vei til parker, butikker, dagligvare, apotek og serveringssteder.

- Vedpeis
- Heisadkomst
- Innflyttingsklar
- Stilrent kjøkken
- Granitt benkeplate
- Integrerte hvitevarer
- Pent bad fra 2014
- Fyring og vv inkl.
- TV og internett inkl.
- Ny enstavs eikeparkett
- 9 p-plasser til beboerne
- Overflateoppusset 2026
- Oppgradert el-anlegg 2026
- Mulighet for rask overtagelse
- Buss og trikk i umiddelbar nærhet
- Pent opparbeidet bakgård og forhage
- Kjellerbod på 3 m^2 og loftsbod på 3 m^2
- Kort vei til sentrum og alt av servicefasiliteter

Arealer og innhold

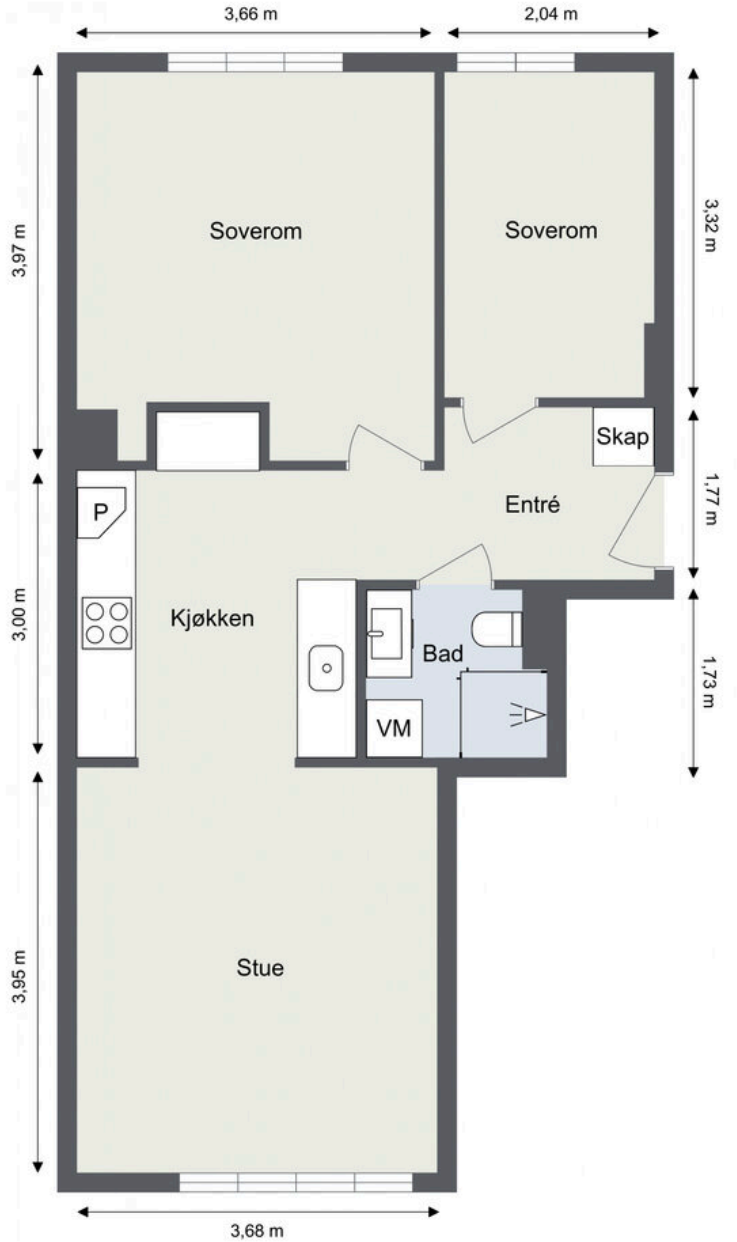
BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	61 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.


3,66 m
2,04 m
3,97 m
3,32 m
Soverom
Soverom
Skap
Entré
1,77 m
P
3,00 m
Kjøkken
Bad
VM
1,73 m
3,95 m
Stue
3,68 m

























