

Sofies gate 66A



Velkommen til

Sofies gate 66A



Salgsoppgaven produsert 30. januar 2026

BOLTELØKKA

Lys og innbydende 4R hjørneleilighet - Vv. og fyring inkl. - IN-ordning - Parkering* - Attraktiv og rolig beliggenhet!

Prisantydning	8 650 000,-
Fellesgjeld	313 686,-
Omkostninger	16 650,-
Totalpris	8 980 336,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 189,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933
Megler	Marie Kamphaug
Telefon	913 18 110
E-post	m.kamphaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Sofies gate 66A! En lys og innbydende hjørneleilighet beliggende i en rolig og ettertraktet gate på Bolteløkka. Leiligheten byr på en allsidig planløsning med tre soverom, to stuer/bibliotek, et stilrent kjøkken fra HTH og et pent bad. Store vindusflater fra flere sider gir meget gode lysforhold, mens den generøse takhøyden og de vakre originale tregulvene tilfører boligen det lille ekstra.

Kort oppsummert:

- Vv. og fyring inkl.
- Originalt tregulv
- IN-ordning, reduser felleskost med 1 887,-
- Leiligheten ligger i en høy 1.etg(oppleves som 2.etg)
- Lave omk., ingen dok.avg.
- Malte overflater(2025)
- Steinkast fra Bolteløkka Skole
- Aksjelaget har 9 P-plasser-"Førstemann til mølla-prinsipp" -8 med EL-lader
- Felles treningsrom

- Beliggenheten, kanskje en av byens beste!

Arealer og innhold

BRA-i:	93 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	101 kvm

Beskrivelse

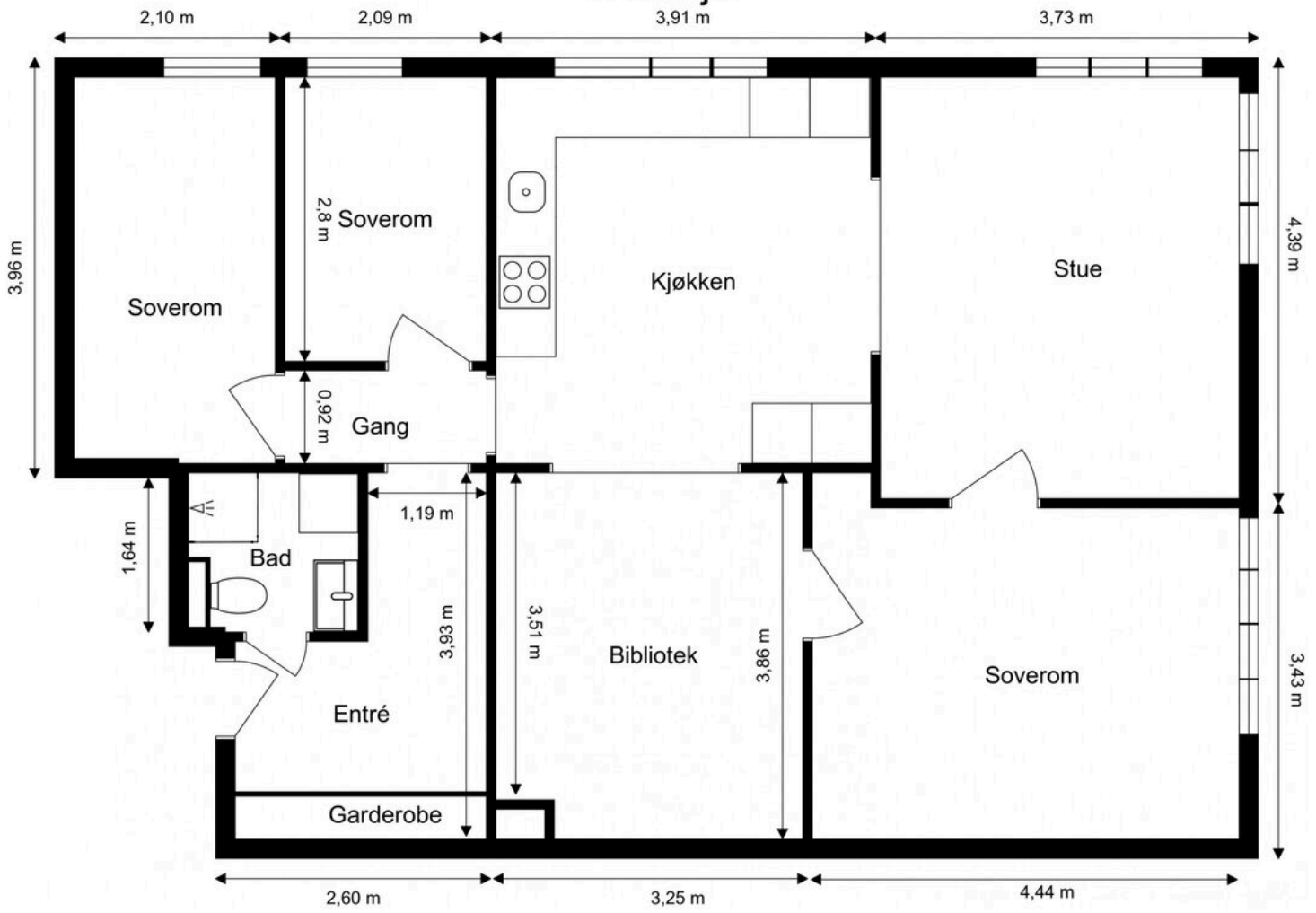
Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken
Total BRA: 93 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Sofies gate 66A 0168 OSLO

