NORDVIK

Sofienberggata 25A

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sofienberggata 25A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Nabolagsprofil
25	Om boligen
38	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Smakfull 4-roms endeleilighet m/ stor balkong| Høy standard fra 2021| Generøs takhøyde 3 M| 3 sov/2 bad| Garasje m/lader

Prisantydning	**10 700 000,-**
Omkostninger	**270 580,-**
Totalpris	**10 970 580,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 891,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og moderne 4-roms endeleilighet i populære Millskvartalet på Grünerløkka. Her bor du komfortabelt med heis, garasjeplass med lader, tre soverom, to bad og en vestvendt balkong på ca. 9 kvm. Leiligheten vender mot skjermet gårdsrom og kombinerer rolig bomiljø med umiddelbar nærhet til alt Grünerløkka har å by på.

Høydepunkter
Strøken 4-roms endeleilighet
Generøs takhøyde på hele 2,92 m
Kun TG1, flytt rett inn
Bygg fra 2021-høy standard
Heis og garasjeplass med lader
Alle rom vender mot gårdsrom
Vestvendt balkong på 9 kvm med kveldssol
God planløsning med 3 soverom og 2 bad
Utvendig solskjerming i stue fra 2025
Hovedsoverom med eget bad
Store vindusflater og vannbåren gulvvarme
Felles takterrasse med flott utsikt
Populær beliggenhet - rett ved Sofienbergparken

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme









Lekkert kjøkken utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster





Lekkert HTH-kjøkken utstyrt med integrert kombiskap for kjøl/frys, oppvaskmaskin og stekeovn.

Moderne mørke fronter og laminert benkeplate.















Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement





Store vindusflater skaper en svært behagelig romfølelse

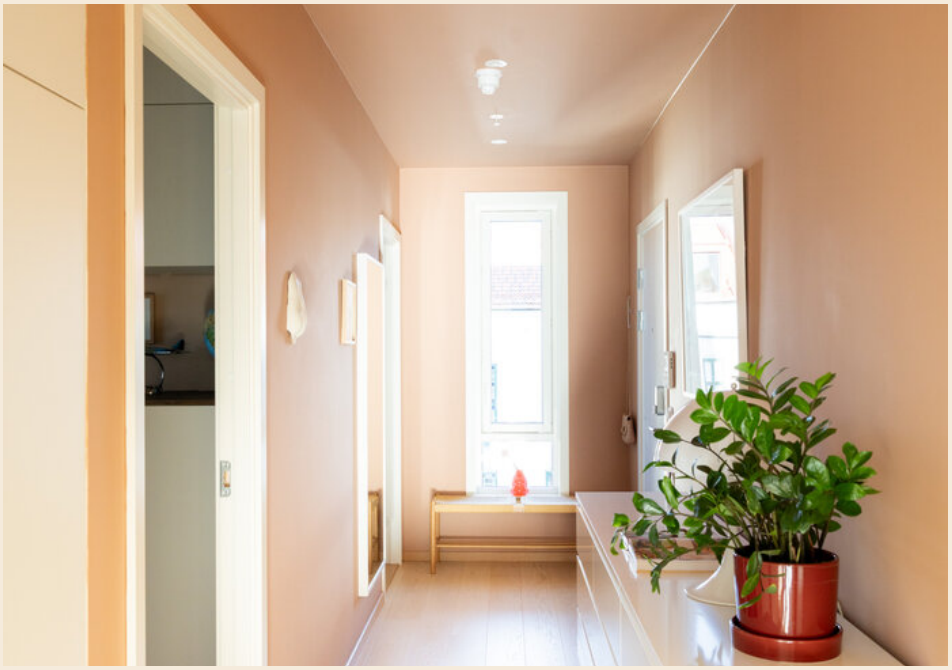
Hovedsoverommet er tilknyttet eget bad og en praktisk bod for mer oppbevaring.





Romslig innebod gir rikelig med oppbevaringsmuligheter.





Det er vannbåren gulvvarme i alle rom

Soverom 2 er et lyst og koselig rom med plass til seng og tilhørende møblement.







Soverom 3 er et lyst og fleksibelt soverom med plass til seng og tilhørende møbler.



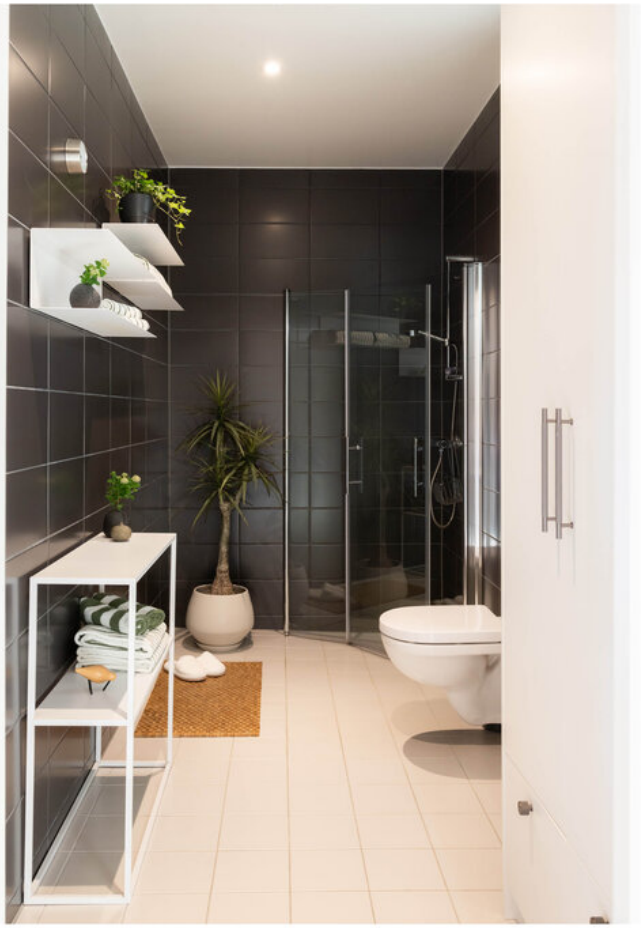




Plassen er godt utnyttet med garderobeskap og hjemmekontorløsning.

Rommet byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor.



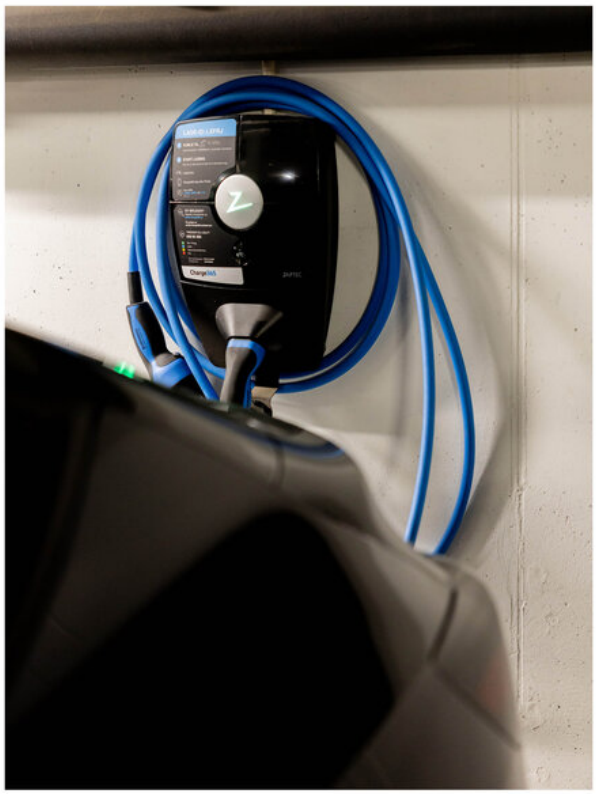












Sameiet har en flott felles takterrasse med flere sittegrupper





Flott sted å samle til sosiale lag.

Takterrassen byr på herlig utsikt!



Millskvartalet Eierseksjonssameie består av 148 boligseksjoner, 7 næringsseksjoner og 25 bodseksjoner.





Sameiet har pent opparbeidede fellesområder.

Velkommen til en hyggelig visning!



Sofienberggata 25A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 389 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	5 min 2.1 km
Hersleb videregående skole		8 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	11 min 0.9 km

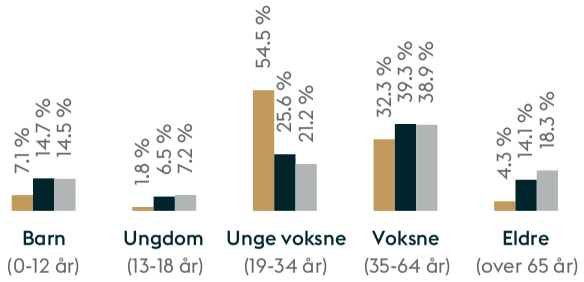
Offentlig transport

Sofienbergparken	Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.3 km
Olaf Ryes plass	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass	Linje 5	16 min 1.2 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.6 km

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (...	91 barn	4 min 0.3 km
Gaia barnehage (0-5 år)	76 barn	4 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (0-...	109 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Sofienbergparken balløkke	3 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min
EVO Grünerløkka	6 min

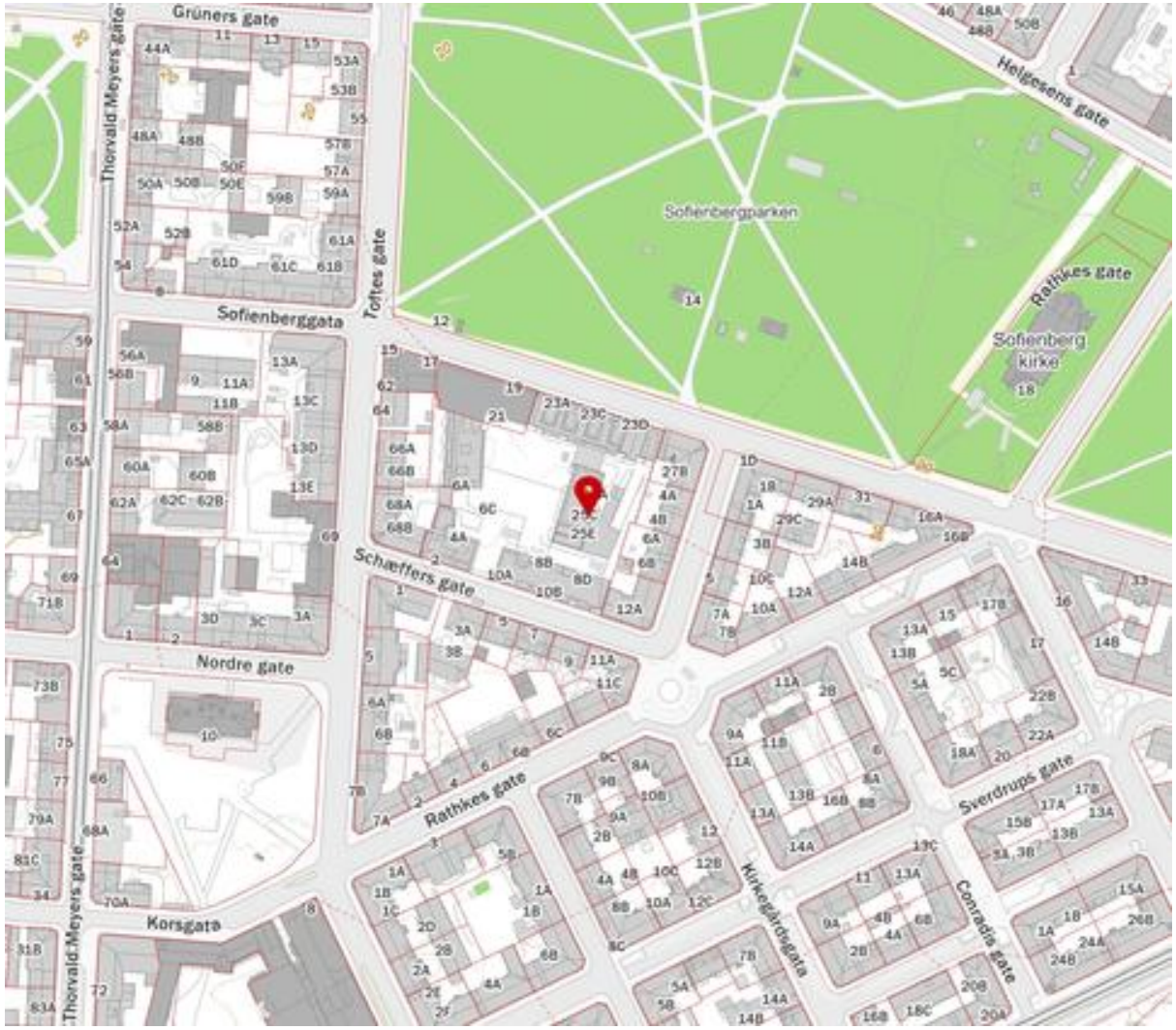
«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0141/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofienberggata 25A, 0558 OSLO
Gnr 228, bnr 382, snr 69 / Gnr 228, bnr 382, snr 155
(ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kristina Markussen Borchgrevink
Martin Lervik Bø

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
1 700,- (Eierskiftegebyr garasje)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
270 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 970 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 983 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, innvendig bod, 2 bad og 3 soverom
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 9 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i felles kjeller
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i leiligheten er målt til mellom ca. 2,60 meter og 2,92 meter.
Oppmåling er utført på stedet med lasermåler.

Innhold
Endeeiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré/gang, stue/kjøkken, innvendig bod, 2 bad og 3 soverom.

Det medfølger bod i felles kjeller på 6 kvm.

Standard
INNVENDIG OVERFLATER
- Gulv: Parkett og flislagte gulv på bad.
- Vegger: Slettmalte overflater. Flislagte overflater på bad.
-Tak: Slettmalte himlinger.

ENTRÉ/GANG
Boligen ligger fint til i byggets 4. etasje, og det er heisadkomst til leilighetsplanet. Allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en innbydende og romslig entré som gir et strålende førsteinntrykk. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og plass til

oppbevaring av sko i et stort innebygd garderobeskap. Hele boligen er malt i nydelige fargetoner, og gulvet er dekket med lekker parkett som går igjen i hele boligen. Takhøyde på ca. 2,6 m.

STUE
Den lyse og hyggelige stuen byr på gode innredningsmuligheter. Stuens hjørneplassering gir en ekstra vegg med vindusflater som sørger for rikelig lysinnslipp. Generøs takhøyde på hele 2,92 meter skaper en herlig romfølelse. Rommet oppleves lyst og luftig og kan enkelt møbleres med sofa, TV-møblement, spisebord og øvrig møblement.

Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt balkong på 9 m², hvor man kan nyte solen fra tidlig ettermiddag til kveld. Balkongen har god plass til sittegrupper og grill og vender ut mot grønne og hyggelige omgivelser. Utvendig elektrisk solskjerming fra 2025.

KJØKKEN
Lekkert kjøkken som ligger i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, og det er godt med skap- og benkeplass. Lekkert HTH-kjøkken med moderne, mørke fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kombiskap for kjøl/frys, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk til det fri er etablert over platetopp.

BAD 1
Lekkert bad med adkomst fra gangen. Badet er fra byggeåret og har moderne fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet har servantinnredning med skap, speilskap, vegghengt toalett, opplegg og plass til vaskemaskin samt nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Vaskesøyle er bygd inn i skap. Takhøyde på ca. 2,6 m.

BAD 2, tilknyttet hovedsoverom
Stilrent bad med lekre fliser, behagelig gulvvarme og downlights i taket. Badet er innredet med servantinnredning med skap, vegghengt speil, vegghengt toalett samt nedsenket dusjsone med glassdører. Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dør.