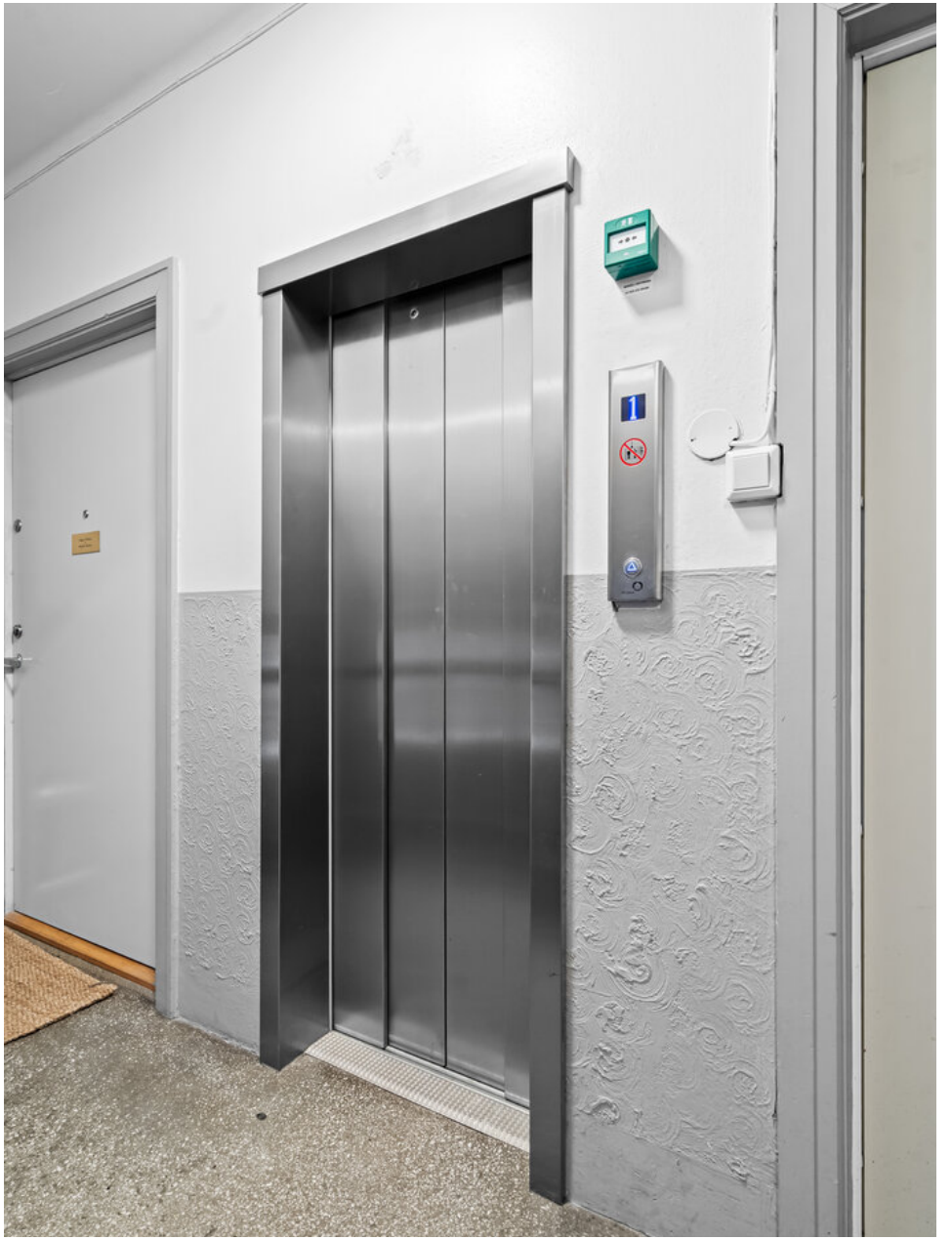

11:34










1

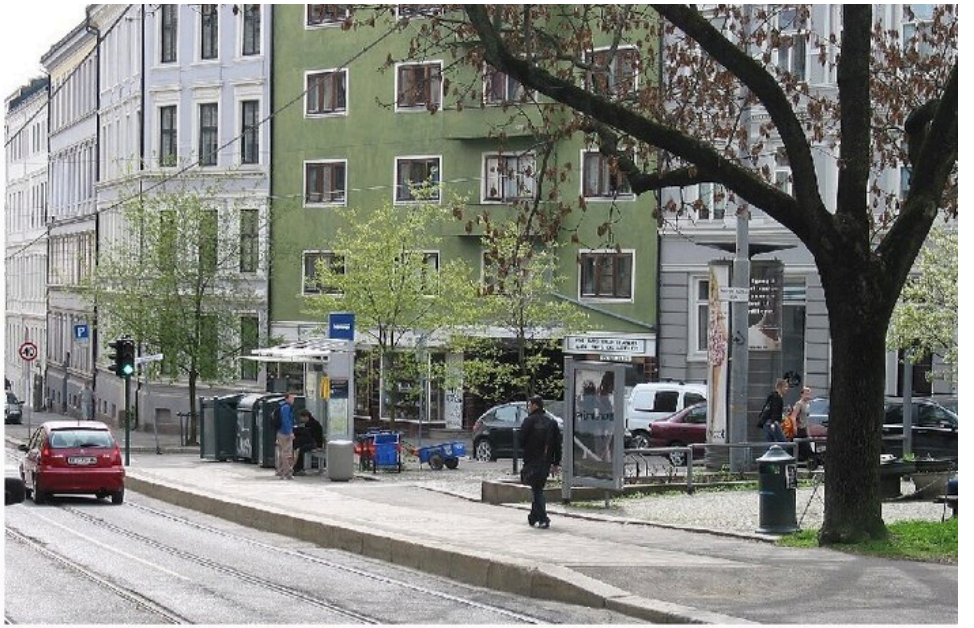









PLANTASJEN




CRUNCHY NEWS!
BigDog
40


GodtBrød
ØKOLOGISK BAKEVERKSTED
ØKOLOGISK BAKEVERKSTED
ØKOLOGISK BAKEVERKSTED


BISLETT STADION


BISLET BAD
PIZZA




SATS



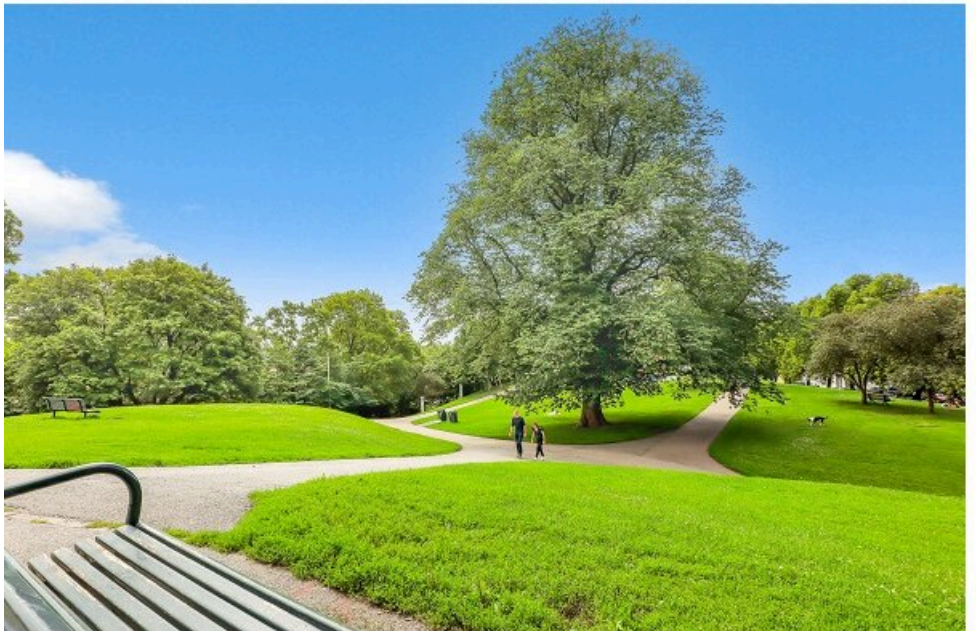

SUSHI HJØRNET ADAMSTUEN
OSLO RAW
BÁNH MÌ BABY


BAKER HANSEN
BAKER HANSEN
BAKER HANSEN











Informasjon

Sofies gate 66 C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0024/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Erlend Grødal

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
226 006,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 926 006,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 500,- (Eierskifte- og transportgebyr for aksjer)
1 000,- (Flyttegebyr til aksjelaget)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
15 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
25 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 941 656,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 951 156,- (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
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 61 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
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

6.etasje, 55 m² BRA-I: Bad, entré, kjøkken, stue og to soverom.