1. Etasje



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

HOLTET TAKST















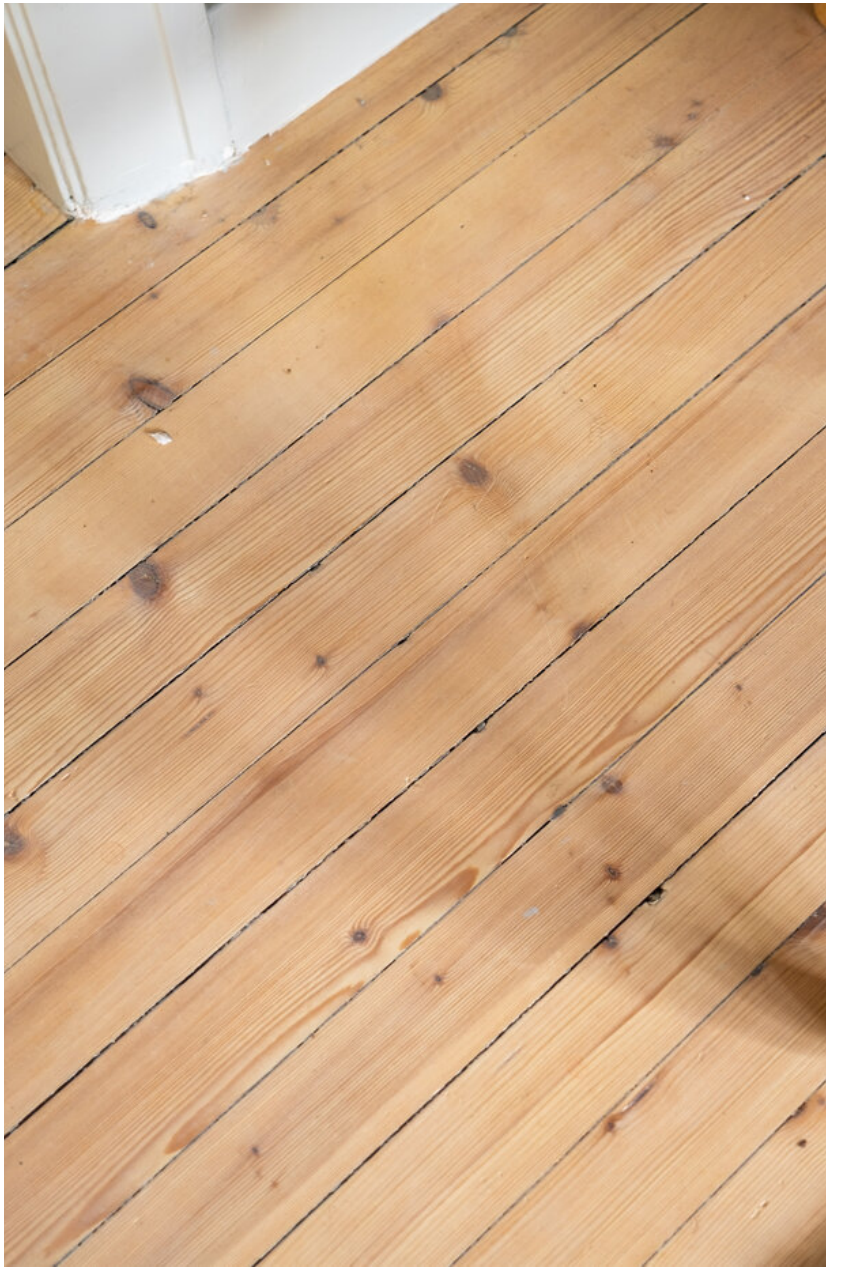













Skole
S.O.S
BLACK
WHITE
BUILT TO LAST

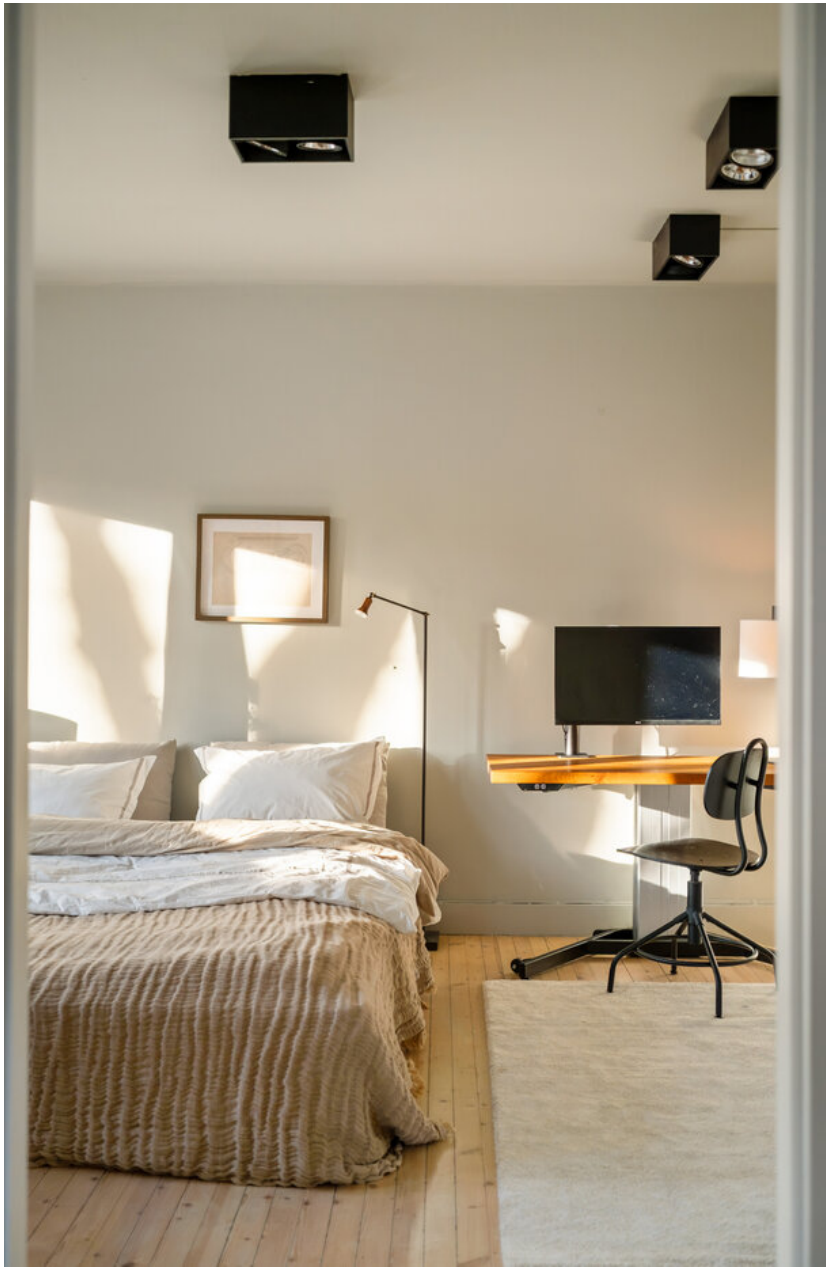



S.O.S
WHITE
BLACK
NUCLEAR WAR
BUILT TO LAST




Bières de la MEUSE




















SPEKENHUS
BODY WASH
SPEKENHUS
BODY LOTION



















Informasjon

Sofies gate 66A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0009/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Geoffrey Osamede Igharo

Kjøpesum og omkostninger
8 650 000,- (Prisantydning)
313 686,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 963 686,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 000,- (Flyttegebyr)
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
16 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
26 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 980 336,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 989 836,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 101 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken
Total BRA: 93 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod er oppmålt til et samlet måleverdig areal på ca. 2,87 m^2, hensyntatt skråtak. Det foreligger ikke faste boder tilknyttet den enkelte boenhet, da sameiet forvalter og tildeler bodareal.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, tre soverom, to stuer/bibliotek, kjøkken og bad.