SOVEROM 1
Romslig hovedsoverom tilknyttet eget bad, med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp. Myke fargetoner gir et avslappende miljø.

SOVEROM 2 & 3
To lyse og fleksible soverom som byr på mange muligheter, enten man trenger barnerom, gjesterom eller kontor. Rommene har plass til seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Parkering
Leiligheten selges med parkeringsplass i lukket og oppvarmet garasjeanlegg (heisen ned fra leiligheten), med el-billader.

Parkeringsseksjon 2 (Millskvartalet Garasjesameie)
Garasjeplassen ligger i Parkeringsseksjon 2 er organisert i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne av p-plassene: Millskvartalet Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht. gjeldende prisliste.

Vedtektene for garasjesameie (snr 155) ligger etter sameiets vedtekter. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht. gjeldende prisliste. Det påløper felleskostnader for parkering.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2025: Installert høyskap til vaskesøyle på bad fra Kvik
2025: installert utvendig elektrisk solskjerming i stue, mot balkong
- Generelt: optimalisert med tilpassede garderobeløsninger / skap over kjøleskap. Malt alle overflater

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vi har installert skap til vaskesøyle i 2025 fra Kvik.

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

Eventuell kommentar: Badet er fra byggeår, 2021 og er oppført av utbygger

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-gruppen med underentreprenører har bygget badene i sameiet. Kjøper vil få tilgang til en digital boligmappe via Agora Inatikka med dokumentasjon på utført arbeid og materialer.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger byttet i 2025 oransje trekledning i sameiet.

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

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, det ble gjort arbeid med det elektriske ifm. oppføringen av komplekset

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet byttet nylig til Salto-låsesystem som tillater opplåsing via app/ nøkkelbrikke.

Feil og mangler
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.
Ja, sameiet oppdaget møll i noen av bod-områdene i 2025. Det ble gjort tiltak og det er ikke observert møll i nyere tid. Problemet anses av styret å være løst. Ting i egen bod ble ikke rammet. Det ble oppdaget skjeggkre i noen av husene (sameiet består av 5 hus) for et par år siden som det ble iverksatt tiltak for å bekjempe. Vi har ikke hatt problemer med skjeggkre.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei, utbygger har gjennomført 1 års befaring.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave og takstrapport fra når vi kjøpte leiligheten i 2021. Vi kjøpte av en som aldri flyttet inn i leiligheten.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Bolavi

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

Byggemetode:
Leiligheten ligger i en bygård oppført i 2021 med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskiller antas utført i betongkonstruksjoner. Yttervegger er oppført med isolerte konstruksjoner og utvendig fasadekledning tilpasset moderne byggeskikk. Flat takkonstruksjon antas tekket med membran/taktekking tilpasset byggets utførelse. Vinduer med isolerglass og malte karmer fra byggeår. Boligen har entrédør med brann- og lydklassifisering. Leiligheten fremstår med moderne standard og tidsriktige materialvalg.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2020. Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Boligen har balkong oppført i mur- og betongkonstruksjon med gulv belagt med terrassebord. Rekkverk er utført med glassfelt i aluminium-/stålrammer. Yttervegg mot balkong er kledd med teglstein.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vinskap i bod, vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe og fungi hyller i stue
- Taklampe hovedsoverom
- Taklampe og vegglampe barnerom
- Hyller gjesterom

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Felles varmtvann

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2750 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 891,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer, Fjernvarme, garasje, tv/bredbånd, trappevask, vaktmestertjeneste, garasjevedlikehold, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Totale felleskostnader pr. 28.05.26 utgjør kr. 4 891- pr. mnd.
Herav:
- Felleskost likt: 302,40,-
- Felleskost brøk: 3.991,67,-
- Bredbånd: 408,00,-
- Garasje: 189,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 368,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 190 833,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 763 330,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Sameiet

Navn og orgnr.
Millskvartalet Eierseksjonssameie, orgnr. 926540122

Om sameiet
Millskvartalet Eierseksjonssameie har organisasjonsnummer 926540122. Sameiet består av 148 boligseksjoner, 7 næringsseksjoner og 25 bodseksjoner. I tillegg kommer parkeringsplasser i Sofienberg gata 23.

Millskvartalet Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926540122, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Sameiet består av følgende adresser: Schæffers Gate 2-12 og Sofienberggata 23-25.

- Sameiet har vaktmesteravtale med Vaktmesterdrift AS.
- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Internett leveres av Telia.
- Sameiet har egen sosialgruppe som engasjerer til julegrantenning, vårdugnad (sameiet praktiserer dugnad) og Mills festival.
- Det er installert digitale nøkler i fellesområdene.

Hvert år arrangerer sameiet Millsfestivalen, en hyggelig tradisjon med aktiviteter for både barn og voksne. Her serveres mat sponset av Mills, og sameiets eget husband spiller utover kvelden på takterrassen i bygg 2. Festivalen skaper svært god stemning og bidrar til et sosialt og inkluderende naboskap.

Utdrag fra årsmøte 2026:

Styret har en pågående sak i forbindelse med vannlekkasje to ganger i en leilighet i Sofienberg gata 25. Den første gangen ble dette håndtert som en forsikringssak, og skadene i leiligheten ble reparert. Både forsikringsselskapet og AF (entreprenør) gjennomførte undersøkelsen, men kom ikke til enighet om årsaken til lekkasjen. Den andre gangen ville ikke forsikringsselskapet ta saken da de mente vi ikke hadde reparert rotårsaken. Samtidig avviste AF på nytt at de hadde ansvar. Etter nøye vurderinger har sameiet engasjert advokat og egen takstmann som har påpekt en rekke mulige årsaker til lekkasjen. Hverken AF eller selger har så langt tatt ansvar, og styret har derfor valgt å klage saken til Forliksrådet i Oslo. Saken er pågående.

Det ble etablert en midlertidig park i bakgården våren 2025. OBOS og utbygger stod for grunnarbeid og gresslegging, mens beboere og styret har bidratt med vanning og vedlikehold. Det ble etablert en midlertidig park i bakgården våren 2025. OBOS og utbygger stod for grunnarbeid og gresslegging, mens beboere og styret har bidratt med vanning og vedlikehold. Søknad om endring av reguleringsbestemmelsene, herunder rekkefølgekrav om etablering av barnehagen har vært til behandling hos Plan- og bygningsetaten siden juni 2025. Når denne er ferdig vil sameiet få ferdigattest, og vi kan sette i gang arbeid med å etablere den endelige parken i bakgården.

I 2025 ble Charge365, vår leverandør av ladeløsning i garasjen, kjøpt opp av Wattif. I forbindelse med oppkjøpet endret de prismodell. Styret hadde planlagt å reforhandle avtalen i denne perioden, men det har ikke vært rom for å prioritere dette. Styret vil jobbe med dette i neste periode.

Styret jobber aktivt med å redusere eller holde kostnader nede, hvor det inngått Norgesprisavtale på flere strømabonnementer for fellesområdene, Norgespris-avtale på fjernvarme, og vi har byttet strømleverandør til El bil laderne. Dette antar vi vil slå positivt ut for den enkelte eier. Det er en pågående prosess gående for å holde uforventede prisøkninger fra Telia for TV/Internett nede.

Etter vedtak på årsmøtet i 2024, har styret klargjort et område for sykkelverksted i U2/ Sofienberggata 25 og et areal for prepping av ski i U1/Schæffers gate 4.

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån per dags dato.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr. 735 692,-
Den største andelen av investeringen i digitalt nøkkelsystem ble besluttet dekket av egenkapital over driften for 2025.

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 43 634,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.
- Det er kun tillatt med gass- eller el-grill på egne balkonger.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 7772376

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 995 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side 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 Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og urbant boligområde på Sofienberg i bydel Grünerløkka med kort vei til Schous Plass, Botanisk Hage, Akerselva og Sentrum. Grünerløkka har de siste årene etablert seg som en av de mest populære bydelene i Oslo og er stadig under utvikling. Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen, med umiddelbar nærhet til ulike forretninger og offentlig kommunikasjon.

Her har man flere dagligvarebutikker i nærheten med bl.a. Rema 1000 Sofienbergparken, Bunnpris Sofienberg og Kiwi Trondheimsveien. Det er kort vei til Markveien og Vulkan med Mathallen etc. som tilbyr et variert utvalg med bl.a. dagligvare, post, apotek, vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, kafé/restaurant, lege, tannlege og interiør- og motebutikker etc. Ønsker man ytterligere servicetilbud ligger Oslo sentrum innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Leiligheten ligger like ved frodige Sofienbergparken og få minutters gange til Botanisk Hage. Perfekt for late sommerkvelder med grilling og gode venner.
Grünerløkka er kanskje den mest stemningsfulle bydelen i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Leiligheten har kort avstand til blant annet Botanisk hage, Birkelunden, Olaf Ryes plass og Akerselva. Det er kort vei til kjernen av Grünerløkka med pulserende kaféliv, butikker, barer, restauranter m.m. I umiddelbar nærhet har man blant annet The Little Pickle, Skaal, Mucho Mas, Villa Paradiso og Trattoria Populare.

Grünerløkka er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt men likevel rolig. For de treningsglade finner man SATS på Schous Plass. Det finnes også flere treningssentre i nærområdet som døgnåpent Fitness24Seven i Markveien 35, EVO Grünerløkka og Avancia på Vulkan.

Fra leiligheten har du suveren tilgang på offentlig transport, og det er lett å komme seg i alle byens retninger. Trikken fra Lakkegata tar deg opp til Grefsen og til Rikshospitalet. Trikkestoppet tar deg ned til Jernbanetorget på 7 minutter. Fra leiligheten er det under 3 minutter gange til Lakkegata (Trikk), Heimdalsgata (trikk), Herslebs Gate(Buss) og Sars Gate (buss).

Leiligheten er perfekt for deg som vil bo sentralt med alt av fasiliteter "rett utenfor døren" og samtidig ha grønne rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet. Ellers er det kort vei til flere utdanningsinstitusjoner som bl.a OsloMet, Universitetet i Oslo, Arkitektur- og designhøgskolen og Westerdals. Det er lett å komme seg til og fra hele byen - det er noe av det beste med Sofienberg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 19.03.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det

gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- eikepanel/ spiler på fasade i første etasje hus 1
- noe listverk og mindre vesentlige arbeider

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til Kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsbestemmelse S-4955 Øvrig bestemmelse på eiendommen er "andre sikringssoner". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak i området:
Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel
Saksnr: 202308348

Pågående byggesaker i området:

Kirkegårdsgata 1A - mulig ulovlig bruksendring og ulovlig overnattingsvirksomhet
Saksnummer: 2026/05185 - Ulovlighetssak

Sofienberggata 23 - 25 - Schæffers gate 2 - 10 - Oppføring av fem boligblokker
Saksnummer: 202509374, 202509376, 202509375, 202509372 og 202509373
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for tiltaket.
Status: 13.12.22: Endret tillatelse (midlertidig dispensasjon)
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 15.09.2021. Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 24.04.2018. Endringssøknaden omfatter dispensasjon fra reguleringsplanen § 8 Rekkefølgebestemmelser, og gjelder for byggesakene 201710958, 201710960, 201710961, 201710962, 201710963 og 201710964.
Vi gir dispensasjon fra: Reguleringsplan S-4955 § 8 første ledd) Rekkefølgebestemmelser, som sier; Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal barnehagen med tilhørende uteareal være ferdigstilt.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/228/382/69:
24.09.1878 - Dokumentnr: 961036 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 228 bnr 328.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1878 - Dokumentnr: 961039 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 228 bnr 326.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1878 - Dokumentnr: 961038 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 228 bnr 385.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1880 - Dokumentnr: 924318 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 228 bnr 324.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1880 - Dokumentnr: 924321 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1880 - Dokumentnr: 924322 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 228 bnr 324.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1880 - Dokumentnr: 924319 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 228 bnr 324.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1880 - Dokumentnr: 924323 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 228 bnr 324.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1911 - Dokumentnr: 901062 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1913 - Dokumentnr: 900801 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1917 - Dokumentnr: 912640 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. vindu i gavl m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1921 - Dokumentnr: 920717 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1922 - Dokumentnr: 993585 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1922 - Dokumentnr: 993586 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1923 - Dokumentnr: 993786 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1923 - Dokumentnr: 993787 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1923 - Dokumentnr: 993788 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1924 - Dokumentnr: 993823 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1928 - Dokumentnr: 924552 - Best. om adkomstrett vedr. trapper m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1952 - Dokumentnr: 402432 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 383.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1956 - Dokumentnr: 405640 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Arkivert med dokumentnummer 5040/1956 i panteboka
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1960 - Dokumentnr: 511944 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 324.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1961 - Dokumentnr: 501165 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1961 - Dokumentnr: 504034 - Best om

garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1961 - Dokumentnr: 405004 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1971 - Dokumentnr: 517720 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 385.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1977 - Dokumentnr: 521791 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra gnr 228 bnr 385.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347462 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:666
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347462 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:666
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347462 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2019 - Dokumentnr: 480550 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2020 - Dokumentnr: 2736944 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2021 - Dokumentnr: 130530 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:382 Snr:154
Rett til å anlegge og ha liggende kabler, rør og kanaler til fremføring av infrastruktur
Rett til adkomst ved vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2021 - Dokumentnr: 420487 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av kabelanlegg og nettstasjon
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2026 - Dokumentnr: 581780 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.01.2021 - Dokumentnr: 15812 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/11699

21.04.2021 - Dokumentnr: 461247 - Reseksjonering
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/11695
Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Sammenslåing av seksjoner
Endring av sameiebrøk

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

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

sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 88 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 9 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 192 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mai 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Sofienberggata 25A, OSLO
0558 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 31/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
joacim@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 382
Hjemmelshaver:	Kristina Markussen Borchgrevink & Martin Lervik Bø
Seksjonsnummer:	69
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2021
Tomt:	5996 m²
Kommune:	0301 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristina Markussen Borchgrevink & Martin Lervik Bø
Befaringsdato:	28.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med interne gangarealer, grøntområder og felles uteoppholdsarealer tilknyttet sameiet. Eiendommen har sentral og attraktiv beliggenhet på Sofienberg/Grünerløkka i Oslo, med kort avstand til offentlig kommunikasjon, butikker, servicetilbud og rekreasjonsområder som Sofienbergparken. Området består hovedsakelig av urbane boligbebyggelser med tilhørende fellesarealer og gode nærmiljøkvaliteter.

OM BYGGEMETODEN:
Leiligheten ligger i en bygård oppført i 2021 med bærekonstruksjoner i betong og stål. Etasjeskiller antas utført i betongkonstruksjoner. Yttervegger er oppført med isolerte konstruksjoner og utvendig fasadekledning tilpasset moderne byggeskikk. Flat takkonstruksjon antas tekket med membran/taktekking tilpasset byggets utførelse. Vinduer med isolerglass og malte karmer fra byggeår. Boligen har entrédør med brann- og lydklassifisering. Leiligheten fremstår med moderne standard og tidsriktige materialvalg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som moderne og generelt godt vedlikeholdt, med normal standard ut fra byggeår og utførelse. Bygningen er oppført i 2021 og bærer preg av tidsriktige materialvalg og løsninger. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige avvik eller symptomer på skader utover normale forhold som må forventes ved visuell kontroll av en leilighet i denne alderen.

Våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner fremstår med moderne utførelse og funksjonelle løsninger. Det er registrert vannbåren gulvvarme i boligen. Leiligheten har gjennomgående gode lysforhold og en hensiktsmessig planløsning.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren gulvvarme.