Leiligheten disponerer to boder, hvorav én bod i kjeller på ca. 3 m² og én loftsbod på ca. 3 m²

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en pent flislagt entré/gang med varmekabler og plassbygget garderobeskap med speilfronter. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkhull.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Stue/spisestue og kjøkken i åpen løsning danner et samlet oppholdsrom på ca. 22 m². Her er det god plass til sittegruppe og spisebord. Pent innbygget radiator. Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Kjøkken
Stilrent og moderne kjøkken midt i boligen med vedpeis og vedhylle i hjørnet. Kjøkkenet har svært god skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, oppvaskmaskin, kombi kjøle- og fryseskap samt stekeovn (ny 2026). Det er lagt pen enstavs eikeparkett i hele leiligheten og nye overflater ble pusset og malt i 2026. Underlimt servant og armatur med uttrekk- og dusjfunksjon.

Bad
Pent flislagt baderom renovert i regi av aksjelaget i 2014. Badet inneholder vegghengt wc og dusjhjørne med glassdører. Plassbygget benk og baderomsinnredning med skuffer, speilskap og opplegg for vaskemaskin under benk. Downlights i himling og varmakabler i gulv. Ny termostat og brytere i 2026.

Hovedsoverom
Stort og luftig hovedsoverom på ca. 14 m² med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Pent innbygget radiator. Rommet vender mot en rolig bakgård. Ny himling, downlights og overflater i 2026. Rommet har flere gode innredningsmuligheter. Stille og fredelig beliggenhet.

Soverom II
Soverom II på ca. 7 m² med pent innebygget radiator, nye overflater og god plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Rommet 204cm bredt og har plass til seng på tvers. Vendt mot bakgård.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagte overflater i entré. Flislagt gulv på badet. Ellers enstavs eikeparkett.
Vegger: Sparklet og malte plater. Flislagte vegger på badet.

Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,47m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,37m målt i kjøkken.
Dører: Glatte innvendige dører.

Pipe/ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe. Peisovn med glassdør med ildfast plate i kjøkken.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2011/2012. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Våtrom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2014 i regi av aksjelaget. Dokumentasjon er ikke fremvist, men det foreligger ferdigattest for bad fra 10.02.2015. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
- Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
- Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
- Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue og to soverom.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv (Bad / 6. etasje)
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Våtromsvegger (Bad / 6. etasje)
Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Vinduer
Vinduet tar i karmen og bør justeres. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller
Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue, ca. 28 mm i stort soverom og ca. 10 mm i entré og lite soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Vannbåren varme
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Overflater på innvendige gulv
Det er funnet bom under flere fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking (Bad / 6.etasje)
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

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

Parkering

Aksjelaget har 9 p-plasser syd på tomten. Alle beboerne får tildelt parkeringsbevis og plassene benyttes etter "førstemann til mølla"-prinsippet.

Tidvis mulighet for leie av garasjeplass i nærområdet.

Det er for øvrig 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

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026:
– Oppgradering av det elektriske anlegget.
– Sparklet og malt oveflater i stue, kjøkken, entré og to soverom.
– Ny enstavs parkett.
– Nedsenket himling for downlights.
– Bygget inn radiatorer.

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: I regi av borettslaget 2013/2014

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget 2013/2014

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget 2013/2014

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: Elektro365 Christoffer Simonsen 2025/2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektro365 Christoffer Simonsen 2025/2026

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte fasader.
- Saltak i støpt betongkonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varme.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

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

Adgang til utleie

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

C - lysegrønn
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

Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue og to soverom. Elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke benyttet boligen regelmessig den siste tiden og har derfor ikke oversikt over relevant strømforbruk. Basert på at fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene forventes strømforbruket generelt å ligge på et jevnt lavt nivå.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 324,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 323,63,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/internett, vaktmestertjenester, trappevask, betjening andel fellesgjeld, felles forsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter etc.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Renter IN-lån: kr 877,79,-
Avdrag IN-lån: kr 481,98,-
TV og internett: kr 514,00,-
Felleskostnader: kr 3 449,86,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 516 240,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 064 960,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Større vedlikehold i gården som er verdt å nevne.
2015:
- Rørprosjekt i gården og nye bad
2022:
- Modernisering av heis

Treningsrom
Boligaksjeselskapet har treningsrom for fri benyttelse for beboerne.

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

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 parkeringsplassene.

Planer i aksjelaget:
Styreleder opplyser om følgende:
Det er en gammel gård som uforutsette utgifter kan komme. Vi har planer og skifte ut vinduer men det er om par år frem i tid.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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 226 006,-pr. 14.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18296612886
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%

Restsaldo: 11 009 234,60
Innfrielsesdato: 30.03.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18298300636
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo: 2 035 947,00
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.

Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 203 193,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 204 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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: 1 309 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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sofies gate 66 C ligger i et sentralt og populært boligområde på Bolteløkka. Kort vei til blant annet Stensparken, Idioten og Parken på St. Hanshaugen. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra Bolteløkka har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med
bl.a. Rema 1000, postkontor og Plantasjen. Apotek1, Kiwi, og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Godt brød rett nedi gata.

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

Cirka 30 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også gangavstand til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 11, 17, 18 & 19 og buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra Bislett tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 45 min til Oslo lufthavn.

Oslo Met ligger kun ca. 10 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger 20 minutters gange unna leiligheten. Eiendommen sogner til Bolteløkka barneskole (100 meter fra boligen) og Fagerborg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av barnehager.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil for utfyllende info.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1932.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for rehabilitering av bad datert 10.02.2015.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2837, vedtatt 15.01.1986.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.11.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06772
Status: Saken er avsluttet
Beskrivelse: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Eugenies gate 12 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202009589 - Reguleringssak
Mottatt sak: 15.06.2020
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06815
Status: Saken er avsluttet
Beskivelse: Oslobygg KF foreslår å omregulere Eugenies gate 12 fra bolig til undervisning. Hensikten med planen er å utvide eksisterende skolegård for Bolteløkka skole. Utvidelsen vil øke uteoppholdsarealet på skolen med ca. 1,3 m2 per elev, og øker skolens tilgang til naturområder i skolegården. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold om at det sikres tiltak for å ivareta aldersvennlig by, materialbruk, en bredde på trappen gjennom verneverdig mur og at skolegårdstomten fortsatt skal fremstå som en naturtomt, samtidig som at den programmeres til uteoppholdsareal. Det er en tinglyst

rettighet på Eugenies gate 12 og 12 A-C (gbnr.: 217/111, 217/31) som legger føringer for utformingen. Vi forutsetter at denne enten slettes eller tas hensyn til før saken kan sendes til politisk behandling.