Entré:
Velkommen inn! Her blir du møtt av en stor entré med god plass til sko og yttertøy.

Stue:
Leiligheten har to elegante stuer, der den ene i dag brukes som bibliotek. Hovedstuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet og har store vindusflater fra to sider som fyller rommet med lys. Stuen er lett å møblere og har rikelig plass til sofaseksjon og TV. Vegger malt i 2025 og originale tregulv gir en tidløs og innbydende atmosfære. Biblioteket har stilige, plassbygde hyller og fungerer perfekt som ekstra stue, TV-rom eller lesekrok.

Kjøkken:
Et eksklusivt HTH-kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen med glatte, hvite fronter og Corian-benkeplate. Kjøkkenet tilbyr generøse arbeidsflater og god oppbevaringsplass i over- og underskap. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl/frys, platetopp, oppvaskmaskin og ovn med effektiv kullfilterventilator over koketoppen. Kjøkkenventilator har plasmafilter som renser luften for fukt. God plass til spisegruppe. Perfekt for sosiale sammenkomster. Samtlige hvitevarer er fra Miele bortsett fra oppvaskmaskin.

Soverom:
Leiligheten har tre innbydende soverom. Hovedsoverommet, med adkomst fra både bibliotek og stue, har store vindusflater som slipper inn rikelig lys, og gir plass til dobbeltseng, nattbord og kontorpult eller garderobeløsning. De to øvrige soverommene er lyse og anvendelige, perfekte som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Flislagt bad innredet med servant med underskap, vegghengt speil, toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Her er det også elektriske varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Badet ble totalrenovert i 2015 i regi av aksjelaget.

Bod:
Leiligheten disponerer bod på loft med målbart areal på ca. 2,67 kvm og en kjellerbod på ca. 5 kvm

Innvendige overflater:
Gulv - Originale tregulv av furu. Fliser på bad.
Vegger - Betong. Fliser på bad.

Tak - Malte plater.

Standard

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med malte trerammer og karmer samt 2 lags isolerglass, hovedsakelig fra ca. 1995.

Ved befaring ble det registrert at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke, og at noen vinduer tar i karm. Det er observert trekk fra to vinduer i stue, noe som indikerer manglende tetthet. På enkelte glassflater er det registrert innvendig kondensering, med mest synlige spor i nedre overgang mellom glass og treramme. Det ble ikke observert punkterte eller sprukne glassruter på befaringsdatoen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en samlet vurdering av alder, bruk og funksjon.

Dører: Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Døren er malt. Det kan ses konturer av merking for brann og lydklasse på dørbladet, men merkingen er overmalt og ikke lesbar. Klassifisering er derfor ikke dokumentert. eier opplyser om at døren er skiftet rett før han kjøpte leiligheten ca 2016.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er registrert redusert funksjon og tetthet på enkelte vinduer i form av treg gange, berøring mot karm og trekk. Innvendig kondensering på enkelte glass indikerer redusert isolasjonsevne, noe som er vanlig for vinduer av denne typen og alderen.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer bør justeres og tettes for å bedre funksjon og redusere trekk. Det må påregnes løpende vedlikehold, og utskiftning av enkelte vinduer kan bli aktuelt over tid som følge av alder og normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det må påregnes normale hakk, merker og riper i gulvene som følge av alder og at det er originalt furugulv.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er påvist andre avvik:. Det er registrert enkelte løse dørhåndtak. To av de eldste dørene lukker ikke som tiltenkt, noe som vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og toleranser i karm og dørblad.
Konsekvens/tiltak: Enkle, lokale utbedringer kan gjennomføres, herunder etterstramming av dørhåndtak og justering av dører. Utskiftning av enkelte dører kan vurderes ved behov, eventuelt i forbindelse med fremtidig oppussing.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert riss i enkelte flisfuger og bom i enkelte fliser. Det er ved fuktmåling registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdatoen. Dusjen var nylig benyttet på måletidspunktet. Det er ikke observert synlige tegn til fuktskader i tilgjengelige flater.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fuger bør skiftes ut. Forholdene bør følges opp over tid. Utvikling av riss i fuger, løse fliser og endringer i fuktforhold kan medføre behov for tiltak. Eventuelle utbedringer vurderes ved behov.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Varierende fallforhold medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk fra alle deler av gulvet. Bom i enkelte fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag. Forholdene vurderes å være funksjonsavvik sett opp mot forventet utførelse for våtrom.
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Forholdene bør følges opp over tid. Utvikling av løse fliser eller endrede fallforhold kan medføre behov for tiltak. Eventuelle utbedringer vurderes ved behov, for eksempel lokal justering eller i forbindelse med senere oppgradering av badet.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Papirtest indikerer begrenset luftgjennomstrømning i avtrekket. Funksjonen vurderes derfor å være redusert.
Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Forholdet bør følges opp. Tiltak kan vurderes ved behov for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel i form av kontroll eller justering av eksisterende løsning.

Det er opplyst at sameiets regler ikke tillater tilkobling av mekanisk avtrekk mot felles kanal.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Sporadiske skader i enkelte fronter vurderes som lokale forhold.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring eller utskiftning av enkelte fronter kan vurderes ved behov. Som et forebyggende tiltak kan det vurderes å etablere fuktbeskyttelse ved oppvaskmaskin for å redusere påvirkning fra damp over tid.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Løsningen er basert på omluft med Plasmafilter uten avtrekk til det fri. Dette gir begrenset borttransport av fukt og matos sammenlignet med mekanisk avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Forholdet kan medføre redusert ventilasjonseffekt ved matlaging.

Det er opplyst at sameiets regler ikke tillater tilkobling av mekanisk avtrekk mot felles kanal.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkurser i rør i rør systemet er ikke merket. Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere og stenge enkeltkurser ved behov. For felles vannledninger er vurderingen basert på alder og begrenset tilgjengelighet.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Rørkurser i rør i rør systemet bør merkes for å bedre oversikt og brukervennlighet. Eventuelle tiltak knyttet til felles vannledninger vurderes av sameiet ved behov.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert avvik på de innvendige avløpsrørene i boligen. For felles avløpsledninger er vurderingen begrenset til visuelle forhold og alder, og disse kan ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Det vurderes ikke å være behov for tiltak på de innvendige avløpsrørene i boligen. Eventuelle tiltak knyttet til felles avløpsanlegg vurderes og håndteres av sameiet ved behov.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegg for vannbåren varme vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Vurderingen er basert på alder og type anlegg. Det er ikke observert lekkasjer eller avvik ved synlige koblinger, ventiler eller radiatorer på befaringsdatoen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Forholdet bør følges opp over tid. Tiltak vurderes ikke som nødvendig så lenge anlegget fungerer tilfredsstillende. Ved fremtidig oppgradering eller utskiftning bør arbeider utføres og dokumenteres av fagperson.