BOD OG PARKERING:
-Det medfølger bod i felles kjeller.
-Leiligheten selges med parkeringsplass i lukket og oppvarmet garasjeanlegg (heisen ned fra leiliegheten), med el-billader.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-FDV-minnepinne
-Det er ikke levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Slettmalte overflater. Flislagte overflater på bad.
Tak: Slettmalte himlinger.
Gulv: Parkett og flislagte gulv på bad.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen vesentlige oppgraderinger da leiligheten ble ferdigstilt i 2021

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 702,07,- pr. 28.05.2026

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. etasje	80			9
Bod i felles kjeller		6		
SUM BYGNING	80	6		9
SUM BRA	86			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entré/gang, bod, 2 bad, 3 soverom, stue/kjøkken

BRA-e:

Bod i felles kjeller

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
- Takhøyden i leiligheten er målt til mellom ca. 2,60 meter og 2,92 meter.

MÅLING:
- Oppmåling er utført på stedet med lasermåler.

AREAL:
- Tomtearealet er hentet fra matrikkelopplysninger og PropCloud.no.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristina Markussen Borchgrevink

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

31/05/2026

Joacim André Karlsen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Hovedbad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2021

Fliser på vegger og malt slett i himling. Badet har servantinnredning med skapdør og speilskap, vegghengt toalett, opplegg og plass til vaskemaskin og nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

- Fallforhold på gulv er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder.
- Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og eventuelle hulrom under fliser.
- Det måles fall på gulv utenfor dusjsonen/nedsenk, og fall rundt sluk er målt til ca. 1:50. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dør er målt til ca. 30 mm, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av banemembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

1.2 Bad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2021

Flislagte vegger og slettmalt himling. Badet er innredet med servantinnredning med skapdør, vegghengt speil, vegghengt toalett samt nedsenket dusjsone med glassdører. Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dør.

Overflater og innredning fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er foretatt stikkprøvekontroll for hulrom bak fliser samt kontroll av riss og sprekker på tilgjengelige områder. Det ble ved befaringen registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra tilgjengelige tappesteder.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme og sluk plassert i dusjsonen.

Fallforhold på gulv er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder. Det er foretatt stikkprøvekontroll for riss, sprekker og eventuelle hulrom under fliser på tilgjengelige flater.

Det måles tilfredsstillende fall på gulv utenfor dusjsonen, og fall rundt sluk er målt til ca. 1:50. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er målt til ca. 26 mm, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av banemembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkeninnredningen er fra byggeår 2021 og av typen HTH.

Kjøkkenet har malte slette vegger, malt slett himling og parkettgulv. Innredningen består av over- og underskap med laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og platetopp. Det er videre integrert kombiskap for kjøl/frys, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk til det fri er etablert over platetopp.

Det ble ved befaringen registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra kjøkkeninstallasjoner.
Det er foretatt fuktmåling på erfaringsmessig utsatte områder uten utslag på unormale verdier.
Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.
Ventilator ble funksjonstestet med papirark og indikerte tilfredsstillende trekk.
Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser ingen unormale høydeforskjeller eller tegn til svikt i konstruksjonen.

GULV:
-Parkettgulv med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

VEGG/HIMLING:
-Overflater på vegger og himlinger har normal bruksslitasje. Merker, sår og mindre skader etter bruk og oppheng må påregnes.

ANNET:
-Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg for bebyggelsen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2020. Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har balkong oppført i mur- og betongkonstruksjon med gulv belagt med terrassebord. Rekkverk er utført med glassfelt i aluminium-/stålrammer. Yttervegg mot balkong er kledd med teglstein.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller svekkelser ved tilgjengelige overflater og innfestinger.

Rekkverkshøyden måles til ca. 1,07 meter og tilfredsstiller gjeldende krav på befaringstidspunktet.

Merknader:
-Fallforhold og tilstand på tettesjikt under tremmegulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bod, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i leiligheten

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på bod
-Selger opplyser om at filter blir skiftet årlig

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-anlegget, utført av Elektro-Kontakten AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

---

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 13.10.2020
FERDIGATTEST:
- Ferdigattest foreligger ikke eller er ikke fremlagt ved befaring.

BRANN OG SIKKERHET:
- Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og slukkeutstyr. Røykvarslere er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
- Slukkeutstyr anbefales kontrollert minimum hvert 5. år, samt ved eierskifte/overtakelse.
- Det anbefales at både røykvarslere og slukkeutstyr kontrolleres av ny eier ved overtakelse.
- Leiligheten er tilknyttet sprinkleranlegg.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martin Lervik Bø	9578-5999-4-1070351	2026-05-27 19:28:13
Kristina M Borchgrevink	9578-5994-4-1549731	2026-05-27 19:26:28

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0141/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofienberggata 25A, 0558 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kristina Markussen Borchgrevink, Martin Lervik Bø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. august 2021

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: 7772376
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har installert skap til vaskesøyle i 2025 fra Kvik.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er fra byggeår, 2021 og er oppført av utbygger

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF-gruppen med underentreprenører har bygget badene i sameiet. Kjøper vil få tilgang til en digital boligmappe via Agora Inatikka med dokumentasjon på utført arbeid og materialer.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger byttet i 2025 oransje trekledning i sameiet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble gjort arbeid med drenering ifm. oppføringen av komplekset

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble gjort arbeid med det elektriske ifm. oppføringen av komplekset

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet byttet nylig til Salto-låsesystem som tillater opplåsing via app/ nøkkelbrikke.

---

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.

Ja

Beskriv: Sameiet oppdaget møll i noen av bod-områdene i 2025. Det ble gjort tiltak og det er ikke observert møll i nyere tid. Problemet anses av styret å være løst. Ting i egen bod ble ikke rammet. Det ble oppdaget skjeggkre i noen av husene (sameiet består av 5 hus) for et par år siden som det ble iverksatt tiltak for å bekjempe. Vi har ikke hatt problemer med skjeggkre.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Utbygger har gjennomført 1 års befaring.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og takstrapport fra når vi kjøpte leiligheten i 2021. Vi kjøpte av en som aldri flyttet inn i leiligheten.

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0141/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristina M Borchgrevink	**2026-05-27**	**Martin Lervik Bø**	**2026-05-27**

Identifikasjon

Kristina M Borchgrevink

Identifikasjon

Martin Lervik Bø

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0141/26 . Vår ref.: 2959-1-069 Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Millskvartalet Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	926540122
Seksjonseier:	Borchgrevink, Kristina Markussen
Medeier:	Bø, Martin Lervik
Leilighetsnummer:	069
Adresse:	Sofienberggata 25 A, 0558 OSLO
Seksjonsnummer:	69
Gnr.	228
Bnr.	382

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7772376.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fjernvarme er inkludert i felleskostnadene (ikke målere) Garasje: Ingen vedtektsfestede begrensninger ift. salg og utleie av p-plass. Vedtektene for garasjesameie (snr 155) ligger etter sameiets vedtekter. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Det påløper felleskostnader for parkering. Alle kategorier økes 8% fra 1. april 2026. TV/bredbånd økes til 408 kr i måneden fra samme tidspunkt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 702,07,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt	302,40	
Felleskost brøk	3 991,67	
Bredbånd	408,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 340,-

Fradragsberettigede kostnader:	19,-
Annen formue:	9 618,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Are Langaard Jensen, e-post: millskvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2959
MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:30, Norsk Vinfagskole, Schæffers gate 6B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter - eierskap til boder
8. Endring i garasjesameiets vedtekter
9. Endring i ordensreglene - røyking på felles takterrasser
10. Endring i ordensreglene - brudd på ordensregler
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styre innstiller styreleder Are Langaard Jensen som møteleder.

Forslag til vedtak

Are Langaard Jensen er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møteleder ber om at en eier melder seg til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller en frivillig fra salen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Håvard Kvernaas Bakken er valgt.

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%)

Styret presenteter hovedtrekk ved årsrapporten og årsregnskapet for 2025. Styret ber om at årsmøte:

1. Godkjenner årsrapport og årsregnskap.
2. Styret foreslår at årets resultat føres mot sameiets egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøte godkjenner årsrapport og årsregnskap. Styret innstiller på at årets resultat føres mot egenkapitalen ved at denne reduseres tilsvarende underskuddet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2959 Millskvartalet ESS Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 MIllskvartalet Es.pdf
3. Årsrapport 2025 Millskvartalet Es.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,- Dette baserer seg på anbefaling fra Obos i 2023 for et sameie av vår størrelse. Honoraret ble ikke justert i 2024-2025, men er foreslått justert for prisstigning de siste to årene samt kompensert for høy aktivitet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

Sak 7

Endring av vedtekter - eierskap til boder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I fellesområdet i Schæffersgate 8/U1 er det et antall boder som ikke tilhører en boligseksjon, eller har blitt solgt til seksjonseiere etter at vi flyttet inn.

Styret er kjent med at bodene er lagt ut for åpnet salg på finn.no. Hvis de blir solgt til personer som ikke eier en seksjon i sameiet, vil dette medføre at personer som ikke hører til i sameiet får tilgang til fellesområder i hus 3. Det *kan* også medføre at virksomheter som driver korttidsutleie av lager kjøper disse, med de følgende dette kan få for slitasje, persontrafikk mv.

Styrets innstilling

Sameiets vedtekter regulerer ikke eierskap til boder i sameiet. Styret ønsker derfor årsmøtets tilslutning til at det legges inn et nytt punkt under punkt 2 - Rettslig disposisjonsrett:

(6) Boder kan kun eies av eiere av bolig- eller næringseksjoner i sameiet.

Forslag til vedtak

I vedtektene pkt. 2 legges det til et nytt punkt: (6) Boder kan kun eies av eiere av bolig- eller næringseksjoner i sameiet.

Sak 8

Endring i garasjesameiets vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I **Vedtekter/sameieavtale for Millskvartalet garasjesameie** *§ 7 - Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene,* er det ikke gitt bestemmelser om hvor mange garasjeplasser en seksjonseier kan eie. Det er heller ikke gitt begrensninger i hvordan disse kan brukes.

Styret er kjent med at noen ønsker å kjøpe opp og leie ut sine garasjeplasser til tredjepart, f.eks. firma som driver korttidsutleie av parkeringsplasser. Dette vil øke persontrafikk og slitasje på fellesområder og anlegg. Det vil også medføre økt administrasjon/tilgangstyring til dører og garasjeporten. Økt persontrafikk kan føre til økt sannsynlighet for ordensforstyrrelser, innbrudd eller tyveri.

Styrets innstilling
Styret innstiller på to endringer i vedtektene for garasjesameie ved å innføre begrensninger i bruk av garasjeplassene. Styrets begrunnelse er at det ikke er ønskelig med kommersiell drift i sameiets garasjeanlegg og fellesområder. Som nevnt kan dette føre til redusert sikkerhet, økt slitasje og økt administrasjonskostnader. Styret innstiller på følgende endring i §7 (endringene er markert i kursiv):

§ 7.1 salg og annet eierskifte
Eierandel i *garasje*sameiet kan fritt selges eller overføres til andre. *Det er ikke anledning til å eie mer enn to (2) parkeringsplasser pr. seksjon. Ingen fysisk person eller juridisk enhet/person som ikke eier en seksjon i sameiet, kan direkte eller indirekte eie mer enn en (1) parkeringsplass.*

§ 7.2 Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre *i egen regi. Det er ikke tillatt å sette dette bort til kommersiell tredjepart for utleie.*

Forslag til vedtak 1

Det gjøres følgende endring i vedtektene for Millskvartalet garasjesameie § 7.1: Eierandel i garasjesameiet kan fritt selges eller overføres til andre. Det er ikke anledning til å eie mer enn to (2) parkeringsplasser pr. seksjon. Ingen fysisk person eller juridisk enhet/person som ikke eier en seksjon i sameiet, kan direkte eller indirekte eie mer enn en (1) parkeringsplass.

Forslag til vedtak 2

Det gjøres følgende endring i vedtektene for Millskvartalet garasjesameie § 7.2: Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i egen regi. Det er ikke tillatt å sette dette bort til kommersiell tredjepart for utleie.

Sak 9
Endring i ordensreglene - røyking på felles takterrasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I *Ordensreglement Millskvartalet Eierseksjonssameie*, **pkt 3 - Takterrassene** står følgende:
w) Røyking er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre som bruker terrassen.

De siste årene har røyking på felles takterrasser vært til sjenanse for andre beboere, spesielt de som bor nærmest. Særlig sjenerende er det at man kaster tente sneiper over rekkverket som forsøpler eller skader møbler på naboenes balkonger og terrasser.

Det har også vært flere branntilløp. Sommeren 2025 brant det på taket på Schæffers gate 8 og sigarettsneiper i blomsterkassen var den sannsynlige årsaken. Bare flaks og snarrådige beboere hindrer større materielle skader.

Styrets innstilling
Styrets begrunnelse for å fremme endringen er erfaring med branntilløp, samt at tente sneiper er kastet over rekkverket og vært til sjenanse og skade for andre beboer. Styret ønsker årsmøtets tilslutning til at punkt 3(w) endres til:

w) Røyking er ikke tillatt på felles takterrasser.

Forslag til vedtak

Ordensreglene punkt 3 (w) endres til: (w) Røyking er ikke tillatt på takterrassene.

Sak 10

Endring i ordensreglene - brudd på ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De siste årene har det vært gjentagende brudd på ordensreglene i form av bråk fra takterassene utover det tidspunktet som er gitt i ordensreglene. Dette har særlig vært et problem om sommeren og spesielt fra leieboere. Det påhviler utleiere et særlig ansvar å informere sine leieboere om reglene og konsekvensene av å bryte disse.

Det har kommet klager til styret, men styret har ikke hatt hjemmel i vedtektene for å håndheve disse klagene utover å appellere til at ordensreglene skal følges. Derfor innstiller styret på en endring i ordensreglene, som gjør at brudd på ordensreglene får konsekvenser.

Styrets innstilling

For å kunne håndheve ordensreglene trenger styret endringer i ordensreglene og en beskrivelse av hvordan klagesaker skal håndteres. Dette for å sikre at det er en gjensidig forståelse mellom styret og beboere for hvordan saksgangen skal være og for å sikre lik saksbehandling. tillegg ønsker styret at kostnader til vekterutrykning i forbindelse med ordensforstyrrelser skal kunne belastet seksjonseier og ikke felleskostnadene.

Styret ønsker årsmøtets tilslutning til to nye punkt under pkt. 3 - Takterrasser:

z) Ved brudd på ordensreglene for bruk av felles takterrassene kan aktuell seksjon bli utestengt fra bruk av disse i tre uker (21 dager). Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan seksjonen bli utestengt for bruk av felles takterrasser i seks uker (42 dager).

æ) Ved brudd på ordensreglene som medfører vekterutrykning kan kostnadene for dette belastes den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak 1

Det legges til et nytt punkt i ordensregler for Millskvartalet Es pkt. 3 - Takterrasser: z) Ved brudd på ordensreglene for bruk av felles takterrassene kan aktuell seksjon bli utestengt fra bruk av disse i tre uker (21 dager). Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan seksjonen bli utestengt for bruk av felles takterrasser i seks uker (42 dager).

Forslag til vedtak 2

Det legges til et nytt punkt i ordensregler for Millskvartalet Es pkt. 3 - Takterrasser: æ) Ved brudd på ordensreglene som medfører vekterutrykning kan kostnadene for dette belastes den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak 3

Regler for utestengelse for brudd på ordensregler for takterrasser er vedtatt.