Sofies gate 66 B - riving av bærevegg og montering av bjelke
Saksnummer: 2025/12011 - Byggesak
Mottatt sak: 09.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202451002
Status: Under behandling

Johannes Bruns gate 12 D og E - oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 2025/13495 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202554007
Status: Under behandling

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

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: 03/02-1919
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. Mulighet for rask overtagelse.

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. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Utlegg:
Foto OhShots - Interiør, fasade og område ca. kr. 3 600,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 4 150,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 116 125,- 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 30. januar 2026

Ansvarlig megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sofies gate 66 C

Sofies gate 66C

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	16 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett		8 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km

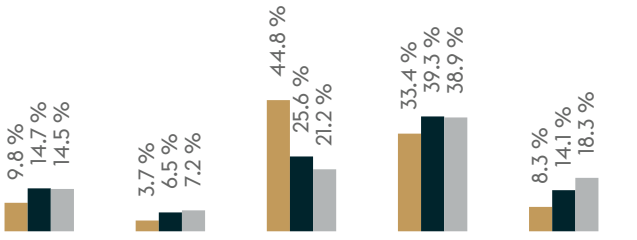
Offentlig transport

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 (1-5 år)	44 barn	7 min 0.6 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	8 min 0.7 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 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 61/100

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

Bygningsteknisk gjennomgang

SOFIES GATE 66 C, 0168 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 325 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	20/01/2026
Utskriftsdato:	21/01/2026
Oppdragsnummer:	98789
Referansenr:	12410

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms aksjeleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 6. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med noe ny og eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026:
– Oppgradering av det elektriske anlegget.
– Sparklet og malt oveflater i stue, kjøkken, entré og to soverom.
– Ny enstavs parkett.
– Nedsenket himling for downlights.
– Bygget inn radiatorer.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1933, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 6. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 6. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Erlend Grødal
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Erlend Grødal, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 325
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1309.4 m²
Hjemmelshaver:	As Sofiesgate 66
Adresse:	Sofies gate 66 C, 0168 Oslo

Aksjeleilighet

Selskap:	As Sofiesgate 66
Organisasjonsnr:	930739413
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Erlend Grødal
Aksjenummer:	60

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/01/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	14/01/2026		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	20/01/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1933

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
6. etasje	55	0	0	0
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	55	6	0	0
Sum BRA:	61			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte fasader.
- Saltak i støpt betongkonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Felles varme.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Samsvarserklæring signert og datert 20.01-2026 er fremvist for følgende arbeider: Soverom 1 og soverom 2 trekt om kabel, byttet til nye stikkontakter, brytere og opplegg nye spotter. Gang/hall byttet stikkontakter, spotter, termostat bad byttet spotter og dimmer og termostat. Montert komfyrvakt kjøkken. Stue trekt om kabel, byttet stikkontakter, opplegg nye spotter og dimmer. Sjekket om varmekabel bad og gang er i orden. (ikke lagt ny varmekabel)

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrig arbeider de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001.

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

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe overflateavflassing på entrédørens utside. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue, ca. 28 mm i stort soverom og ca. 10 mm i entré og lite soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i stue.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør med ildfast plate i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann er montert i stue og to soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja med ark, og det er registret noe dårlig avtrekk.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

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

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra 2011/2012.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

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

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré.

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

TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgradering i 2026. Bad fra 2013/2014. Sikringer og øvrig anlegg av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, ny kursfortegnelse i 2026.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent, ikke etter arbeid utført 20.01-2026.

Samsvarserklæring signert og datert 20.01-2026 er fremvist for følgende arbeider: Soverom 1 og soverom 2 trekt om kabel, byttet til nye stikkontakter, brytere og opplegg nye spotter. Gang/hall byttet stikkontakter, spotter, termostat bad byttet spotter og dimmer og termostat. Montert komfyrvakt kjøkken. Stue trekt om kabel, byttet stikkontakter, opplegg nye spotter og dimmer. Sjekket om varmekabel bad og gang er i orden. (ikke lagt ny varmekabel)

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2013/2014 i regi av borettslaget.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 6. etasje

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

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

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 6. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

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

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grødal, Erlend	9578-5993-4-3172721	2026-01-14 11:43:56

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
14-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 66 C, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Erlend Grødal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2013

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: 300016
Forsikret i: Storebrand

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: I regi av borettslaget 2013/2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget 2013/2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget 2013/2014

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: Elektro365 Christoffer Simonsen 2025/2026

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

Når ble kontrollen utført? Elektro365 Christoffer Simonsen 2025/2026

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Grødal, Erlend	**2026-01-14**

Identifikasjon

bankID Grødal, Erlend

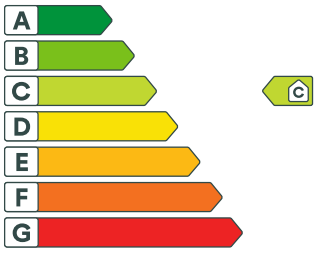
Signicat

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 **26.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250325**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533012**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **325**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0601**



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 **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, 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
146,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
146,79 kWh/m²	**13 714 kWh**



Sofies gate 66C, 0168 OSLO

Detaljering

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



Sofies gate 66C, 0168 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: 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 23: 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 24: 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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0024/26 . Vår ref.: 5454-1-60 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sofiesgate 66
Organisasjonsnr:	930739413
Aksjonær:	Grødal, Erlend
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	60
Aksjeboenhetsnumer:	00060
Adresse:	Sofies Gate 66 C, 0168 OSLO
Aksjenummer:	60
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:	5,40%
Restsaldo:	11 009 234,60
Innfrielsesdato:	30.03.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18298300636
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo:	2 035 947,00
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: 5 323,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto renter	877,79	
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto avdrag	481,98	
TV og internett	514,00	
Felleskostnader	3 449,86	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	543,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 136,-
Annen formue:	112 233,-
Gjeld:	231 749,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18296612886
Restsaldo:	195 032,59
Kapitalkostnader:	1 326,34
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18298300636
Restsaldo:	30 973,05
Kapitalkostnader:	225,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 226 005,64,-, 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@styerommet.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.

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

OBOS

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5454
AS SOFIESGATE 66

Velkommen til generalforsamling i AS SOFIESGATE 66

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

Dato for generalforsamlingen:
10. april 2025 kl. 18:00, Bolteløkke skole .