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Våt sone vender mot felles entré, og veggen er av betong.

Helse, miljø og sikkerhet
Merknad.
Kun en brannvarsler ved inngangsparti og det er foretatt radon måling uten mer.

Parkering

*AS Sofies gate 66 disponerer ni parkeringsplasser. Parkeringsoblat pr leilighet ble utdelt i 2023. Plassene følger "Førstemann til mølla-prinsippet". Det er ikke tillatt for besøkende å bruke fellesskapets parkeringsplasser, verken håndverkere eller gjester. Det er installert ladere for el-bil på 8 av parkeringsplassene.

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

2019:
- Nye integrerte hvitevarer; oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
- Oppgradert elektrisk anlegg.
- Nye LED spotter i tak, og nye fastmonterte lamper.
- Fjernet laminatgulv, og pusset opp originalt tregulv.
- Nye FLOS lamper

2025
- Malt hele leiligheten (dette har også blitt gjort i 2019 og 2022)
- Ny oppvaskmaskin faginstallert av Elkjøp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2019

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stor Oslo Rørlegger service - byttet kran/servant/bademøbler

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet var pusset opp i regi av boligaksjeselskapet i 2015 ved rørleggerfirmaet Tore Orvei AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriske annlegget fornyet, nye sikringskapet installert, on samsvarserklaring utstedt av elektrofirmaet Lysaker Elektriske AS, i 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I 2023 av Elvia.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Sameiet/Aksjelager har gjørt det i 2024. Styrelederen har dokumentasjon.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Bygningen er fundamentert mot stedlige masser med grunnmur i betong. Etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger er oppført i murverk, med synlig tegl fra 1. etasje og opp sett fra utsiden. Kjellervegger fremstår som støpte betongkonstruksjoner. Takkonstruksjonen er utført som saltak, antatt tekket med takstein. Yttertaket var ikke tilgjengelig for nærmere besiktigelse på befaringsdatoen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Speil i stue
- Taklampe i glass på soverom
- Projektor

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via vannbåren varme med radiatorer.
Elektriske varmekabler på bad.
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 800 kWh i 2025, rangerte månedlig kwh bruk mellom circa 325 kwh og circa 450 kwh. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 189,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/internett, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, eiendomsskatt, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto renter: 1 218,34
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto avdrag: 668,97
TV og internett: 514,00
Felleskostnader: 4 788,22

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 207 023,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 828 090,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 58 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Sofiesgate 66 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930739413, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

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

Treningsrom
Boligaksjeselskapet har treningsrom for fri benyttelse for beboerne.

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

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

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

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

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

Styret opplyser i mail 13.01.2026 at det ikke er noen store planer i nær fremtid. Samtidig er det en eldre bygård, noe som betyr at det kan dukke opp behov for tiltak på kort varsel i løpet av de neste årene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 313 686,-pr. 09.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18296612886
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,40%
Restsaldo: 11 009 234,60
Innfrielsesdato: 30.03.2045

Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Ja

Bank: Sparebank 1 Østlandet
Lånenr.: 18298300636
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo: 2 035 947,00
Innfrielsesdato: 30.07.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 155 741,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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

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

Vedtekter og husordensregler

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

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

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven .

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 56712267

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 309 kvm (Eiertomt)

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Sofies gate 66A – en attraktiv og familievennlig adresse på Bislett/St. Hanshaugen
Her bor du i et veletablert og populært boligområde som kombinerer ro og trygghet med byens rike tilbud. Området er kjent for sin hyggelige atmosfære, flotte bygårder og et levende nærmiljø – svært godt tilrettelagt for barnefamilier.

Et levende og barnevennlig nærområde
Bislett-området har et rikt utvalg av kaféer, restauranter og nærbutikker, blant annet Kaffebrenneriet, Godt Brød, St. Lars, Vinkassen og Ansjosen. Rundt Veterinærhøgskolen på Adamstuen har det nylig åpnet både et moderne Evo treningssenter og en stor Kiwi-butikk, som gir svært god hverdagslogistikk for barnefamilier. I tillegg finner du Jubel, en populær nabolagsrestaurant med hyggelig atmosfære og flott takterrasse – et naturlig samlingspunkt i området.

Adamstuen torg er en lokal møteplass med hyggelige serveringssteder som Baker Hansen, sushirestaurant og en sjarmerende grønnsakshandel, perfekt for en enkel hverdag eller helgehandel med barna. Like ved ligger det populære grøntområdet Idioten, hvor Åpent Bakeri byr på ferske bakevarer og uteservering. Dette er et sosialt og familievennlig område som brukes flittig av beboerne.

Veterinærhøgskolen på Adamstuen har det nylig åpnet både et moderne Evo treningssenter og en stor Kiwi-butikk. Dette gir beboerne enda bedre hverdagslogistikk med enkel tilgang til dagligvarehandel og fleksible treningsmuligheter. I tillegg finner du Jubel, en populær nabolagsrestaurant med hyggelig atmosfære og flott takterrasse, et naturlig samlingspunkt i området.

For større handleturer og shopping ligger både Hegdehaugsveien og Bogstadveien i kort avstand, med et bredt utvalg av butikker og spisesteder. Like nært ligger St. Hanshaugen, kjent for sine grønne omgivelser og spesialforretninger som Gutta på Haugen, Pascal og den anerkjente restauranten Smalhans.

Rekreasjon, lek og aktivitet for hele familien
Området byr på rikelige trenings- og fritidsmuligheter. SATS Bislett og Fagerborg ligger i gangavstand, i tillegg til Fresh Fitness Majorstuen. Bislett stadion og Bislet Bad gir gode tilbud for både barn og voksne. Grønne lunger som Stensparken, Marienlyst og St. Hanshaugen park byr på lekeplasser, store gressflater, akebakker om vinteren og flotte turmuligheter året rundt.

Sentralt – men trygt
Boligen sokner til Bolteløkka skole, en av områdets mest ettertraktede barneskoler, med kort og trygg skolevei. I nærområdet finnes også flere barnehager, lekeplasser og fritidstilbud. Fagerborg ungdomsskole og Kristelig Gymnasium.
Boligen har gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner som Fagerborg ungdomsskole, Kristelig gymnasium, Tannlegehøyskolen, OsloMet og Universitetet

i Oslo. Samtidig er området rolig og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk og et etablert bomiljø preget av familier.