Vedlegg

4. Regler for utestengelse for brudd pa˚ordensregler for takterrassen.pdf

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges 2 styremedlemmer for to år, og 1 varamedlem for et års varighet. Fra dagens styre tar Jonathan ikke gjenvalg, mens styremedlem Thomas og varamedlem Maria ble valgt for et år i fjor, og må velges på nytt dersom de skal fortsette.

I år har mange gode kandidater meldt sitt kandidatur til valg.

Innstilling

Styret innstiller Thomas de Mora til valg som styremedlem i to år. Thomas har tidligere styreerfaring, og har gjort en meget verdifull innsats for sameiet det siste året. Thomas ble valgt for et år i fjor, og vil utgjøre en viktig kontinuitet ettersom flere i dagens styre har et år igjen av sin periode.

Styret ønsker ikke å innstille noen av de andre styre-/varamedlemmene som stiller til valg, og overlater til årsmøte å velge.

Roller og kandidater

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

- Anders Løvaas Eriksen

  Anders sier litt om seg selv:
  Jeg er 48 år. Pappa til to jenter på 19 og 22. Eier og driver egen elektro bedrift, stiftet i 1998 med ca 90 ansatte. Så jeg har drevet i byggebransjen i snart 30 år.
- Are Almaas
- Eva Borhaug

  Eva sier litt om seg selv:
  Jeg heter Eva, er snart 60 år, og flytta inn i Mills når det var nytt . Bor i bygg 1 med min datter på 18. Er utdannet jurist, tidligere arbeidsretts advokat, og nå HR sjef i Norsk Luftambulanse de siste 12 årene. Jeg har sittet i flere styrer tidligere, men det begynner å bli noen år siden. Har bodd på løkka siste 30 år i forskjellige borettslag/ sameier.
- Sindre Sandberg Gjærum

  Sindre sier litt om seg selv:
  Jeg stiller til valg som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø og til å videreføre en velfungerende drift i sameiet Millskvartalet.
  Styret som har sittet til nå fortjener all honnør for innsatsen de har lagt ned for oss beboere, i alt fra barnehagesaken og økt sikkerhet til reklamasjonssaker, blant annet mot AF. Jeg ønsker å være med på å videreføre dette gode arbeidet.
  Ettersom sameiet består av beboere i ulike livssituasjoner, mener jeg det er en styrke at styret representerer et mangfold. Som familiefar med yngre barn håper jeg å kunne bidra med et relevant og nyttig perspektiv i styrearbeidet.
  Siden vi flyttet inn våren 2021 har jeg vært aktivt engasjert i sameiet, blant annet gjennom Millsfestivalen,

julekonsert på taket, og andre arrangementer i sameiets regi, samt i planlegging og gjennomføring av dugnader i hagekomiteen.
Jeg har også erfaring fra styrearbeid gjennom Grüner Turn, hvor jeg har fått innsikt i samarbeid, ansvar og hvordan et styre fungerer i praksis.
For meg føles det både meningsfullt og naturlig å engasjere meg videre, og jeg ønsker å bidra til at vi fortsetter å ha et trygt, trivelig og velfungerende bomiljø i Millskvartalet.

- Thomas De Mora

  Thomas sier litt om seg selv:
  Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i sameiet etter ett års innsats. Ved siden av dette årets erfaring har jeg totalt ca 10 års erfaring som styreleder og medlem i sameierselskaper der jeg har bodd tidligere. Har i flere omganger vært prosjektleder for oppussing av fasader og oppganger i disse gårdene, og har derved både erfaring og gjennomføringsevne i slike prosesser.

  Som styremedlem er jeg spesielt opptatt av sunn økonomisk drift og at vi har gode prosesser for budsjettering og kontroll på kostnadssiden. Jeg er vant til å ta tak uforutsette hendelser og bidrar gjerne fortsatt i styret.

  Jobbmessig går jeg inn i en litt roligere fase slik at jeg har tid til å følge opp vervet på en god måte, og kan være tilgjengelig på dagtid i tilfeller der det er nødvendig.

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

- Maria Kristine Bøe Tandberg

Til årsmøtet i Millskvartalet Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Millskvartalet Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 for MKE, 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.

Oslo, 6. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MILLSKVARTALET ES
ORG.NR. 926540122, KLIENTNR. 2959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 064 443	7 075 408	7 082 000	7 563 284
Ladeinntekter elbil		81 030	0	0	0
Andre inntekter	3	37 355	89 681	74 000	111 250
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 182 828**	**7 165 089**	**7 156 000**	**7 674 534**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 875	-52 875	-56 400	-60 000
Styrehonorar	5	-375 000	-374 999	-375 000	-400 000
Avskrivninger	12	-42 666	-42 666	0	0
Revisjonshonorar		0	-12 625	-26 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-214 138	-204 353	-210 000	-227 000
Konsulenthonorar		-43 551	-6 180	-90 000	-237 000
Drift og vedlikehold	6	-1 519 002	-1 262 253	-1 002 000	-933 650
Forsikringer		-495 458	-430 877	-430 000	-536 000
Kommunale avgifter	7	-1 777 840	-1 542 952	-1 700 000	-1 990 200
Energi/fyring	8	-1 906 256	-1 820 435	-2 000 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-665 093	-634 036	-650 000	-730 800
Andre driftskostnader	9	-868 095	-836 965	-946 000	-936 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 959 973**	**-7 221 215**	**-7 485 400**	**-7 630 900**
DRIFTSRESULTAT		**-777 145**	**-56 125**	**-329 400**	**43 634**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 856	45 979	0	0
Finanskostnader	11	-2 403	-268	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**41 453**	**45 711**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-735 692**	**-10 414**	**-329 400**	**43 634**

Overføringer:
Fra opptjent egenkapital: -735 692 -10 414

MILLSKVARTALET ES
ORG.NR. 926540122, KLIENTNR. 2959

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	85 333	127 999
SUM ANLEGGSMIDLER		**85 333**	**127 999**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		133 192	183 964
Forskuddsbetalte kostnader		282 110	220 434
Andre kortsiktige fordringer	13	4 358	24 906
Driftskonto OBOS-banken		130 724	1 097 189
Sparekonto OBOS-banken		1 078 468	1 042 119
SUM OMLØPSMIDLER		**1 628 852**	**2 568 613**
SUM EIENDELER		**1 714 184**	**2 696 611**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 269 415	2 005 107
SUM EGENKAPITAL		**1 269 415**	**2 005 107**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 413	154 271
Leverandørgjeld		275 356	537 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		**444 769**	**691 504**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 714 184**	**2 696 611**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Millskvartalet Es

Are Langaard Jensen/s/ Frode Sagedal/s/ Espen Kim Kaasa/s/

Jonathan Gustav Espolin-Johnson/s/ Thomas De Mora/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk	5 278 368
Felleskost likt	497 280
Felleskost likt	13 440
Felleskost likt	3 234
Garasjeplass	233 975
MC-plass	2 112
Bredbånd	596 736
Felleskost brøk	211 058
Felleskost brøk	228 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 064 443**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Reparasjon bod	33 355
Innbetaling fra AF Groupe for strøm	4000
SUM ANDRE INNTEKTER	**37 355**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-52 875
SUM PERSONALKOSTNADER	**-52 875**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-375 000
SUM STYREHONORAR	**-375 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 658

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-688 273
Drift/vedlikehold VVS	-190 702
Drift/vedlikehold elektro	-125 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-211 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 575
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 485
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 660
Egenandel forsikring	-13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 519 002**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-888 105
Renovasjonsgebyr	-889 735
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 777 840**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-500 012
Fjernvarme	-1 406 244
SUM ENERGI / FYRING	**-1 906 256**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Diverse utstyr	-18 810
Annet driftsmateriale	-20 093
Vaktmestertjenester	-492 877
Vakthold	-248 994
Renhold ved firmaer	-29 975
Andre driftskostnader	-10 705
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 658

Andre kontorkostnader		-883
Kontingenter		-3 200
Bank- og kortgebyr		-4 686
Øreavrunding		2
Velferdskostnader		-30 216
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-868 095**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken		3 150
Renter av sparekonto i OBOS-banken		36 349
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		1 972
Andre renteinntekter		2 385
SUM FINANSINNTEKTER		**43 856**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld		-2 403
SUM FINANSKOSTNADER		**-2 403**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

NN		
Tilgang 2023	213 331	
Avskrevet tidligere	-85 332	
Avskrevet i år	-42 666	
		85 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**85 333**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-42 666**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer		4 358
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**4 358**

NOTE: 14
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Ufordelt egenkapital	765481	765 480
Andel bolig	86763	912 642
Andel næring	-355928	-301 897
Andel barnehage	-22220	24 129
Andel parkering	795319	604 753
SUM EGENKAPITAL	**1 269 415**	**2 005 107**

ÅRSRAPPORT FOR 2025
MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Tillitsvalgte
Siden årsmøte 6. mai 2025 har sameiets tillitsvalgte vært som følger:

Styret

Styreleder	Are Langaard Jensen	Schæffers gate 4 B
Styremedlem	Thomas de Mora	Sofienberggata 23 C
Styremedlem	Jonathan Espolin-Johnson	Schæffers gate 8 C
Styremedlem	Espen Kaasa	Sofienberggata 25 A
Styremedlem	Frode Sagedal	Sofienberggata 25 A
Varamedlem	Maria Karine Tandberg Bøe	Sofienberggata 25 A

Valgkomiteen
Det er ikke etablert valgkomite.

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via «melding til styret» på Vibbo eller på e-post til millskvartalet@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styret legger ut nyhetssaker kalt «Styret informerer» på Vibbo om lag fire ganger i året. Det er styrets oppfatning at Vibbo fungerer godt som informasjonskanal, både mellom beboere og styret og beboere imellom.

Generelle opplysninger om Millskvartalet Es
Sameiet består av 179 seksjoner, fordelt på 148 leiligheter, næringseiendommer og bodseksjoner. I tillegg kommer parkeringsplasser i Sofienberg gata 23.

Millskvartalet Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 926540122, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
228 382

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Parkeringsplassene er organisert som ett

seksjonsnummer (s.nr. 155) der eierne av parkeringsplasser tildeles andeler av seksjonen som gitt i vedtektenes §2.

Millskvartalet Es har ingen ansatte.

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

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS har vært statsautorisert revisor Thomas Olsen.

Styrets arbeid
I perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet til sammen 28 ulike saker, i tillegg til avklaringer innimellom styremøtene i forbindelse med daglig drift. Enkelte saker, slik som etablering av *digitale nøkler*, *vannlekkasje i hus 2* og diskusjoner omkring *sameiets økonomi* har blitt behandlet på flere styremøter. De viktigste og mest tidkrevende sakene det siste året har vært:

Etter vedtak på årsmøtet i 2024, ble det i 2025 inngått avtale med Oslo Låsservice AS om installasjon av digitale nøkler i fellesområdene. Installasjonen startet høsten 2025 og styret forventer at de siste komponentene installeres fram mot sluttbefaring i april 2026. Etter sluttbefaring vil styret ta en ny runde der beboerne kan melde inn avvik eller ting som ikke fungerer. I avtalen med Oslo Låsservice har vi opsjon på kjøp av Salto lås til leilighetene. Det gjenstår fortsatt enkelte avklaringer før denne delen av avtalen kan rulles ut.

En leilighet i Sofienberg gata 25 har vært rammet av vannlekkasje to ganger. Den første gangen ble dette håndtert som en forsikringssak, og skadene i leiligheten ble reparert. Både forsikringsselskapet og AF (entreprenør) gjennomførte undersøkelsen, men kom ikke til enighet om årsaken til lekkasjen. Den andre gangen ville ikke forsikringsselskapet ta saken da de mente vi ikke hadde reparert rotårsaken. Samtidig avviste AF på nytt at de hadde ansvar. Etter nøye vurderinger har sameiet engasjert advokat og egen takstmann som har påpekt en rekke mulige årsaker til lekkasjen. Hverken AF eller selger har så langt tatt ansvar, og styret har derfor valgt å klage saken til Forliksrådet i Oslo. Saken er pågående.

Det ble etablert en midlertidig park i bakgården våren 2025. OBOS og utbygger stod for grunnarbeid og gresslegging, mens beboere og styret har bidratt med vanning og vedlikehold. Søknad om endring av reguleringsbestemmelsene, herunder rekkefølgekrav om etablering av barnehagen har vært til behandling hos Plan- og bygningsetaten siden juni 2025. Når denne er ferdig vil sameiet få ferdigattest, og vi kan sette i gang arbeid med å etablere den endelige parken i bakgården.

I 2025 ble Charge365, vår leverandør av ladeløsning i garasjen, kjøpt opp av Wattif. I forbindelse med oppkjøpet endret de prismodell. Styret hadde planlagt å reforhandle

avtalen i denne perioden, men det har ikke vært rom for å prioritere dette. Styret vil jobbe med dette i neste periode.

I 2026 har styret reforhandlet avtale vi hadde med Avarn Security for håndtering av brannalarmer. Den nye avtalen er med Securitas, koster omtrent det samme, men gir flere utrykninger og større fleksibilitet. Vi vil jobbe for bedre løsninger for å håndter falske brannalarmer, herunder vurdere mulighet for mer direkte kontakt mellom beboere og Securitas ved utløsning av alarm. Det jobbes også med å installere et panel hos Bunnpris som øker deres mulighet til å nullstille falske alarmer. Når reguleringsbestemmelsene er endret og barnehagen er tatt ut, kan brannkonsept reforhandles og brannvarslingsanlegg justeres ytterligere for å unngå unødige falske alarmer.

I hele perioden har styret jobbet aktivt med å redusere eller holde kostnader nede. Utover det ovennevnte så er det inngått Norgesprisavtale på flere strømabonnementer for fellesområdene, Norgespris-avtale på fjernvarme, og vi har byttet strømleverandør til El bil laderne. Dette antar vi vil slå positivt ut for den enkelte eier. Det er en pågående prosess gående for å holde uforventede prisøkninger fra Telia for TV/Internett nede.

I 2025 ble det vedtatt et budsjett med negativt resultat. Den største andelen av investeringen i digitalt nøkkelsystem ble besluttet dekket av egenkapital over driften for 2025. Isolert for denne kostnaden er resultat for 2025 noe bedre enn budsjettert. Gitt den generelle prisstigningen og uforutsigbarhet omkring kostnader i tiden som har vært og i tiden fremover, er det ønske om et budsjett i balanse for 2026, samt noe økning av egenkapital. Styret har derfor vedtatt en økning av felleskostnadene med 8 % fra 1. april, og det fremlagte budsjettet reflekterer dette. Det vil bli gjort en revisjon av budsjett vs. faktiske kostnader i august som kan påvirke husleien for å oppnå ønskede mål.

Styret bruker fortsatt endel tid på å følge opp reklamasjoner og lukke avvik på fellesområder. Dette er spesielt viktig nå som 5-års reklamasjon og garanti på tekniske installasjoner går ut i april - mai 2026. Heldigvis ser det ut som de fleste sakene blir tatt tak i av AF eller deres underleverandører.

Etter vedtak på årsmøtet i 2024, har styret klargjort et område for sykkelverksted i U2/ Sofienberggata 25 og et areal for prepping av ski i U1/Schæffers gate 4. Vi mangler å innrede de to områdene med litt utstyr før disse kan åpnes. I «sykkelverkstedet» har sameiet kjøpt en fryser (med minus 40 grader) der beboere kan fryse klær og annet utstyr ved mistanke om møll, sølvkre eller andre skadedyr.

Det siste året har det vært gjennomført årlig tilsyn og vedlikehold på alle tekniske anlegg, herunder brannvarslingsanlegget, røykluker, heiser, sprinkleranlegget og ventilasjons-anlegg i fellesområder.