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Treet ved inngang A
7. Fastsettelse av honorarer
8. 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

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport (2).pdf

Sak 6

Treet ved inngang A

Forslag fremmet av:
Ann Merete Artnsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tar kontakt fordi jeg bor i inngang A og har veranda som vender ut mot det store treet som er i nærheten av inngangen. Treet er som kjent stort, tar mye av sikten og gjør at leiligheten oppleves som mørk i månedene hvor det er blad på treet. Treet ble relativt nylig beskåret uten at dette hjalp noe som helst vedrørende lysforhold og utsikt.

Jeg ønsker at treet fjernes og at dette taes opp på førstkommende generalforsamling.

Styrets innstilling

Treet står på Oslo kommunes eiendom, og styrets erfaringer med å ta opp spørsmålet om trefelling har blitt mottatt med begrenset interesse. Vi jobber kontinuerlig med at kommunen skal beskjære treet for å hindre at det kommer for nær fasaden.

Styret har imidlertid ikke til hensikt å bruke ressurser på å søke om fjerning, da tidligere forsøk ikke har ført fram

Forslag til vedtak

Styret jobber for å få treet fjernet.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to nye styremedlemmer (velges for to år), samt to varamedlemmer (velges for ett år)

To styremedlemmer, **Julio H. Pereira Sepulveda** og **Marthe Berit Mørck** er ikke på valg i 2025.

Som styremedlem:
Herman Hammer
Sofies gate 66A

Som styremedlem:
Anette Bordewick
Sofies Gate 66A

Som vara:
Magnus Widerøe
Sofies gate 66C

Som vara:
Espen Bjerke
Sofies Gate 66A

Vennlig hilsen valgkomiteen ved Anne Østgaard

Roller og kandidater

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

- Anette Bordewick
- Herman Hammer

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

- Espen Bjerke
- Magnus Widerøe

Årsrapport 2024/2025 for AS Sofiesgate 66

Styrets arbeid

Styret har gjennomført syv styremøter i 2024-25, alle var fysiske møter. Ordinær generalforsamling ble i april 2024 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

Vi fikk endelig avslag av Statsforvalteren i Oslo og Viken om å ha balkong fra 4. til 6. etg. Av den grunn sendte vi i løpet 2024 en ny søknad for å bygge balkonger i 2 og 3 etg. Dette prosjekt ble godkjent og gjennomført i november og desember 2024. 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 på beboers regning.

Styret vurderer for tiden anskaffelse av brannsikringsanlegg for gården. Vi forsetter arbeid i neste styreperiode

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 oa 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. I desember 2023 fikk vi byttet samtlige nøkkelbrikker, dette fordi det var for mange på avveie og da unngå adgang for uvedkommende.

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

Kortsystemet til vaskemaskinene i fellesvaskeriet fungerer bra. Electrolux har levert ny vaskemaskin i februar 2024. 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 hensettes utenfor søppelhuset og ofte kastes på feil måte. Av hensyn til brannfare er det heller ikke lov å oppbevare møbler o.l. 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. Grill med utstyr som beboere kan bruke. Pallekarmer ble kjøpt og klatrevekster plantet mot forstøtningsmuren i bakgården. De er nå i dårlig tilstand. Under dugnaden i 2025 skal vi bytte til nye kasser og male forstøtningsmuren. Midtrabatten i nedkjørselen er et vi som pleier og vedlikeholder. 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 installasjon vært stabilt. Vårt nye oppvarmingssystem er todelt, slik at vi i fremtiden kan benytte både miljøvennlig biodiesel og fjernvarme.

Parkering

AS Sofies gate 66 disponerer ni 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. Styret jobber med å få på plass el-lading ved fellesskapets parkeringsplasser. Dessverre har dette tatt mer tid enn vi trodde. Mer info kommer etter hvert, men vi håper å komme i mål i 2025.

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 2025 – 6. og 7. mai. Styret håper dette vil gi flere anledning til å delta, og at flere nødvendige oppgaver kan bli utført.

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.

Vi gjennomførte radonmålinger vinteren 2021/2022. Målingene viste enkelte tilfeller av for høye radonverdier. Tiltak er utført og nye målinger, gjennomført vinteren 2024/2025, viser lavere verdier.

Økonomi

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Vi hadde noe større inntekter (ca 100 000,-) enn budsjettert i 2024. Dette skyldtes noe høyere innbetaling av felleskostnader enn budsjettert, samt tilbakebetaling av gebyr for balkongsøknad fra de beboerne som har fått balkong.

Vi hadde 100 000,- mer enn budsjettert i fyringskostnader i 2024.

Det ble ikke foretatt noen økning av felleskostnader i 2024. Fra 1.1.2025 er imidlertid felleskostnadene økt med 5% for å møte prisstigning og varslet økning i kommunale avgifter i 2025 og årene fremover. Vi følger OBOS ' anbefaling om å ha ca 3 x månedlig felleskostnad på konto.

Vi gikk 203 000,- i overskudd i 2024.

Egenkapital på konto per 31.12.2024 er cirka 800 000,-

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS SOFIESGATE 66

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOFIESGATE 66.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UKFWS-ESXLI-3VN6Y-7DBEC-3IFEI-22PKT

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-03-27 11:13:30 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UKFWS-ESXEJ-3VN6Y-7DBEC-3IFE1-22PKT

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

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

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

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

AS SOFIESGATE 66
ORG.NR. 930 739 413, KUNDENR. 5454

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		894 642	972 270	869 988	971 316
Innkrevde felleskostnader	2	3 137 456	3 176 212	3 082 012	3 227 684
Andre inntekter	3	64 132	28 900	20 000	11 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 096 230**	**4 177 382**	**3 972 000**	**4 210 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 868	-18 330	-18 330	-25 000
Styrehonorar	5	-148 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-11 576	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-126 988	-120 763	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-49 980	-13 793	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-413 754	-1 068 231	-360 000	-815 000
Forsikringer		-245 890	-220 712	-245 500	-290 000
Kommunale avgifter	9	-641 627	-594 381	-679 000	-766 000
Energi/fyring	10	-785 747	-863 754	-685 000	-715 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 780	-388 615	-420 000	-437 000
Andre driftskostnader	11	-248 615	-236 688	-225 500	-249 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 098 569**	**-3 666 842**	**-2 920 330**	**-3 611 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**997 661**	**510 540**	**1 051 670**	**599 000**
DRIFTSRESULTAT		**997 661**	**510 540**	**1 051 670**	**599 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 689	39 436	1 500	2 000
Finanskostnader	13	-830 157	-707 422	-761 000	-805 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-794 468**	**-667 986**	**-759 500**	**-803 000**
ÅRSRESULTAT		**203 193**	**-157 446**	**292 170**	**-204 000**
Overføringer:					
Udekket tap		203 193	0		
Fra annen egenkapital		0	-157 446		