Enkel hverdag med gode kollektivforbindelser
Trikkelinjene 17 og 18 tar deg raskt til sentrum, Grünerløkka og Oslo S. Busslinjene 20 og 21 gir enkel adkomst til Majorstuen, Frogner, St. Hanshaugen og Aker Brygge. T-bane nås enkelt fra Majorstuen eller Forskningsparken, med forbindelse til blant annet Sognsvann og Frognerseteren.

Her får du det beste av to verdener. Et levende bymiljø med kaféer og servicetilbud rett utenfor døren kombinert med trygge omgivelser, gode skoler og flotte grøntområder for hele familien

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad, datert 10.02.2015.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk:
Fremlagte tegninger er av eldre dato og har begrenset lesbarhet. Rominndelingen i leiligheten fremstår i hovedsak sammenfallende med dagens bruk når det gjelder antall rom og hovedstruktur. Det kan imidlertid ikke entydig fastslås om alle rom har hatt samme funksjon tidligere. Basert på tilgjengelig tegningsmateriale synes kjøkken opprinnelig å ha vært plassert i et rom som i dag benyttes som soverom, og dagens kjøkken fremstår etablert i et annet rom. Endringer er ikke kontrollert mot byggesaksarkiv, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter når eller hvordan omdisponeringen er utført.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Johannes Bruns gate 14 B - endring av bærende konstruksjon, våtrom, brudd på brannskille og fasadeendring
Saksnummer: 2025/07416 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer: 2025/20450 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Status: Under behandling
Utdrag fra rammetillatelse: Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen, nordvest i Oslo sentrum. Det søkes om å ombygge/bruksendre den eksisterende bebyggelse (bygg A, B og C) fra forretning, treningssenter og kontor til forretning, bevertning, kontor og bolig. Med dette følger også noen fasadeendringer.
Til den eksisterende bebyggelsen etableres det ny boligbebyggelse (påbygg/tilbygg) og ny kjeller (underbygg) til både bolig og næringsformål. I tillegg søkes det om å sette opp en forstøtningsmur mot Stensparken og mellombyggene som ikke er bevaringsverdig søkes revet. Eksisterende bebyggelse på tomten er oppført på Byantikvarens gule liste. Vi viser til godkjent tegningsgrunnlag i saken.
Ansvarlig søker skriver: «Omsøkte tiltak representerer som fortettingsprosjekt en bærekraftig og klimanøytral byutvikling. Prosjektet ivaretar og fremhever historiske kulturminner, bymessige og naturgitte strukturer, og bidrar til vekst i boligandelen i tett by».
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009589

Pågående plansaker:
Eugenies gate 12 - planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole
Saksnummer 202009589 - Reguleringssak
Mottatt sak 15.06.2020
Bolteløkka skole er en 1 -7 trinns barneskole like ved Bislet t stadion. Den ble åpnet i 1898. I dag går det ca. 430 elever her, hvorav ca. 200 på AKS.
Totalt er skoleeiendommen på ca. 4800 m2, hvor ca. 3000 m2 er uteoppholdsareal / skolegård, fordelt på to skolegårder.
Det pågår regulering av eksisterende skoletomt og del av Bolteløkka allé for å ut vide skolegården ut i Bolteløkka allé med ca 500m2.
Hensikt en med prosjekt et / reguleringsplanen er å ut vide skolegården ytterligere med ca. 580 m2.
Parallelt med arbeidet med å igangsette regulering av 217/ 111 til skoleareal har det blitt vurdert om det er mulighet er for å omgjøre tlgrensende gateløp til Bolteløkka skole t il uteareal. I den sammenheng har WSP ut arbeidet trafikk og mobilitetsrapport , hvor de ut ført en trafikkanalyse for å ut rede mulighet er og begrensinger knyttet til å omgjøre gateløp rundt Bolteløkka skole til uteareal.
Rapport en konkluderer med at det ikke er mulig å stenge noen av de resterende gatene for biltrafikk, slik som er planlagt i Bolteløkka allé.
Derfor er gatene rundt Bolteløkka skole ikke tatt inn i foreslått planområde for videre vurdering som uteoppholdsareal til skolen.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009589

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Dialogfase - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 09.05.2022
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter.

Parkeringstilgangen for personbiler reduseres.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

12.10.1994 - Dokumentnr: 57569 - Rettighet
Rettighetshaver: Andersen Knut Axel Oulie
F.nr: 030219 34509
LEIEAVTALE
Best vedr leietid
Leieretten kan ikke overdras/arves
Med flere bestemmelser
Denne rettigheten gjelder leierett for leilighet nr.53 og er ikke relevant for denne boligen.

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 900,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 637,- 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. 3 625,-.

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 2. februar 2026

Ansvarlig megler

Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Sofies gate 66A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sofies gate 66A , 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 325

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1339 **Referansenummer:** FJ3983

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Sofies gate 66A på St. Hanshaugen i Oslo. Eiendommen består av klassisk bygårdsbebyggelse i et etablert boligområde med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Bygningen er oppført i 1933 og består av fem etasjer samt kjeller. Leiligheten er beliggende i 1. etasje.

Boligen har et oppgitt bruksareal på 93 m² og et bruttoareal på 98 m². Planløsningen omfatter entré, bad, to soverom, kontor, bibliotek samt stue med åpen kjøkkenløsning. Løsningen gir funksjonell rominndeling og god sammenheng mellom oppholdsrommene.

Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner i mur og tegl. Takkonstruksjonen er utført i trekonstruksjon med saltak. Taket er ikke tilgjengelig for nærmere besiktigelse. Oppvarming skjer via elektrisitet og fjernvarme til radiatorer.

Badet har flislagte overflater og gulv med varmekabler. Rommet er innredet med dusjløsning og vegghengt toalett. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk. Ventilasjon i øvrige rom skjer i hovedsak gjennom naturlig lufting via vinduer.

Eiendommen har felles tomt tilhørende aksjeselskapet. Gårdsrommet er opparbeidet med gangarealer, beplantning, sittegruppe og sykkelparkering. Det er felles vaskeri i kjeller. Entrédør er en slett dør med sikkerhetslås. Vinduer er utført med to lags glass, hovedsakelig fra midten av 1990 tallet.

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, enkle målinger og funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet beskrivelse av boligens tekniske forhold og må leses i sin helhet, der vurderinger under de enkelte bygningsdelene ses i sammenheng.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en klassisk bygård oppført på 1930-tallet. Konstruksjoner, materialvalg og tekniske løsninger er i hovedsak i samsvar med byggeskikk fra oppføringstiden. Tilstanden må vurderes i lys av byggets alder, bruk og normale vedlikeholdsintervaller for tilsvarende bygningsmasse.