Også i 2025 har sosialgruppa bidratt til samhold i Millskvartalet. Det ble gjennomført vårdugnad med servering, og den tredje **Millskvartalfestivalen** ble arrangert i august. I

vår har styret fått melding om at flere i sosialgruppa trekker seg. Styret vil takke sosial- og hagegruppa for en fantastisk innsats gjennom Millskvartalets fem første leveår, og sender stafettpinnen videre til andre beboere.

Oslo, 12.april 2026.

Regler for utestengelse for brudd på ordensregler for takterrassen

(vedtatt på årsmøte 29.april 2026)

1. Generelt

Takterrassen er et fellesareal som alle seksjonseiere og beboere har lik rett til å benytte, forutsatt at bruken ikke påfører andre beboere urimelig ulempe eller skjer i strid med ordensreglene.

2. Advarsler ved regelbrudd

Ved brudd på ordensreglene for takterrassen vil styret gi seksjonseier en skriftlig advarsel. Advarselen skal inneholde:

- Beskrivelse av regelbruddet.
- Henvisning til relevant regel.
- Konsekvens ved gjentakelse.

3. Midlertidig utestengelse ved brudd på ordensreglene

Dersom en beboer bryter ordensreglene, eller ved alvorlige engangshendelser som innebærer fare, skadeverk eller vesentlig sjenanse, kan styret fatte vedtak om midlertidig utestengelse i tråd med ordensreglene pkt 3, z). Vedtaket skal være skriftlig og begrunnet, og kan kun treffes dersom:

- Beboeren har mottatt muntlig advarsel når bruddet finner sted, med mindre forholdet er av særlig alvorlig karakter.
- Regelbruddet er dokumentert.
- Tiltaket anses som forholdsmessig og nødvendig for å sikre forsvarlig bruk av takterrassen.

4. Varighet av utestengelse

Utestengelse ilegges normalt for en periode på 3 uker (21 dager).

Ved alvorlige brudd som setter personsikkerhet eller eiendom i fare, kan utestengelse ilegges i inntil seks uker (42 dager).

Eventuell forlengelse utover dette krever nytt vedtak i styret med ny vurdering av forholdsmessighet.

5. Varsling og klageadgang

Seksjonseieren skal varsles skriftlig om vedtaket og gis anledning til å uttale seg før vedtaket trer i kraft. Normalt gis det 7 dagers frist.

Beboeren kan kreve at vedtaket forelegges neste årsmøte for vurdering.

6. Ekstraordinære situasjoner

Dersom en beboers bruk av takterrassen medfører fare, hærverk eller alvorlig forstyrrelse av ro og orden, kan styret fatte vedtak om midlertidig utestengelse med umiddelbar virkning, men må da samtidig sende varsel og skriftlig begrunnelse innen 2 dager.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 2959 **Selskapsnavn:** MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926540122
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Schæffers gate 6C (lokalene til Beverage Academy).

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

Styrets innstilling
Som møteleder foreslår styret Are Langaard Jensen.

> **Forslag til vedtak:**
> Are Langaard Jensen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.

Styrets innstilling
Som protokollfører foreslås OBOS representanten og som protokollvitne foreslås deltakende seksjonseier.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Eirik Egeland foreslått. Som protokollvitne ble Thomas de Mora foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Styret ber om at årsmøte:

a) Godkjenner årsrapport og årsregnskap.
b) Styret foreslår at årets resultat føres mot sameiets egenkapital ved at denne reduseres tilsvarende underskuddet.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at årsmøte godkjenner årsrapport og årsregnskap. Styret innstiller på at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets arbeid i perioden er beskrevet i årsrapporten. Arbeidsmengden har totalt sett vært noe høyere enn i forrige periode, spesielt knyttet til reforhandling av Telia avtalen, oppfølging av avvik/reklamasjoner overfor AF gruppen og anskaffelse av digitale nøkler.

Styret foreslår at styrehonorar settes til kr 375.000,- Dette er den samme godtgjørelsen som i 2023/2024.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrehonorar settes til kr 375.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til tilsammen 375.000,-

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

I 2025 er hele styret på gjenvalg. Styreleder Are og styremedlemmene Espen, Jonathan og Frode ble valgt i 2023 for to år. Marie ble valg i 2024 for to år, men trekker seg fra styret grunnet lengre utenlandsopphold. Varamedlem Håvard ble valgt i 2024 for et år.

Vedtektene for Millskvartalet Es pkt 8.1 sier følgende: "*Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet*".

Styret ser det som uheldig at styreleder og alle styremedlemmer i utgangspunktet er på valg samme år. Derfor er styrets innstilling at styreleder og to av styrets medlemmer velges for 2 år, og de to siste styremedlemmene velges for 1 år. Dette sikrer større grad av kontinuitet. Vara foreslås valgt iht. vedtektene for et år av gangen.

Styrets medlemmer fordeler arbeidsoppgaver og ansvar seg i mellom på konstituerende møte etter at nytt styre er valgt. Beskrivelsen nedenfor er hvordan oppgaver er fordelt i dagens styre, og sånn sett et bilde på hvilke faste oppgaver som må gjøres. I tillegg kommer en rekke store og små oppgaver som fordeles underveis.

Transaksjon 09222115557546055875 Signert ALJ, TJdM

Styret har ikke mottatt navn på kandidater og oppfordre seksjonseiere til å melde seg til ledige plasser på møte. For å sikre bredest mulig representasjon oppfordres spesielt kvinner og beboer med hjemmeboende (små) barn til å melde seg.

Innstilling
Styrets innstilling er som følger:

- Styreleder Are Langaard Jensen (2 år)
- Styremedlem Frode Sagedal (2 år)
- Styremedlem Espen Kaasa (2 år)
- Styremedlem Jonathan Espolin-Johnsen (1 år)
- Styremedlem på valg (1 år)
- Varamedlem på valg (1 år)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Are Langaard Jensen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Are Langaard Jensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Kaasa
Frode Sagedal

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Espen Kaasa
Frode Sagedal

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Jimenez de Mora
Jonathan Espolin-Johnsen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Thomas Jimenez de Mora
Jonathan Espolin-Johnsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maria Karine Tandberg Bøe

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Maria Karine Tandberg Bøe

Signert av:

Møteleder
Are Langaard Jensen /s/

Protokollvitne:
Thomas Jimenez de Mora /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2959
MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2959

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Are Langaard Jensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor. Årsmøtet skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet.

Følgende kandidat er foreslått: • PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.

Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren. Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til årsmøtet..

Forslag til vedtak

PWC Assurance AS velges som sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.25
Selskapsnummer: 2959 **Selskapsnavn:** MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ragnvald Svendby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Are Langaard Jensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

PWC Assurance AS velges som sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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.

VEDTEKTER

for

Millskvartalet Eierseksjonssameie

Vedtektene ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 13. januar 2021.
Revidert av vedtak i ekstraordinært årsmøte 10.desember 2021 (§1.4 – kameraovervåkning)

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Millskvartalet Eierseksjonssameie ("**Sameiet**" eller "**Millskvartalet Eierseksjonssameie**"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 148 boligseksjoner, 7 næringsseksjoner og 25 bodseksjoner i eiendommen gnr. 228, bnr. 382 i Oslo kommune ("**Eiendommen**").

(2) Definisjon av ulike seksjoner og seksjonsgrupper:

- Seksjonsnummer 1-148 omtales som "**Boligseksjonene**"
- Seksjonsnummer 156-180 omtale samlet som "**Bodseksjonene**"
- Seksjonsnummer 153 omtales som "**Barnehageseksjonen**"
- Seksjonsnummer 150 omtales som "**Parkeringsseksjon 1**"
- Seksjonsnummer 155 omtales som "**Parkeringsseksjon 2**"
- Parkeringsseksjon 1 og Parkeringsseksjon 2 omtales i fellesskap som "**Parkeringsseksjonene**"
- Seksjonsnumrene 149, 151, 152 og 154 omtales samlet som "**Næringsseksjonene**"

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, som kan ha tilknyttet en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av terrasser/balkonger, boder og p-plasser mv. slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen. Det vesentlige av parkeringsareal er imidlertid seksjonert som egne seksjoner, henholdsvis Parkeringsseksjon 1 og 2.

(4) De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(5) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Eiendommens næringsseksjoner.

1.3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i Sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger i hovedsak seksjonenes areal i kvm BRA. For næringsseksjonene er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på blant annet innbyrdes verdi med boligseksjonene.

1.4 Kameraovervåkning

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges

2 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

3.1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Disse reglene gjelder ikke areal underlagt eneretter til bruk, jf. punkt 3.2 nedenfor.

Nærmere avgrensning av hvilke tiltak som krever styrets/årsmøtets forhåndskjenning:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

- Eier av Næringsseksjonene har likevel rett til, uten at det er nødvendig med samtykke fra styret/sameiet, å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til disse næringsseksjonene. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal. Eier av Næringsseksjonene har også rett til å gjennomføre tiltak, herunder som gjør inngrep i fellesarealer, bruksendringer og nødvendige bygningsendringer i den forbindelse og andre søknadspliktige tiltak, som er nødvendig for en kommersiell og fornuftig utnyttelse av næringslokalene.

  Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

  Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold av reklame og markedsføringsutstyr på fasade.

  Godkjenning til tiltak under dette kulepunktet kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i dette punkt 3.1 (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på Eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Tiltak som skjer i strid med den til enhver tid gjeldende plan- og bygningslovgivning og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonsnummer 48 skal ha rømningsvei over tilleggsdel (takterrasse) til seksjonsnummer 50. Seksjonsnummer 51 skal ha rømningsvei over tilleggsdel (takterrasse) til seksjonsnummer 53. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke oppheves uten at tilfredsstillende rømningsvei sikres på annen måte.

3.2 Enerett til bruk

(1) I henhold til lov om eierseksjoner § 25 sjette ledd har de ulike enhetene i Sameiet vederlagsfri og evigvarende enerett til å benytte de delene av Sameiets fellesareal som er beskrevet under.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(2) Boligseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer :

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp og korridorer fra første etasje og oppover, boligfasader, tak, samt heiser, tekniske rom og arealer, og anlegg som alene betjener Boligseksjonene.

- De rettigheter som Boligseksjonene har, tilfaller også Bodseksjonene i den utstrekning Bodseksjonene har behov for adkomst over areal nevnt over for å komme til og fra de respektive bodene. Bodseksjoner har imidlertid ikke noe vedlikeholds- eller kostnadsansvar utover areal i hver enkelt bodseksjon.

(3) Næringsseksjonene har herunder enerett til bruk av følgende arealer som knytter seg til Næringsseksjonenes:

- Inngangspartier, oppganger, fasader i tilknytning til Næringsseksjonene, vinduer, ytterdører, tekniske rom, uteareal direkte utenfor innganger til Næringsseksjonene og øvrige anlegg som alene betjener Næringsseksjonene.

(4) Boligseksjonene og Barnehageseksjonen har i fellesskap enerett til bruk av utomhusarealer som vist med lilla farge på utomhusplanen inntatt som vedlegg 1 ("**Utearealet**"). Barnehageseksjonen skal ha enerett til bruk av Utearealet innenfor barnehagens normale åpningstider, samt ved arrangementer (f.eks. dugnader, sommeravslutning mv.) i regi av barnehagen utenom ordinær åpningstid. Utover barnehagens åpningstider skal Boligseksjonene også ha rett til å bruke Utearealet. Barnehageseksjonen skal alene være ansvarlig for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av Utearealet, med påstående lekeapparater, boder, installasjoner mv. Barnehageseksjonen har bestemmelsesrett over Utearealet med hensyn til hvilke lekeapparater, installasjoner mv. som skal oppføres/installert, innenfor det som normalt kan forventes installert i en barnehage. Barnehageseksjonen skal sørge for alminnelig godt vedlikehold av Utearealet slik at dette holdes i generelt god stand, inkludert nødvendig utskifting av belegg, utstyr, installasjoner mv. i henhold til offentligrettslige krav.

(5) De respektive seksjonene som har eneretter til fellesareal i henhold til foregående har også alene det fulle drifts- og vedlikeholdsansvaret (herunder fullt kostnadsansvar) for areal underlagt eneretter som om dette var en del av seksjonen, jf. også punkt 5.1 nedenfor. Der flere seksjoner har eneretter til samme fellesareal, fordeles ansvaret det imellom i henhold til en brøk som skal fastsettes basert på innbyrdes sameiebrøk. Dette gjelder ikke for Utearealet, hvor Barnehageseksjonene alene har drifts- og vedlikeholdsansvaret selv om Boligseksjonene også har rettigheter til Utearealet.

3.3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av Eiendommen.

4 SAMEIETS PARKERINGSPLASSER

4.1 Organisering

Parkeringsplassene i sameiet er seksjonert som egne næringsseksjoner (**Parkeringsseksjonene**).

4.2 Rettslig disposisjonsrett

4.2.1 Parkeringsseksjon 2 (Millskvartalet Garasjesameie)

P-plasser som inngår i Parkeringsseksjon 2 er organisert i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne av p-plassene: Millskvartalet Garasjesameie. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne.

Utbygger Sofienberggata 21-23 AS, org nr 915 833 942 vil eie og disponere over parkeringsplasser i Parkeringsseksjon 2 som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av Millskvartalet Garasjesameie sine vedtekter, se vedlegg 3.

4.2.2 Parkeringsseksjon 1

Den eller de til enhver tid eier/eiere av Parkeringsseksjon 1 disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut hele eller deler av denne.

4.3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle eiere i Parkeringsseksjonene må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Millskvartalet Sameies vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til Eiendommen.

All ferdsel på Eiendommen og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Millskvartalet Sameie.

4.4 Drifts- og vedlikeholdsplikt

Parkeringsseksjonene er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstarealer, nedkjøringsrampe, kjørebaner, garasjeport og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjelleren.

Parkeringsseksjonene skal selv og hver for seg besørge og bekoste drift, vedlikehold og administrasjon av de oppmerkede parkeringsarealene som inngår i de respektive seksjonene.

4.5 Fordeling kostnader fellesfunksjoner i garasjekjeller

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av felles adkomst- og kjørebane i og til parkeringsarealer utenfor seksjonene fordeles mellom Parkeringsseksjonene med likt beløp per parkeringsplass.

Det samme gjelder øvrige felles drifts- og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- snøsmelteanlegg i tilknytning garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- drift og vedlikehold av garasjeport

4.6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Eier av parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte eier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er mulig å etablere egen måler.

4.7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden som disponerer parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2 nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen eier av parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2 å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i Parkeringsseksjon 2. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers boligseksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom det er etablert et ladepunkt på en parkeringsplass som en person med nedsatt funksjonsevne krever byttet til seg, og det ikke er installert tilsvarende ladepunkt på den andre parkeringsplassen som vedkommende allerede disponerer, må vedkommende besørge og bekoste installering av tilsvarende ladepunkt på denne parkeringsplassen.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4.8 Drift, vedlikehold og administrasjon

Styret i Millskvartalet Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av Parkeringsseksjon 2 og dets ansvar, med mindre Millskvartalet Garasjesameie velger sitt eget styre.

5 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) innside av gips på yttervegg og innervegg, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner over og under bakken, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes punkt 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal Sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene eller areal underlagt eneretter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6.1 Felleskostnader

(1) Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke, jf. vedtektenes punkt 3.2, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Følgende kostnader skal fordeles likt mellom samtlige seksjoner, med unntak av Bodseksjonene:

- Forretningsførsel, revisjon, administrasjonskostnader og honorar til tillitsvalgte (styremedlemmer).