AS SOFIESGATE 66
ORG.NR. 930 739 413, KUNDENR. 5454

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 943 614	4 943 614
Tomt		57 500	57 500
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 001 114**	**5 001 114**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	1 200
Forskuddsbetalte kostnader		104 339	103 506
Andre kortsiktige fordringer	15	6 728	88 988
Driftskonto OBOS-banken		643 169	381 731
Sparekonto OBOS-banken		211 921	474 115
Innestående i andre banker		12 257	8 052
SUM OMLØPSMIDLER		**978 449**	**1 057 591**
SUM EIENDELER		**5 979 563**	**6 058 705**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	300 000	300 000
Udekket tap	17, 18	-8 228 351	-8 431 545
SUM EGENKAPITAL		**-7 928 351**	**-8 131 545**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	13 567 194	13 804 605
Annen langsiktig gjeld	20	190 000	190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 757 194**	**13 994 605**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 256	191 298
Påløpte renter		4 465	4 347
SUM KORTSIKTIG GJELD		**150 721**	**195 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 979 563**	**6 058 705**
Pantstillelse	21	22 691 000	22 691 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i AS Sofiesgate 66

Julio H Pereira Sepulveda Anette Bordewick Marthe Berit Mørck

Gisle Vagstein

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

Felleskostnader	2 569 440
Internett	376 248
Framleietillegg	141 424
Eiendomsskatt	50 344
Kapitalkostnader på IN-lån	957 770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-63 128
Overført til kapitalkostnader	-894 642
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 137 456**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	8 085
Inn- og utflytningsgebyr	13 000
Nettinnbetalinger	500
Søknad om balkongprosjekt	38 350
Innbetalinger ekstern bankkonto, SpareBank1	4 197
SUM ANDRE INNTEKTER	**64 132**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 868
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 868**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 148 000.
I tillegg har styremedlemene fått gavekort på kr 500 hver, totalt kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 480
Andre konsulenthonorarer, Balkongteam AS	-37 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-49 980**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-159 441
Drift/vedlikehold VVS	-12 026
Drift/vedlikehold elektro	-25 747
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 829
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 024
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-91 461
Kostnader dugnader	-14 291
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-413 754**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-62 357
Vann- og avløpsavgift	-431 585
Feieavgift	-7 072
Renovasjonsavgift	-140 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-641 627**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-32 643
Strøm oljefyr el.bereder	-22 393
Fjernvarme	-730 711
SUM ENERGI / FYRING	**-785 747**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 356
Driftsmateriell	-16 971
Vaktmestertjenester	-190 985
Andre fremmede tjenester	-19 471
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	-1 850
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-1 014
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-248 615**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 920
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 507
Andre renteinntekter	88
SUM FINANSINNTEKTER	**35 689**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån SpareBank 1	-687 628
Renter og gebyr på lån SpareBank 1	-142 475
Renter på leverandørgjeld	-54
SUM FINANSKOSTNADER	**-830 157**

NOTE: 14
BYGNINGER

Saldo 1.1	3 637 555
Saldo 1.1	1 306 059
SUM BYGNINGER	**4 943 614**

Tomten ble kjøpt i 1982
Gnr.217/bnr.325
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 70001.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	6 728
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 728**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 300000
fordelt på 60 aksjer à kr 5 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-9 758 366
Egenkapital fra IN tidligere	2 006 566
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-476 551
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 228 351**

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: 18
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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1 Østlandet		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2022	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	384 029	
Nedbetalt i år	30 397	
		-2 085 574
Sparebank 1 Østlandet		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig, 2015	-17 064 344	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 369 144	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	207 014	
Nedbetalt tidligere, IN	2 006 566	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 481 620
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 567 194**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 567 194
Beregnede IN-forpliktelser	1 530 015
TOTALT	**15 097 209**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 943 614
Tomt	57 500
TOTALT	**5 001 114**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
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 Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS SOFIESGATE 66

Organisasjonsnummer: 930739413
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Bolteløkke skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:
Valg av møteleder

✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen valgt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

✓ **Vedtatt. Møteleder fører protokoll og Hilde Doksrød er protokollvitne.**

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

✓ **Vedtatt.**

6. Treet ved inngang A

Fremmet av: Ann Merete Artnsen

Tar kontakt fordi jeg bor i inngang A og har veranda som vender ut mot det store treet som er i nærheten av inngangen. Treet er som kjent stort, tar mye av sikten og gjør at leiligheten oppleves som mørk i månedene hvor det er blad på treet. Treet ble relativt nylig beskåret uten at dette hjalp noe som helst vedrørende lysforhold og utsikt.

Jeg ønsker at treet fjernes og at dette taes opp på førstkommende generalforsamling.

Styrets innstilling
Dette treet står på Oslo kommunes eiendom. Bevaring av store løvtrær er en klar prioritering for Oslo Kommune og er et viktig tilskudd til bymiljøet. Det skal derfor mye til (sykdom og fare for omgivelsene) for å få fellingstillatelse. Styret har tidligere søkt kommunen om tillatelse til å felle det aktuelle treet og fått avslag. Vi er dog i årlig kontakt med kommunen for å få treet beskåret, og styret skal jobbe for at kommunen skal beskjære treet kraftigere enn det de har gjort tidligere for at det skal slippe igjennom litt mere lys.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to nye styremedlemmer (velges for to år), samt to varamedlemmer (velges for ett år)

To styremedlemmer, **Julio H. Pereira Sepulveda** og **Marthe Berit Mørck** er ikke på valg i 2025.