Bygningen er fundamentert mot stedlige masser med grunnmur i betong. Etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger er oppført i murverk, med synlig tegl fra 1. etasje og opp sett fra utsiden. Kjellervegger fremstår som støpte betongkonstruksjoner. Takkonstruksjonen er utført som saltak, antatt tekket med takstein. Yttertaket var ikke tilgjengelig for nærmere besiktigelse på befaringsdatoen.

Vinduer, ytterdører, fasader og yttertak er felles bygningsdeler for bygningen og forvaltes av sameiet. Disse er vurdert ut fra visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder, og normalt vedlikeholdsbehov må påregnes over tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig fremstår boligen med originale og delvis oppgraderte overflater. Gulver av furu, betong- og teglsteinsvegger samt himlinger med malte plater er typiske løsninger for bygningens alder. Mindre ujevnheter i gulv og normale slitasjespor må forventes i en brukt bolig av denne typen. Innvendige dører består av ulike typer og utførelser fra forskjellige perioder, med forhold knyttet til alder og funksjon.

VÅTROM Gå til side

Badet er rehabilitert i 2015 og har flislagte overflater, elektriske varmekabler og moderne sanitærutstyr. Løsninger og utførelse er vurdert opp mot gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det er forhold som bør følges opp over tid, men badet fremstår som funksjonelt innenfor normal bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, steinbenkeplate og et bredt utvalg integrerte hvitevarer. Det er registrert enkelte mindre slitasjespor i fronter, noe som er normalt ut fra bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske installasjoner består av plastbaserte vann og avløpsrør fra rehabiliteringsperiode, naturlig ventilasjon, sentralt varmtvannsanlegg og vannbåren varme via radiatorer. Elektrisk anlegg er oppgradert og har automatsikringer. Vurderingene er basert på visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for bygningen og tilhører aksjeselskapet. Tomtearealet er i hovedsak bebygd og tilpasset bygårdens bruk og beliggenhet, slik det er vanlig for bybebyggelse av denne typen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

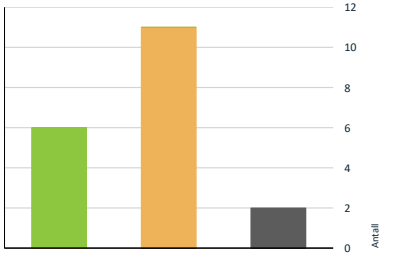
Fremlagte tegninger er av eldre dato og har begrenset lesbarhet. Rominndelingen i leiligheten fremstår i hovedsak sammenfallende med dagens bruk når det gjelder antall rom og hovedstruktur. Det kan imidlertid ikke entydig fastslås om alle rom har hatt samme funksjon tidligere. Basert på tilgjengelig tegningsmateriale synes kjøkken opprinnelig å ha vært plassert i et rom som i dag benyttes som soverom, og dagens kjøkken fremstår etablert i et annet rom. Endringer er ikke kontrollert mot byggesaksarkiv, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter når eller hvordan omdisponeringen er utført.

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1933

Kommentar
' Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

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

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Radon måling i regi av sameiet
2019	Modernisering	Elektrisk anlegg fornyet
2015	Modernisering	Badet pusset opp i regi av sameiet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trerammer og karmer samt 2 lags isolerglass, hovedsakelig fra ca. 1995.

Ved befaring ble det registrert at enkelte vinduer er tunge å åpne og lukke, og at noen vinduer tar i karm. Det er observert trekk fra to vinduer i stue, noe som indikerer manglende tetthet. På enkelte glassflater er det registrert innvendig kondensering, med mest synlige spor i nedre overgang mellom glass og treramme. Det ble ikke observert punkterte eller sprukne glassruter på befaringsdatoen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en samlet vurdering av alder, bruk og funksjon.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er registrert redusert funksjon og tetthet på enkelte vinduer i form av treg gange, berøring mot karm og trekk. Innvendig kondensering på enkelte glass indikerer redusert isolasjonsevne, noe som er vanlig for vinduer av denne typen og alderen.

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

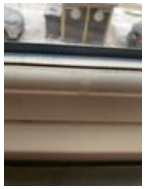
Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bør justeres og tettes for å bedre funksjon og redusere trekk. Det må påregnes løpende vedlikehold, og utskiftning av enkelte vinduer kan bli aktuelt over tid som følge av alder og normal slitasje.









TG 1 Dører

Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Døren er malt. Det kan ses konturer av merking for brann og lydklasse på dørbladet, men merkingen er overmalt og ikke lesbar. Klassifisering er derfor ikke dokumentert. eier opplyser om at døren er skiftet rett før han kjøpte leiligheten ca 2016

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



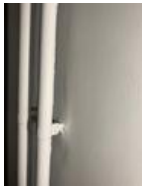
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det furugulv, betongvegger og himlinger med malte plater. Gulvene er originale, og det er synlige hakk, sprekker og slitasje som må anses som normalt sett i sammenheng med alder og bruk. Det er også observert noe ujevnt sparkel og pussarbeid på enkelte flater, uten at dette vurderes å ha betydning for bruken.

Det er ikke registrert skader eller slitasje på overflater utover det som kan forventes for boligen.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 10 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det må påregnes normale hakk, merker og riper i gulvene som følge av alder og at det er originalt furugulv.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er dører av ulik alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte løse dørhåndtak. To av de eldste dørene lukker ikke som tiltenkt, noe som vurderes å ha sammenheng med alder, slitasje og toleranser i karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkle, lokale utbedringer kan gjennomføres, herunder etterstramming av dørhåndtak og justering av dører. Utskiftning av enkelte dører kan vurderes ved behov, eventuelt i forbindelse med fremtidig oppussing.

TG IU Andre innvendige forhold

Det er pipeløp tilgjengelig i biblioteket, men det er ikke satt inn peis/ ildsted. Etablering av denne må gjøres i henhold til forskrifter og sameiets vedtekter.

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjonen ligger hos aksjesalget

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert riss i enkelte flisfuger og bom i enkelte fliser. Det er ved fuktmåling registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdatoen. Dusjen var nylig benyttet på måletidspunktet. Det er ikke observert synlige tegn til fuktskader i tilgjengelige flater.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Fuger bør skiftes ut.

Forholdene bør følges opp over tid. Utvikling av riss i fuger, løse fliser og endringer i fuktforhold kan medføre behov for tiltak. Eventuelle utbedringer vurderes ved behov.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er etablert, men fallet varierer og er enkelte steder begrenset. Høydeforskjell fra toppen av sluk til terskel er målt til ca. 29 mm. Det er registrert bom i enkelte gulvfliser. Det er observert stående vann på gulvet utenfor dusjsone..