(3) Følgende kostnader skal fordeles i henhold til eierbrøken mellom samtlige seksjoner, med unntak av Bodseksjonene:

- Bygningsforsikring, generell skadedyrbekjempelse, adkomstareal og øvrig uteareal utover grønt utomhusareal på gateplan/gårdsplass, samt andre alle andre kostnader som faller inn under hovedregelen i punkt 6.1 (1).

(4) Parkeringsseksjonene skal kun dekke kostnader som vedrører garasjekjelleren slik dette er angitt i vedtektenes punkt 4.4 og 4.5, og Parkeringsseksjonene er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet.

(5) Bodseksjonene er fritatt for felleskostnader.

(6) Boligseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer , utskifting av vinduer og dører i/til boligseksjonene , avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling- , ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i "egne" fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg, bygningskonstruksjon og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takareal/takterrasse, grønt uteoppholdsareal (utover Utearealet) og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene , øvrige kostnader knyttet til arealer hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for. Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk. Kostnader til tv/bredbånd fordeles likt per boligseksjon.

(7) Næringsseksjonene skal alene dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av *"egen fasade"*

utskifting av vinduer og dører i/til Næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor Næringsseksjonene har enerett til bruk, jf vedtektenes punkt 3.2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jf. punkt 5.1

(8) Barnehageseksjonen skal selv dekke følgende kostnader:

- Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av *"egen fasade"* utskifting av vinduer og dører i/til Barnehageseksjonen, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener Barnehageseksjonen og øvrige kostnader hvor Barnehageseksjonen har enerett til bruk, jf. vedtektenes punkt 3.2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jf. punkt 5.1. Barnehageseksjonen skal alene ha ansvar for kostnader til drift og vedlikehold av Utearealet vist i vedlegg 1.

(9) Kostnader ved Eiendommen som ikke lar seg henføre til eller bekostes direkte av noen av seksjonene, skal fordeles mellom samtlige seksjoner (unntatt Bodseksjonene) etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(10) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(10) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan vedtektene endres for å fastsette en annen fordeling enn den som følger av dette punkt 6.1.

(12) Endring av bestemmelsene i dette punkt 6.1 krever enstemmighet.

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.

6.3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6.4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

7.1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7.2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at styret består av representanter fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 ÅRSMØTET

9.1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9.2 (1).

9.4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9.6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon har en 1 stemme.

Boligseksjon 1 til 148 har til sammen 148 stemmer.
Næringsseksjon 149 har 6 stemmer.
Næringsseksjon 150 har 10 stemmer.
Næringsseksjon 151 har 2 stemmer.
Næringsseksjon 152 har 1 stemme.
Næringsseksjon 153 har 11 stemmer.
Næringsseksjon 154 har 2 stemmer.
Næringsseksjon 155 har 1 stemme.
Bodseksjonene 156 – 180 har ikke stemmerett og ingen stemmer.

Til sammen 181 stemmer.

Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene. Næringsseksjon 155s stemmeantall er beregnet lavere basert på at denne kun består av parkeringsareal og at den i det vesentlige skal eies av boligseksjonseiere.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis de stemmer som er tildelt den respektive seksjon i henhold til det ovenstående.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

(i) salg eller bortfeste av hele eller deler av Eiendommen

(ii) oppløsning av sameiet

(iii) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

(iv) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

(i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

(iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

(iv) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP, REVISJON OG FORSIKRING

10.1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at Eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om Sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 DIVERSE

11.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

(i) *eierseksjon:* eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i Eiendommen

(ii) *bruksenhet:* et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer

(iii) *bruksenhetens hoveddel:* en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang

(iv) *bruksenhetens tilleggsdel:* de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel

(v) *fellesareal:* de delene av Eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene

(vi) *boligseksjon:* en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig

(vii) *næringsseksjon:* en seksjon som skal brukes til annet enn bolig

(viii) *sameiebrøk:* seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet

(ix) *seksjonering:* å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her

(x) *reseksjonering:* en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom

(xi) *Sameiet (eierseksjonssameiet):* fellesskapet av alle seksjonseierne

11.2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11.3 Varelevering til Næringsseksjonene

Næringsseksjonene har særskilt og evigvarende rett til å benytte utendørs fellesareal (gårdsrommet) og for øvrig tilknyttet gateareal til bruk for varelevering til Næringsseksjonene. Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og innebærer kun et ledd i Næringsseksjonenes ordinære bruk av det relevante fellesarealet. Næringsseksjonene skal således ikke belastes ytterligere felleskostnader e.l. som følge av bruk av fellesareal til varelevering.

11.4 Næringsseksjonenes fremføringsrettigheter

Ved ferdigstillelse av det vesentlige av bygningsmassen i Sameiet er Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen kun ferdigstilt som råbygg og det vil derfor være særskilt behov for fremføring av diverse infrastruktur, rør og ledninger gjennom fellesareal, Parkeringsseksjonene og gjennom tilleggsdeler til boligseksjoner (bodareal) til henholdsvis Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen. De til enhver tid eiere av Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen har rett til å anlegge slik fremføring (vederlagsfritt) i fellesareal, i himling over parkeringsplasser og gjennom bodareal så fremt tiltakshaver dekker kostnadene ved arbeidene. Denne vedtektsbestemmelsen kan kun oppheves eller endres med samtykke fra eierne av Næringsseksjonene og Barnehageseksjonen i fellesskap.

11.5 Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser på Eiendommen skal disponeres av alle seksjonene i henhold til eierbrøk (med unntak av Parkeringsseksjonene og Bodseksjonene). Barnehageseksjonen skal til enhver tid disponere 10 sykkeloppstillingsplasser på plan U1.

11.6 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11.7 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

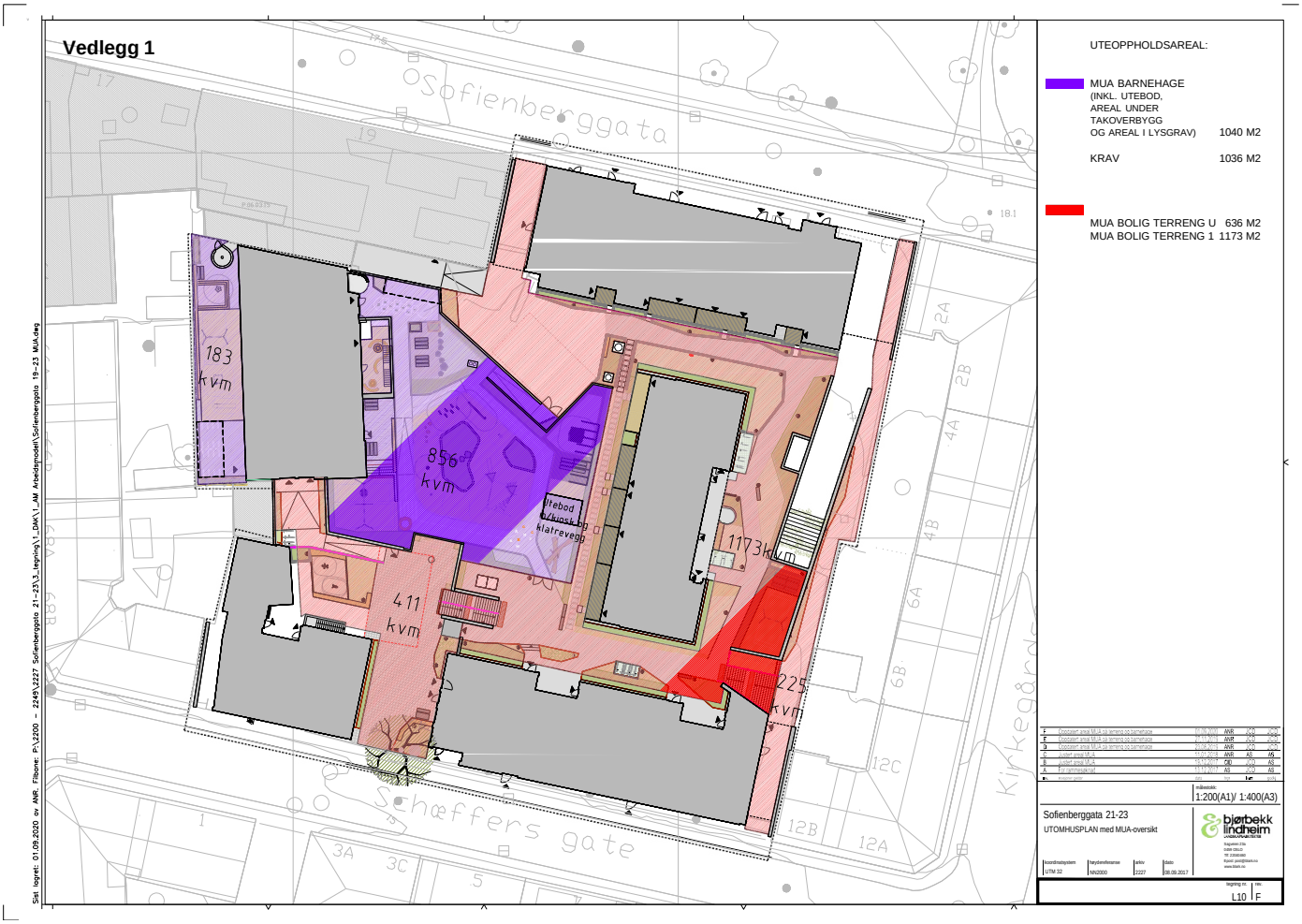
11.8 Signaturrett

Seksjonseierne og Sameiet forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrets leder og et av styremedlemmene har således signaturrett i fellesskap.

11.9 Vedlegg

Vedlegg 1: Situasjonskart som viser Utearealet underlagt enerett for Boligseksjonene og Barnehageseksjonen


Vedlegg 1
Sofienberggata
Schæffers gate
Kirkegårdsalleen
183 kvm
856 kvm
411 kvm
1173kvm
225 kvm
Utebod
Vaskerom
Klatrevegg
UTEOPPHOLDSAREAL:
MUA BARNEHAGE
(INKL. UTEBOD,
AREAL UNDER
TAKOVERBYGG
OG AREAL I LYSGRAV) 1040 M2
KRAV 1036 M2
MUA BOLIG TERRENG U 636 M2
MUA BOLIG TERRENG 1 1173 M2
1:200(A1)/ 1:400(A3)
Sofienberggata 21-23
UTOMHUSPLAN med MUA-oversikt
bjørbekk lindheim
L10
F

VEDTEKTER / SAMEIEAVTALE

FOR

”Millskvartalet garasjesameie”

Gnr. 228, bnr. 382, snr 155, Oslo kommune

Revidert av vedtak i ekstraordinært årsmøte 10.desember 2021 (§15 – kameraovervåkning)

§ 1
Navn

Sameiets navn er Millskvartalet garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 228, bnr. 382, snr 155 i Oslo kommune som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser for boligseksjonene i ”Millskvartalet eierseksjonssameie» omtalt som «Parkeringsseksjon 2» i vedtektene til eierseksjonssameiet.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av like mange eierandeler som det er parkeringsplasser, med en sameiebrøk som utgjør 1/67 for parkeringsplass for bil (66 stk.) og 1/134 for parkeringsplass for motorsykkel (2 stk.).

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies av utbygger.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte seksjon 155, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask,

verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Alle sameiere i snr 155 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Millskvartalet eierseksjonssameiet sine vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av parkeringsoversikten som føres av styret eller forretningsfører.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelige for disse.

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret i sameiet eller Millskvartalet eierseksjonssameie pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten.

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

7.1**Salg og annet eierskifte**
Eierandel i sameiet kan fritt selges eller overføres til andre.

7.2**Utleie av p-plass**
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre.

7.3**Strøm til lading av el-bil**
Eiere av parkeringsplass som har kjøpt ladepunkt for lading av el-bil i forbindelse med første gangs kjøp av parkeringsplass, har tilgang til uttak av strøm som avleses på felles strømmåler. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter retningslinjer fastsatt av styret i Millskvartalet eierseksjonssameie.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie kan fastsette retningslinjer for senere montering av ladepunkt for lading av el-biler.

7.4**Mislighold**
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8
Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller sameiets styre innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) bytte av parkeringsplass, unntatt bytter som nevnt i § 6,
4) endring av denne bestemmelsen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 155 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Millskvartalet eierseksjonssameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Styret i Millskvartalet eierseksjonssameie eller sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf. § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget.
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
f) renhold av fellesarealer
g) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Se også pkt. 4 i vedtektene for "Millskvartalet eierseksjonssameie". "Millskvartalet eierseksjonssameie" skal føre eget underregnskap med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med sameiet (seksjon nr. 155) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon nr. 155).

Millskvartalet garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Millskvartalet eierseksjonssameie

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§15

Kameraovervåkning

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

ooOoo

ORDENSREGLEMENT
MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

INNLEDNING

Eiere plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av andre som gis adgang til leiligheten, f.eks. leieboere.

Styret påser at husordensreglene fordeles til nye eiere.

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre dersom noe dukker opp. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Dette innebærer at den enkelte beboer bidrar til å ta vare på bygninger, plener, veier og øvrige utvendige og innvendige anlegg. Utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes av fellesutgiftene.

Leiligheten, sameiets eiendom og gårdsrommet må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på sameiets område.

Finner styret det nødvendig å gjøre midlertidige endringer eller tillegg til husordensreglene, skal dette kunngjøres ved oppslag eller på annen måte. Slike endringer eller tillegg må forelegges generalforsamlingen til avgjørelse for å bli permanente. Alle beboerne skal verne om sameiets eiendom. Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensreglementet skal skje skriftlig.

1. Alminnelige ordensregler

A. Enhver eier eller leieboer, og dennes familiemedlemmer, skal medvirke til alminnelig ro og orden innenfor gårdens område.

B. Sang og bruk av musikkinstrumenter eller andre støyende aktiviteter er kun tillatt på følgende tider.

Hverdager: Mellom kl. 07:00 og kl. 22:00

Lørdager: Mellom kl. 10:00 og kl. 23:00

Støyende arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette finne sted før kl. 20.00 på hverdager. På lørdag må denne typen arbeid legges til tidsrommet mellom 10 og 18.00. På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Beboere som skal ha stort selskap/fest skal varsle sine nærmeste naboer noen dager før. Påse at høyttalere ikke settes unødvendig høyt på. Husk at støy mot bakgård vil påvirke beboere i samtlige hus.

C. Enhver eier er ansvarlig (også økonomisk) for de skader husholdningen måtte påføre sameiet. Eier er også ansvarlig for hva eventuelle leieboere eller gjester eventuelt påfører sameiet.

D. Alle henvendelser om skader, mangler og lignende skal meldes styret snarest.

2. Bruk av fellesareal

E. Fellesrom i sameiet skal kun benyttes til de formål de er bestemt for, med mindre styrets tillatelse er innhentet på forhånd.

F. Barnevogner, sykler, ski, dekk m.m. skal ikke settes i trappeoppganger eller fellesrom. Sykler skal parkeres i tildelte plasser for dette.

G. Alle dører i fellesområder skal alltid holdes låste. Dette gjelder alle dører som kan låses, som inngang fra gate eller inn til andre fellesområder. Dette er for å sikre mot innbrudd, og sørge for brannsikkerhet.

H. Alle korridorer, svalganger og trappeoppganger er definerte som rømningsveier og man skal ikke plassere gjenstander i disse som er til hinder for fri passasje.

I. Det skal ikke gjøres papiroppslag på vegger eller vinduer i sameiets fellesområder, og beboere oppfordres til å bruke Vibbo for å kommunisere med sine naboer.