Som styremedlem:
Herman Hammer
Sofies gate 66A

Som styremedlem:

Anette Bordewick
Sofies Gate 66A

Som vara:
Magnus Widerøe
Sofies gate 66C

Som vara:
Espen Bjerke
Sofies Gate 66A

Vennlig hilsen valgkomiteen ved Anne Østgaard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anette Bordewick
Herman Hammer

Følgende stilte til valg:
Anette Bordewick
Herman Hammer

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

Følgende stilte til valg:
Espen Bjerke
Magnus Widerøe

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

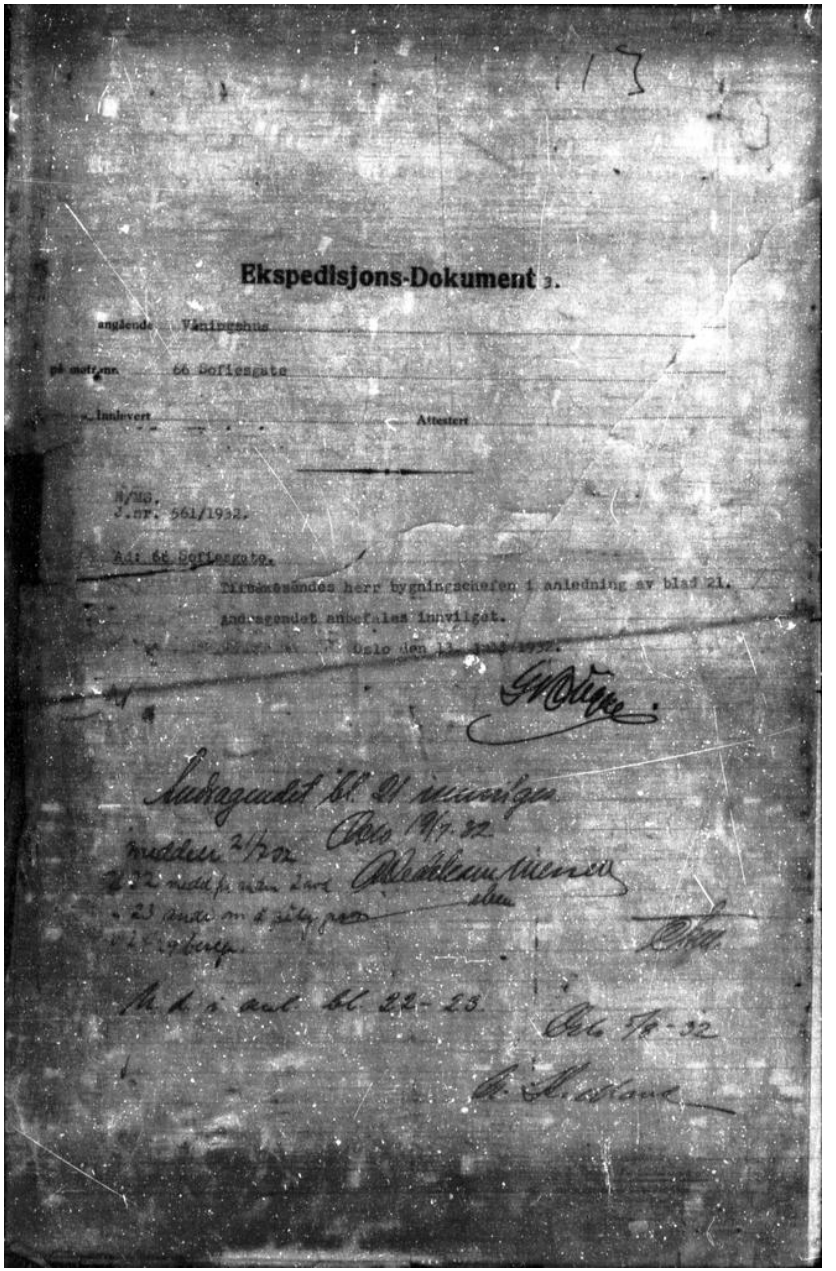
16. Beboere som flytter både ut og inn fra AS Sofies gate 66 vil belastes et flyttegebyr pålydende kr. 1000,-. Flyttegebyret vil bli satt av på en konto øremerket vedlikehold som er ment for reparasjonsarbeider av skader oppstått i oppgangene ved inn- og utflytting.»

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

Sofiesgt. 66

561/1932.

Våningshus.



Ekspedisjons-Dokument 3.

angående Våningshus

på eiet.nr. 66 Sofiesgate

Innlevert Attestert

B/HB.
J.nr. 561/1932.

Adr: 66 Sofiesgate.

Tilbakesendes herr bygningssjefen i anledning av blad 21.

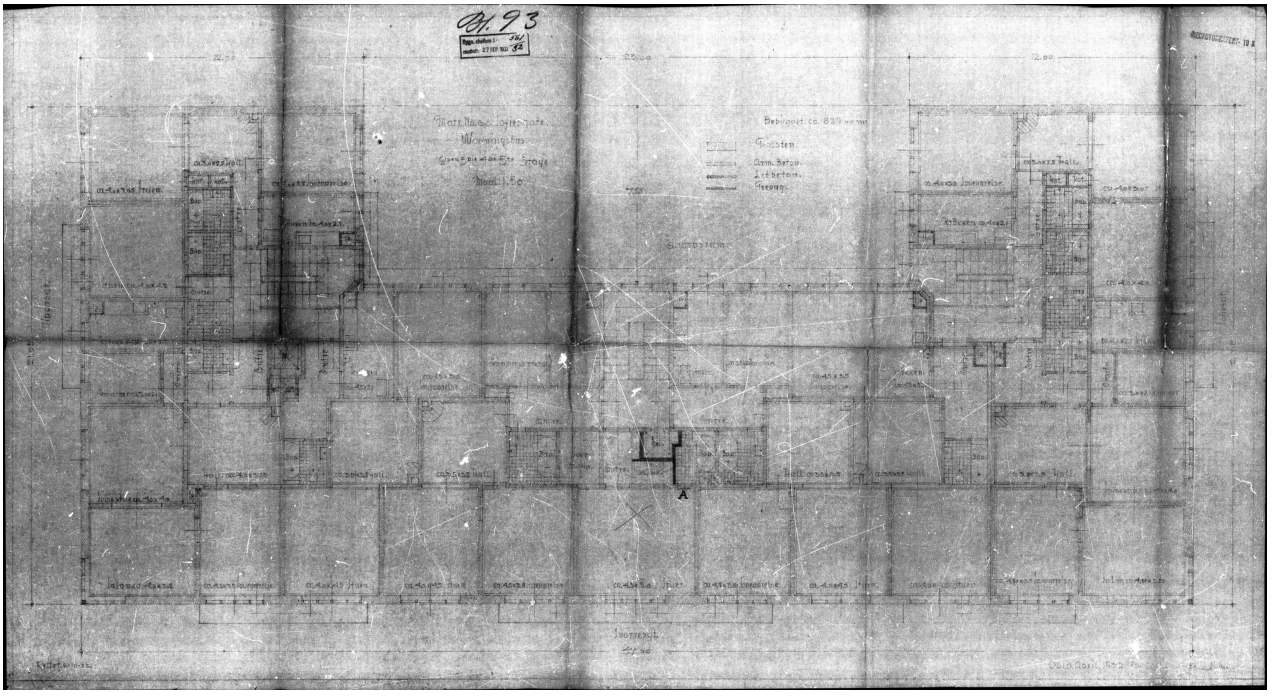
Anmodningen anbefales imøtekommet.