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Varierende fallforhold medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk fra alle deler av gulvet. Bom i enkelte fliser indikerer redusert heft mellom flis og underlag. Forholdene vurderes å være funksjonsavvik sett opp mot forventet utførelse for våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Forholdene bør følges opp over tid. Utvikling av løse fliser eller endrede fallforhold kan medføre behov for tiltak. Eventuelle utbedringer vurderes ved behov, for eksempel lokal justering eller i forbindelse med senere oppgradering av badet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran. Dokumentasjon på utførelsen opplyses å foreligge hos sameiet, ifølge eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjløsning med vegger og opplegg for vaskemaskin. Det er registrert mindre overflatemessige merker som må anses normale.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. via oppdriftsventil

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Papirtest indikerer begrenset luftgjennomstrømning i avtrekket. Funksjonen vurderes derfor å være redusert.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Andre tiltak:

Forholdet bør følges opp. Tiltak kan vurderes ved behov for å sikre tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel i form av kontroll eller justering av eksisterende løsning.

Det er opplyst at sameiets regler ikke tillater tilkobling av mekanisk avtrekk mot felles kanal.



1. ETASJE > BAD

TG RI **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Våt sone vender mot felles entré, og veggen er av betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH og benkeplate av stein. Det er installert kjøleskap og fryseskap fra Miele i 2019, oppvaskmaskin fra Siemens i 2025, induksjonstopp fra Miele fra 2018, stekeovn fra Miele fra 2018, kombiovn (mikrobølgeovn og grill) fra Miele fra 2018, ventilator fra silverline installert 2023 og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sporadiske skader i enkelte fronter vurderes som lokale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring eller utskiftning av enkelte fronter kan vurderes ved behov. Som et forebyggende tiltak kan det vurderes å etablere fuktbeskyttelse ved oppvaskmaskin for å redusere påvirkning fra damp over tid.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med Plasma filter. Ventilatoren er ikke tilkoblet kanal for avtrekk til det fri og slutter inne i overskap. Tilluft skjer via vindusventiler.

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

Løsningen er basert på omluft med Plasmafilter uten avtrekk til det fri. Dette gir begrenset borttransport av fukt og matos sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Forholdet kan medføre redusert ventilasjonseffekt ved matlaging.

Det er opplyst at sameiets regler ikke tillater tilkobling av mekanisk avtrekk mot felles kanal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i boligen er utført i plast som rør i rør system. Anlegget er besiktiget i rørskap. Det antas at de innvendige vannledningene er etablert i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken.

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport

Felles vannledninger i bygningen er ikke tilgjengelige for nærmere besiktigelse. Disse er av uviss alder, og det må påregnes at mer enn halvparten av forventet levetid kan være passert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkurser i rør i rør systemet er ikke merket. Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere og stenge enkeltkurser ved behov. For felles vannledninger er vurderingen basert på alder og begrenset tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser i rør i rør systemet bør merkes for å bedre oversikt og brukervennlighet. Eventuelle tiltak knyttet til felles vannledninger vurderes av sameiet ved behov.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i boligen er utført i plast. Det antas at disse er etablert i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken. Det er ikke observert lekkasjer, unormal lukt eller andre tegn til svikt i synlige deler på befaringsdatoen.

Felles avløpsledninger i bygningen er ikke tilgjengelige for nærmere besiktigelse. Disse er av uviss alder, og vurderingen av fellesanlegget er basert på alder og begrenset tilgjengelighet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke registrert avvik på de innvendige avløpsrørene i boligen. For felles avløpsledninger er vurderingen begrenset til visuelle forhold og alder, og disse kan ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vurderes ikke å være behov for tiltak på de innvendige avløpsrørene i boligen. Eventuelle tiltak knyttet til felles avløpsanlegg vurderes og håndteres av sameiet ved behov.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusventiler. Det er i tillegg etablert veggventil i ett rom. Løsningen er i tråd med byggeskikk for bygningens alder.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er tilknyttet vannbåren varme via radiatorer. Det er registrert både eldre og nyere radiatorer i boligen. Anlegget er i bruk på befaringsdatoen.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegg for vannbåren varme vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Vurderingen er basert på alder og type anlegg. Det er ikke observert lekkasjer eller avvik ved synlige koblinger, ventiler eller radiatorer på befaringsdatoen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Forholdet bør følges opp over tid. Tiltak vurderes ikke som nødvendig så lenge anlegget fungerer tilfredsstillende. Ved fremtidig oppgradering eller utskiftning bør arbeider utføres og dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i gang mellom soverom og er utført med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt sikringsskap med jordfeil automat, nye kurser, downlights belysning. Lysaker Elektriske

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport






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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Merknad.
Kun en brannvarsler ved inngangsparti og det er foretatt radon måling uten mer

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

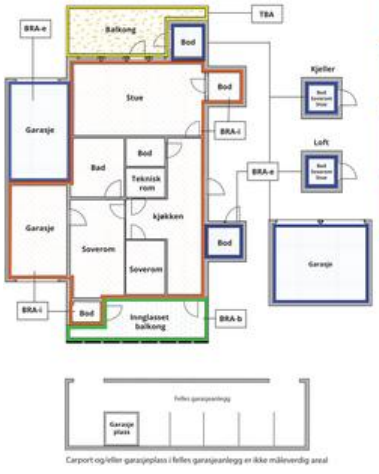
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	93			93			93
Kjeller		5		5			5
Loft		3		3		2	5
SUM	**93**	**8**				**2**	**103**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Loftsbod er oppmålt til et samlet måleverdig areal på ca. 2,87 m², hensyntatt skråtak. Det foreligger ikke faste boder tilknyttet den enkelte boenhet, da sameiet forvalter og tildeler bodareal.

Takhøyde er målt til 2,57 m i stue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fremlagte tegninger er av eldre dato og har begrenset lesbarhet. Rominndelingen i leiligheten fremstår i hovedsak sammenfallende med dagens bruk når det gjelder antall rom og hovedstruktur. Det kan imidlertid ikke entydig fastslås om alle rom har hatt samme funksjon tidligere. Basert på tilgjengelig tegningsmateriale synes kjøkken opprinnelig å ha vært plassert i et rom som i dag benyttes som soverom, og dagens kjøkken fremstår etablert i et annet rom. Endringer er ikke kontrollert mot byggesaksarkiv, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter når eller hvordan omdisponeringen er utført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Geoffrey Osamede Igharo	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sofies gate 66A

Hjemmelshaver
As Sofiesgate 66

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
930739413		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sofies gate 66A på St. Hanshaugen, et etablert byområde med hovedsakelig bygårdsbebyggelse og boligformål. Området har nærhet til kollektivtransport, handel og øvrige servicetilbud, samt kort avstand til bymessige funksjoner og grøntområder.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig gate. Inngang til bygningen skjer fra gateplan gjennom felles inngangsparti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Det er ikke kjent at reguleringsforholdene avviker fra dagens bruk. Nærmere opplysninger om regulering kan fås ved henvendelse til kommunen.