3**. Takterrassene**

J. Det er ikke tillatt å benytte felles takterrasser etter kl 23.

K. Det er ikke tillatt å «booke» eller «reservere» områder på takterrasser generelt for arrangement.

L. Det er ikke tillatt å benytte takterrassene som «festlokale» for fadderuke-fester, bursdager og lignende arrangement. Bruk egen leilighet eller egnede lokaler i bydelen for dette.

M. Det er ikke tillatt med medbrakt musikkanlegg på felles takterrasser

N. Det er ikke tillatt å springe, danse eller utføre annen aktivitet som medfører unødvendig tramping i gulvene.

O. Beboere må være sammen med sine gjester under hele oppholdet på takterrassene

P. Takterrassene skal holdes ryddige, rene, og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den.

Q. Du er velkommen til å bruke møbler som er plassert på terrassene. Alle møbler på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Møblene skal settes tilbake på plass når takterrassen forlates, slik at de står ryddig og samlet. Ved bruk av solsengene skal eget håndkle benyttes.

R. Det er tillatt med grill på takterrassen, men kun elektrisk eller gassgrill. Det oppfordres til ekstra hensyn og forsiktighet med tanke på brannfare

S. Bruk av levende lys kan kun skje i tilrettelagte lykter eller andre egnede beholdere. Fakler eller andre usikrede flammer er ikke tillatt, heller ikke fyrverkeri.

T. Dyrehold er tillatt så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

U. Det er ikke tillatt å klatre over rekkverk eller gå på sedumtak

V. Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk, eller dører må styret informeres snarest.

W. Røyking er tillatt men skal ikke være til sjenanse for andre som bruker terrassen

X. Snusposer, sneiper eller annet skal aldri kastes utenfor rekkverk, på sedumtak, eller på gulvet.

Y. Henvises for øvrig til avsnitt 1 og 2 omkring alminnelige ordensregler og bruk av fellesarealer.

4. Bruk av leiligheter

A. Balkonger og takterrasser bør ikke brukes som lagringsplass for ting/utstyr som er synlig fra gateplan. Blomsterpotter etc. skal sikres fra å falle ned.

B. Rømningsveier skal ikke blokkeres av verken løse eller fastmonterte gjenstander.

C. Det er kun tillatt med gass- eller el-grill på egne balkonger. Kullgrill tillates ikke grunnet økt brannfare fra disse grillene.

D. Fysiske inngrep som skal foretas utvendig, på eller ved hver seksjon, herunder balkonger eller terrasser, må godkjennes av styret i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for alle utvendige arbeider. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar at gjenstander og innretninger på balkonger og rekkverk sikres forsvarlig.

E. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting og banking av tøy, tepper,dyner e.l. Det er likevel tillatt å lufte dyner over balkongrekkverk eller vinduskarm.

F. Antenner / parabol må ikke settes opp uten godkjenning av styret.

5. Avfallshåndtering

A. Alt restavfall pakkes godt inn og kastes i avfallscontainer. Pappesker flatpakkes før de kastes i papircontainer. Kun papir / papp kastes i container reservert for dette.

B. Restavfall skal kastes i egne containere. Avfall skal ikke settes i fellesganger eller andre fellesområder.

C. Møbler og annet avfall av slik størrelse eller type at det ikke kan kastes i normal avfallscontainer må av beboer selv fraktes vekk fra eiendommen til egnede avfallspunkter, som miljø- og gjenbruksstasjoner. Fjerning av etterlatt søppel vil viderefaktureres respektiv eier.

6. Renhold

A. Renhold av trapper, korridorer og kjellere utføres av vaskebyrå.

7. Hunde- og kattehold (dyrehold)

B. Dyret skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller innvendige fellesområder alene eller over lengre tid. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

C. Dyr må holdes borte fra lekeapparater og sandkasser.

D. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel opp skraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, eller grøntanlegg.

8. Utleie (bruksoverlating / utleie)

E. Korttidsutleie er begrenset opp til 90 dager per år ref eierseksjonsloven §27 («AirBnb-loven»)

F. Utleie av hele boligen må meldes til styret

G. Utleie av deler av boligen krever ikke melding til styret, forutsatt at eier fortsatt skal bo i boligen.

9. Brudd på ordensreglene

A. Gjentatte eller alvorlige brudd på dette ordensreglementet fra eier/leieboer og/eller andre husstandsmedlemmer, kan medføre til utkastelse ref eierseksjonsloven § 38.

10**. Bidrag til orden i fellesskapet**

B. Det forventes at eiere og leieboere bidrar til å etterkomme alle husordensregler, samt å bidra til at det holdes orden i fellesområdene.

C. Styret oppfordrer alle eiere å bidra i sameiets dugnader

11**. Fasadeuttrykk**

Beboere kan kun anskaffe markiser eller zip-screen etter følgende farger:

Zipscreen: ral 7016

Markise: Serge 118118

Markiser som skal veggmonteres må ha beskyttelses tak over seg men markiser som skal monteres i betongtak skal ikke ha det. Alle markiser som monteres i tak må monteres i lik plassering inn fra dryppkant på samtlige balkonger så dette blir likt.

Leverandører vil kunne få denne informasjonen ved behov.

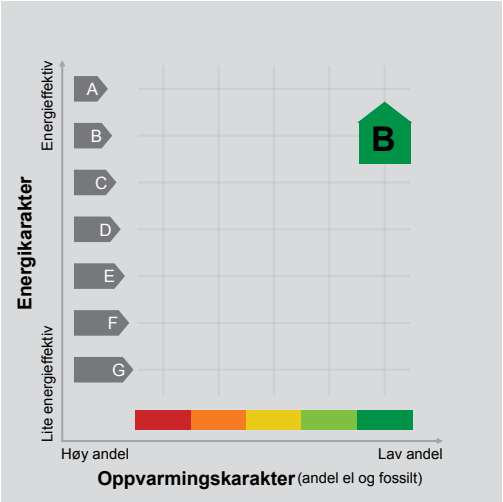
Styret innhenter tilbud fra leverandører som beboere kan velge å benytte seg av, og disse vil kunne ha oversikt over farger og montasjemuligheter.

Millskvartalet Eierseksjonssameie

Styret

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0558
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300682361
Merkenummer	Energiattest-2025-227557
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sofienberggata 25A	300682361	H0201	59	0	
Sofienberggata 25A	300682361	H0301	64	0	
Sofienberggata 25A	300682361	H0401	69	0	
Sofienberggata 25A	300682361	H0501	74	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	43 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	208 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	195,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	89 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	89 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,41 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,41 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,52 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,88
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	91,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 698 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 631 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 698 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 316 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 382 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 698 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,1 %

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.03.2021
	201710961 - 78 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linda Nygaard Kristiansen	

Adresse:	SOFIENBERGGATA 25 A-E - HUS 2	Eiendom:	228/382/0/0
Tiltakshaver:	SOFIENBERGGATA 21-23 AS, c/o Constructive Development AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Sofienberggata 25 A-E - Hus 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for hus 2 som vi mottok 09.02.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, og gis med vilkår om at påført Royal panel som fasadekledning, skal erstattes omgående med godkjent produkt. Se tilsynsrapport med frist for lukking av avvik.

Det er gitt dispensasjon med vilkår fra kravet til opparbeidelse av uteoppholdsareal før midlertidig brukstillatelse for hus 1-5, i eget vedtak. Er ikke utearealene opparbeidet innen 1.6.2021, faller dispensasjonen automatisk bort, og manglende opparbeidelse av utearealene og bruk av boligene vil da være i strid med tillatelsen og reguleringsplanen.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- eikepanel/ spiler på fasade i første etasje hus 1
- noe listverk og mindre vesentlige arbeider

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

• samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker• bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann og avløpsetaten

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710961

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710961

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling indre by

Kopi til:
SOFIENBERGGATA 21-23 AS, c/o Constructive Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO



1 03-PLAN 1 - HUS 2
1 : 100

2 03-PLAN 2 - HUS 2
1 : 100

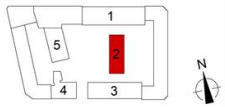
3 05-PLAN 3 - HUS 2
1 : 100

VEDLEGG E-09

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
1	13.10.20	SØKNAD OM ENDRING	BS	BS

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Sofienberggata 21-23
Sofienberggata 21-23, 0558 Oslo
GNR: 228 BNR: 382

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE: Agra, Cantica, MACAMA
REGULERING/PROSJEKTUTVIKLING: SCANDINAVIAN DEVELOPMENT
PROSJEKTSTYRING: Constructive
ENTREPRENØR: AF GRUPPEN

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

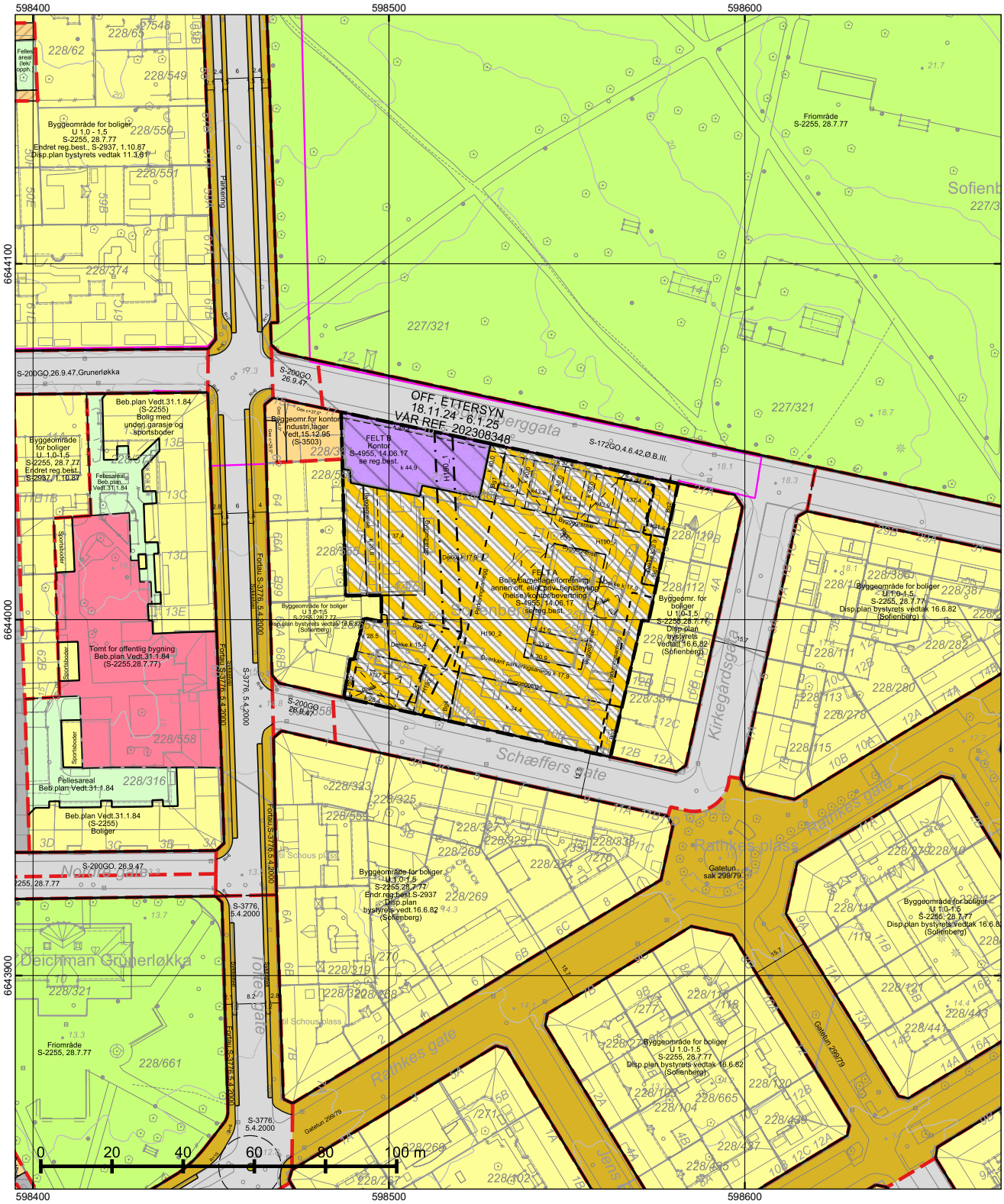
TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
SØKNAD OM ENDRING	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
HUS 2 PLAN 1-3

PROSJ.NR.:	TEGN./KONTR.:	DATO:	REV.DATO:	SKALA:
1986	BS / BS	06/14/17	13.10.20	1 : 100

TEGN.NR.:	FERDIGGRAD:	REV:
A 11 2 00-01		1

16.10.2020 11:07:02



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158593/ 86533776

Deres ref.:

Adresse: Sofienberggata 25

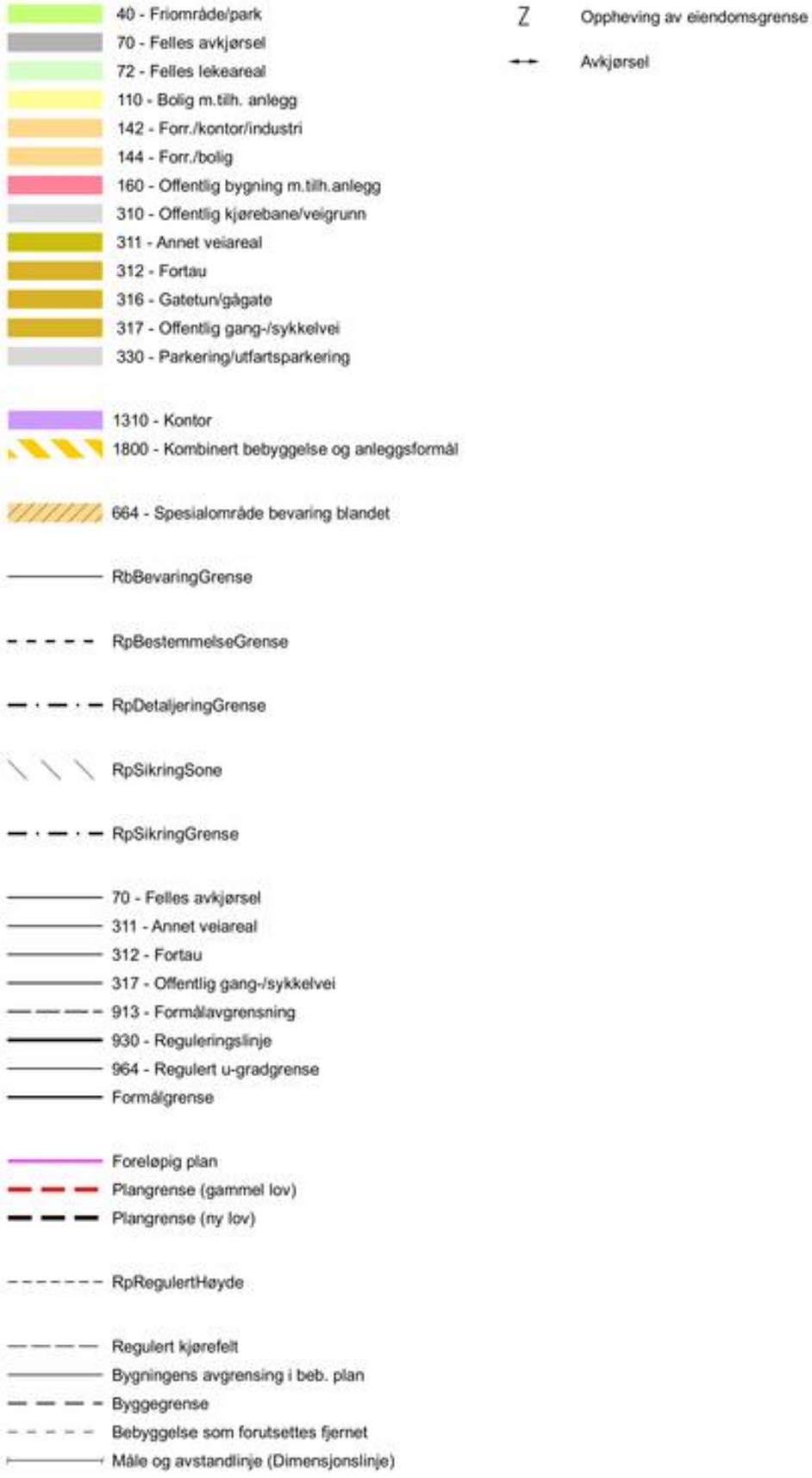
Kommentar:

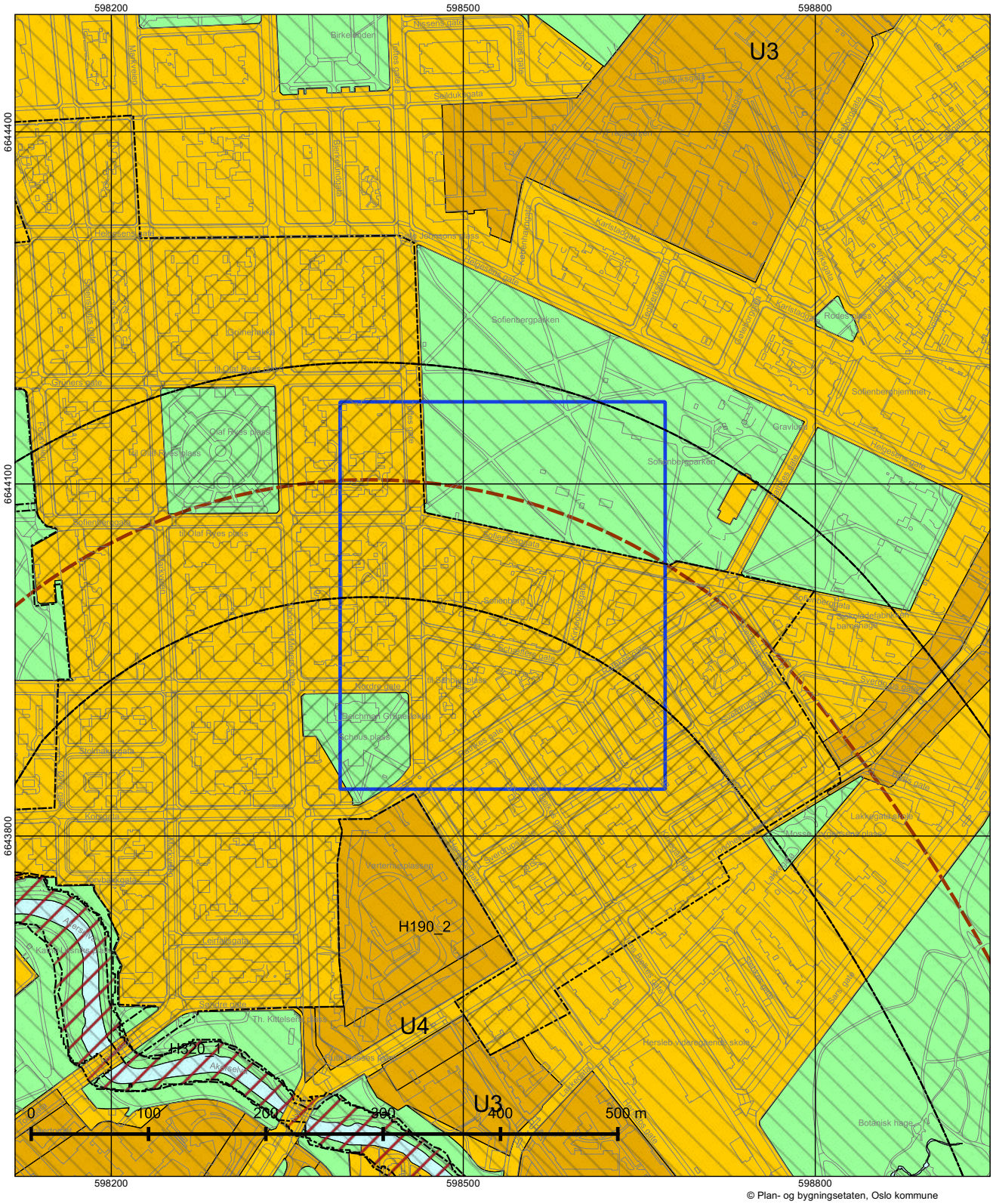
Gnr/Bnr: 228/382

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158593/86533776
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4955

SOFIENBERGGATA 19 - 23. Alt.2 Detaljregulering for gnr. 228 bnr. 382.

Vedtaksdato: 14.06.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201310705

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201310705

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4955

26.06.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SOFIENBERGGATA 19-23
Gnr.228 Bnr.382

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket ONV-201310705-2 og datert 27.04.2015, revidert 27.05.2016.

§ 2. *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg	
- Kontor	Felt B
- Bolig/barnehage/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse)/kontor/ bevertning	Felt A
Hensynssoner	
- Andre sikringssoner (Torshovbekken)	H 190_1
- Andre sikringssoner (fremtidig trasè for t-bane/jernbane)	H 190_2

§ 3 *Fellesbestemmelser*

3.1 Utnyttelse
Maks tillatt BRA for Felt A = 14.000 m^2.
Av totalt BRA i Felt A skal minimum 600 m2 benyttes til barnehage.
Av totalt BRA i Felt A skal kontor/helse ikke overstige 500 m^2.
Av totalt BRA i Felt A skal forretnings- og bevertningsareal ikke overstige 1.200 m^2.
Maks tillatt BRA for Felt B = 5.200 m^2.
Parkeringskjeller, boligenes boder, tekniske rom med himling under kote 17,9 medregnes ikke i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor vist byggegrenser, regulerte høyde og bestemmelsegrenser som vist på plankart. På Felt B er byggegrense lik formålsgrense.
Parkeringsanlegg skal etableres innenfor viste bestemmelsegrenser. Utkragede balkonger tillates ikke utenfor byggegrensen. Balkonger ut mot gate skal være inntrukket.
Forretnings- og bevertningsareal i Felt A skal ligge i gateplan, henvendt mot offentlig gate eller offentlig tilgjengelig areal. Uteservering tillates ikke i gårdsrommet.
Det tillates bebyggelse under terreng. Ved bebyggelse delvis under terreng skal overkant konstruksjon ikke ligge høyere enn kote +17,9. Det tillates takterrasser.
Frittstående bygg i gårdsrommet tillates med maksimum bredde på 12,5 meter.

Tillatt maksimale gesimshøyder (topp takoppbygg) er vist med koteangivelser på plankartet. Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksmal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg. Disse kan maksimum utgjøre 15 % av underliggende takflate.

For bebyggelsen langs Sofienberggata gjelder de angitte høyder for hele takflaten, det tillates ikke takoppbygg.

3.3 Utforming
Bebyggelsen:
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk på takterrasser skal være åpne/transparente og tilbaketrukket min. 0,5 meter fra fasadeliv.

Fasadelengde mot Schæffers gate og Sofienberggata uten oppdeling/ variasjon i detaljering og/ eller materialbruk skal være maksimum 30,0 meter. Ny boligbebyggelse mot Sofienberggata skal ha en horisontal fasadestruktur og oppdelt takflate. De tilbaketrukne etasjene skal ha en kontrasterende materialbruk.

For bebyggelsen mot Schæffers gate tillates det mot gårdsrommet, fasade nord, maks. to svalganger pr. etasje med hver maks. 6 meters lengde. Det skal være gjennomgående leiligheter hvor svalen skal ha min.1 meter avstand til vindu i soverom. Svalen skal fremstå som delvis avskjermet og integrert i fasadeutformingen for øvrig.

Utearealer:
Det tillates anlagt kjørbare gangarealer frem til hvert inngangsparti. Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjørbart gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær med minimum høyde 4 meter. Utearealene mellom boligbyggene skal videre opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og felles møteplass for beboerne. På dekker over bebyggelse under terreng skal det være et vekstlag på minimum 0,4 meter og minimum 15 % av arealet skal ha minimum 0,8 meter jorddybde.

3.4 Avkjørsel, parkering og varelevering
Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

Parkering og varelevering
Det skal opparbeides parkeringsplasser i egne parkeringsarealer under kote 17,9. Parkering for all bebyggelse i planområdet skal håndteres i disse arealene.

Fram til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
Fra 0,4 til 0,8 plasser per 100 m2 BRA bolig.
Fra 0 til 1,2 plasser per 10 årsverk barnehage.
Fra 5,4 til 9 plasser per 1000 m2 forretning.
Fra 1,2 til 4,2 antall plasser per 1000 m2 tjenesteyting.
Fra 1,2 til 4,2 plasser per 1000 m2 BRA kontor.
Fra 0 til 1,2 plasser per 10 årsverk bevertning.
Minimum 5 % av plassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
Minimum 15 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-biler.

Sykkel:
3 plasser per 100 m2 BRA boligkompleks.
Fra 6 plasser per 10 årsverk i barnehage.
Fra 10 plasser per 1000 m2 forretning.
Fra 21 plasser per 1000 m2 tjenesteyting.
Fra 21 plasser per 1000 m2 kontor.
Fra 6 plasser per 10 årsverk bevertning.

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde. Parkeringsplassene for bil og sykkel skal ha de kvalitetene som er angitt i parkeringsnormer for boliger og næring i Oslo. Varelevering til indre gård skal skje via adkomstene Bg1 og Bg4.

Trafo
Trafostasjoner skal integreres i bygninger. Plasseringen skal tilrettelegge for fremkommelighet for yrkesbil frem til trafo. Trafo i bygning må skjermes i forhold til elektromagnetiske felt. Nettselskap må kontaktes ved søknad om byggetiltak.
Det tillates ikke trafo på uteareal i bakgården eller i umiddelbar nærhet til barnehage og boliger.

§ 4. *Kombinert bebyggelse og anleggsformål - felt A*

4.1 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Leilighetsfordelingen skal ha følgende sammensetning:
Maksimum 35% av leilighetene kan være mellom 35 og 50m2 BRA.
Minimum 40% av leilighetene skal være 80m2 BRA eller større, hvorav inntil 20% kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca 20m2 BRA integrert.
Det tillates ikke leiligheter med areal under 35 m2 BRA.
Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og øst.
Leiligheter skal være gjennomgående mot gate.

4.2 Barnehage
Barnehage skal ligge i det vestre bygget i gårdsrommet. Barnehagen skal ha direkte tilknytning til eget uteareale og ha gangadkomst både fra Schæffers gate og Sofienberggata.

4.3 Uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal skal være minst 20 % av total BRA for bolig. Takterrasser og gårdsplasser defineres her som uteoppholdsarealer for boliger. Minst 60 % av felles uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Minimum 20 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst minst tre timer sammenhengende innenfor tidsrommet 15.00 til 20.00 den 1. mai.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1.036 m². Arealet skal være tilgjengelig for beboerne utenom barnehagens åpningstid. Gangarealer skal medregnes i felles uteoppholdsareal.

4.4 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise terreng og høydeforhold, beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, gjerder, oppstillingsplasser for stigebil og avfallshåndtering. Planen skal redegjøre for universell tilgjengelighet. Det skal vises gang-

forbindelser fra boliginngang til uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. *Bestemmelsesgrenser*
Innenfor bestemmelsesgrense 1-4 skal det etableres portrom i bebyggelsen. Portrom Bg 1 og Bg 4 skal ha en høyde og bredde som ivaretar innkjøring for utrykningskjøretøy, herunder stigebil, til indre gårdsrom.

Innenfor Bg 2 skal det etableres innkjøring til rampe for garasjeanlegg samt kjørbar gangvei til indre gårdsrom.

Innenfor bestemmelsesgrense Bg 5 skal det sikres en passasje mellom gaten og gårdsrommet til eiendom 228/557. Passasjen skal ha en minstebredde på 2.0 m. Innenfor bestemmelsesgrense Bg 6 skal overkant dekke være maks kote 15,4.

Innenfor bestemmelsesgrense Bg 7 skal overkant dekke være maks kote 20.9.

§ 6. *Hensynssoner*

6.1 Andre sikringssoner (Torshovbekken)
Det tillates ingen form for bebyggelse eller anlegg innenfor en sikkerhetsavstand på 2,0 meter i alle retninger rundt nedgravde Torshovbekken (H 190_1).

6.2 Andre sikringssoner (fremtidig trasè for t-bane/jernbane)
Innenfor sone H 190_2 (fremtidig trasè for t-bane/jernbane) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/ jernbaneanlegget. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra tunnelleier.

§ 7. *Miljøtema*

7.1 Overvannshåndtering
Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

7.2 Grunnforhold
Nybygg skal peles til fast fjell. Ved søknad om byggetiltak skal det redegjøres for hvordan rystelser i forbindelse med anleggsarbeider skal registreres og hvordan omkringliggende bebyggelse skal skånes.

7.3 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne. Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum 1 soverom skal vende mot stille side.

7.4 Fjernvarme
Tiltak etter planen som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo legges til grunn.

7.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 8. Rekkefølgebestemmelser
Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal barnehagen med tilhørende uteareal være ferdigstilt.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for Felt A og Felt B skal Schous plass være sikret opparbeidet i henhold til plan for oppgradering vedtatt i Grünerløkkas bydelsutvalg 14.02.2013.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2017 sak 166. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.06.2017

Emilie Stang

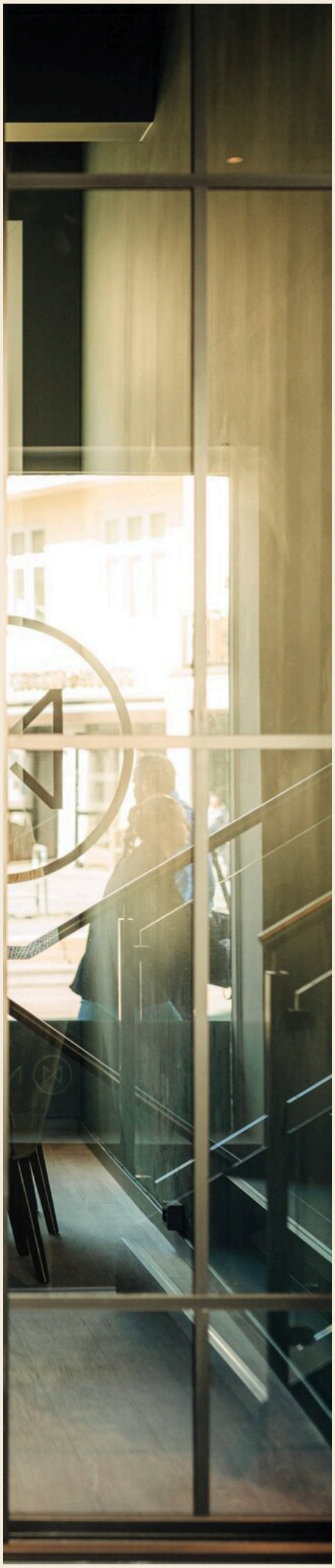
Emilie Stang, bem

Velkommen til

Nordvik Torshov

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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0141/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofienberggata 25A 0558 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 382, snr 69 / Gnr 228, bnr 382, snr 155 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Caroline Ephraim
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690



Vilde Nadden
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940

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