Oslo den 13. juli 1932.

Innlevert bl. 21 inneværende

Oslo 19/7-32

Oslo 26-32



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

Oslo

S-2837

Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Bolteløkka, Bevaring m.m.

Vedtaksdato: 15.01.1986

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198603637

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 5490

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLTELØKKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

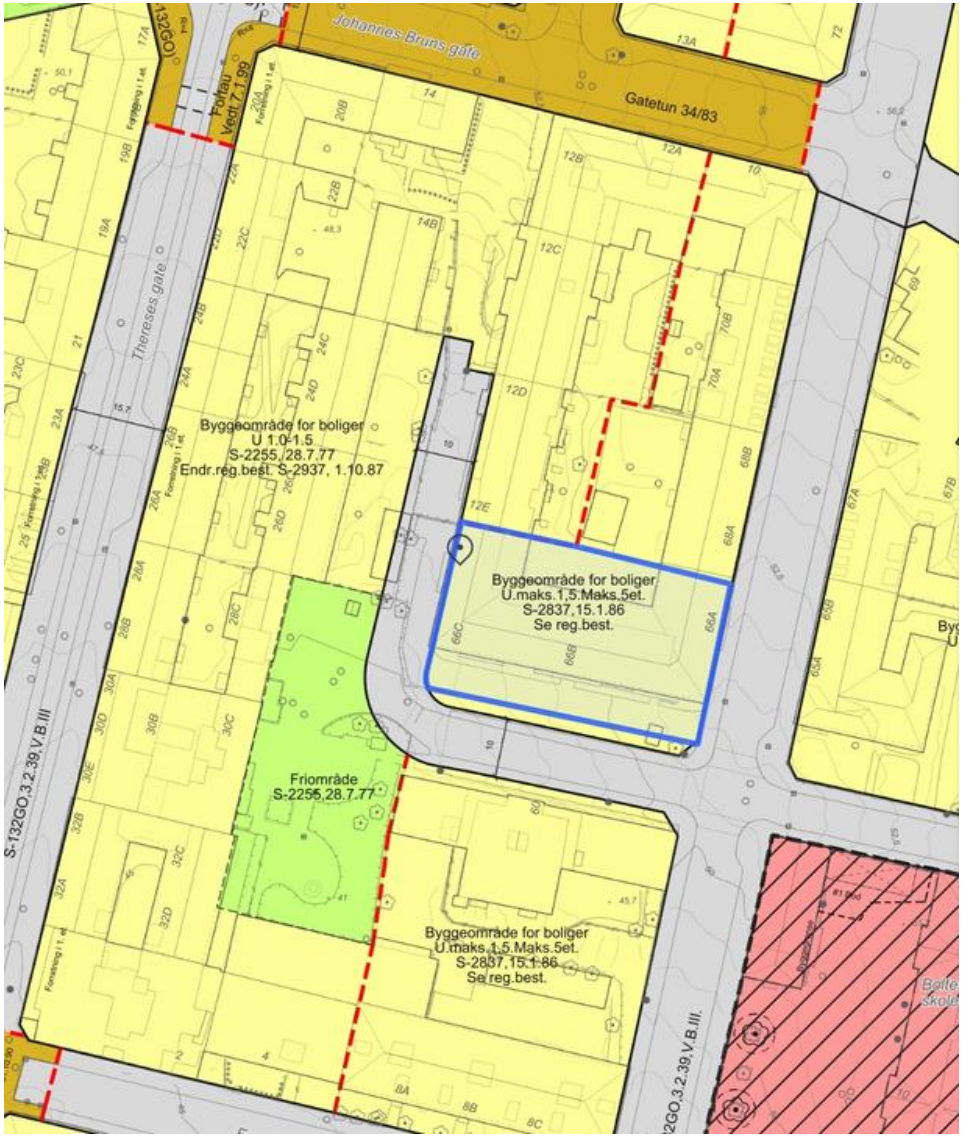
§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- spesialområde - bevaring/boliger
- spesialområde - bevaring/offentlig bygning (skole)
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygninger (skole og barnehage)
- felles avkjørsel
- felles gangvei

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:
a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø.
4. etasje i byggeområdene øst for Sofies gate skal være tilbaketrukket eller innpasses i skrå takflate over gesims.
b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:
a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innehentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i par.3.
c) Ubebygde tomter innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre eller av byområdet hvor de ikke kan bli stående evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i par. 3 og 4b
d) Skilt og reklameinnretniger skal, i den utrekning de berøres av par. 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Andre bestemmelser.
a) Nybygg kan tillates lagt nærmere nabogrensen enn 4 m der dette er naturlig av hensyn til miljøet, der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.
b) Felles avkjørsel fra Ullevålsveien er felles for Ullevålsveien 67 og barnehagetomt.
c) Fellesareal - gangvei fra Sofies gate er felles for Sofiesgate 79 og barnehagetomt.


Johannes Brins gate
Gatetun 34/83
Therese gate
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.maks.1,5.Maks.5et.
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
Friområde
S-2255,28.7.77
Byggeområde for boliger
U.maks.1,5.Maks.5et.
S-2837,15.1.86
Se reg.best.
S-132GO,3.2.39,V.B.III

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

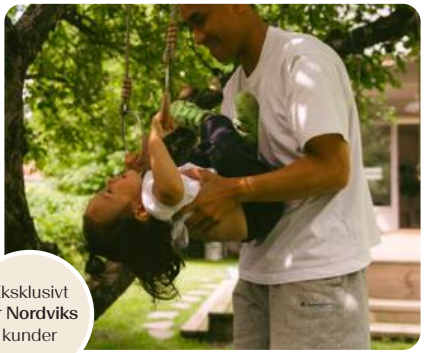
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0024/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 66 C 0168 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no