Om tomten

Tomten er felles for bygningen og tilhører aksjeselskapet. Tomtearealet er i hovedsak bebygd og tilpasset bygningens bruk og beliggenhet, slik det er vanlig for bybebyggelse av denne typen.

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Sofies gate 66A , 0168 OSLO
Gnr 217 - Bnr 325
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Igharo, Geoffrey Osamede	9578-5998-4-4076109	2026-01-09 17:42:51

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
9. jan. 2026

Oppdragsnummer
36-0009/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 66A, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Geoffrey Osamede Igharo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2019

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: 6054130
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stor Oslo Rørlegger service - byttet kran/servant/bademøbler

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet var pusset opp i regi av boligaksjeselskapet i 2015 ved rørleggerfirmaet Tore Orvei AS.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriske annlegget fornyet, nye sikringskapet installert, on samsvarserklaring utstedt av elektrofirmaet Lysaker Elektriske AS, i 2019.

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

Når ble kontrollen utført? I 2023 av Elvia.

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

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

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Sameiet/Aksjelager har gjørt det i 2024. Styrelederen har dokumentasjon.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0009/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Igharo, Geoffrey Osamede	**2026-01-09**

Identifikasjon

bankID Igharo, Geoffrey Osamede

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	**Sofies gate 66A, 0168 OSLO**
Dato for energimerking	**07.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-243983**
Byggeår	**1933**
Bygningsnummer	**80533012**
Gårdsnummer	**217**
Bruksnummer	**325**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0201**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93 m²**	Oppvarmet bruksareal **93 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **223 kWh/m² per år**
Energikarakter **E**
Beregnet levert energi i lokalt klima **223 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Sofies gate 66A, 0168 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0009/26 . Vår ref.: 5454-1-03 Dato: 09.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sofiesgate 66
Organisasjonsnr:	930739413
Aksjonær:	Igharo, Geoffrey Osamede
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	03
Aksjeboenhetsnumer:	00003
Adresse:	Sofies Gate 66 A, 0168 OSLO
Aksjenummer:	3
Gnr.	217
Bnr.	325

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18296612886
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo:	11 009 234,60
Innfrielsesdato:	30.03.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18298300636
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo:	2 035 947,00
Innfrielsesdato:	30.07.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 189,54,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto renter	1 218,34	
Lån nr: 1829661288; IN lån 1 - Akonto avdrag	668,97	
TV og internett	514,00	
Felleskostnader	4 788,22	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	753,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 626,-
Annen formue:	155 741,-
Gjeld:	321 657,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18296612886
Restsaldo:	270 698,02
Kapitalkostnader:	1 840,91
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18298300636
Restsaldo:	42 988,39
Kapitalkostnader:	312,49
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 313 686,41,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5454
AS SOFIESGATE 66

Velkommen til generalforsamling i AS SOFIESGATE 66

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SOFIESGATE 66

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport (2).pdf

Sak 6

Treet ved inngang A

Forslag fremmet av:
Ann Merete Artnsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret jobber for å få treet fjernet.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

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

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

Som styremedlem:
Herman Hammer
Sofies gate 66A

Som styremedlem:
Anette Bordewick
Sofies Gate 66A

Som vara:
Magnus Widerøe
Sofies gate 66C

Som vara:
Espen Bjerke
Sofies Gate 66A

Vennlig hilsen valgkomiteen ved Anne Østgaard

Roller og kandidater

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

- Anette Bordewick
- Herman Hammer

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

- Espen Bjerke
- Magnus Widerøe

Årsrapport 2024/2025 for AS Sofiesgate 66

Styrets arbeid

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

Styret har håndtert løpende og egeninitierte saker, og henvendelser fra beboerne. Beboere bes å varsle styret om uønsket adferd og uvedkommende i fellesarealer.

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

Balkonger i bakgården

Vi fikk endelig avslag av Statsforvalteren i Oslo og Viken om å ha balkong fra 4. til 6. etg. Av den grunn sendte vi i løpet 2024 en ny søknad for å bygge balkonger i 2 og 3 etg. Dette prosjekt ble godkjent og gjennomført i november og desember 2024. 7 balkonger ble oppført.

Brannsikring og el-anlegg

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

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

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

Heisene

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

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

Vaktmestertjeneste

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

Nøkler/calling-anlegg

Vi har serviceavtale med Låshuset AS om vedlikehold av calling-anleggene i oppgang A, B og C, og låssystemet på alle fellesdører (innganger, på loft og i kjeller). Om noen mister nøkkelbrikker, kan nye bestilles gjennom styret til kr 800,- pr. stk. I desember 2023 fikk vi byttet samtlige nøkkelbrikker, dette fordi det var for mange på avveie og da unngå adgang for uvedkommende.

Internett/Kabel-TV

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

Fellesvaskeriet

Kortsystemet til vaskemaskinene i fellesvaskeriet fungerer bra. Electrolux har levert ny vaskemaskin i februar 2024. Hver vask koster nå kr 30,-
Vaskeriet er stengt mellom 22:00 og 06:00. Det henger en tavle innenfor døren til vaskeriet der man kan reservere tid for bruk av maskinene. Vaskekort kan kjøpes gjennom styret.

Avfall og søppel

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

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

Bedene, bakgård, midtrabatten i nedkjørselen

Bakgården vår har gjennom de siste årene fått et løft. Aksjelaget har kjøpt trampoline, benker med bord og nye sykkelstativer. Grill med utstyr som beboere kan bruke. Pallekarmer ble kjøpt og klatrevekster plantet mot forstøtningsmuren i bakgården. De er nå i dårlig tilstand. Under dugnaden i 2025 skal vi bytte til nye kasser og male forstøtningsmuren. Midtrabatten i nedkjørselen er et vi som pleier og vedlikeholder. Staudebedene rundt bygget er under stadig utvikling, år for år. Stor takk til hagegruppa som hjelper til med litt ekstra stell så det ser fint ut for oss alle gjennom sesongen. Her er det absolutt plass til flere både erfarne og ferske hagefolk.

Fyringsanlegg og fjernvarme

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

Parkering

AS Sofies gate 66 disponerer ni parkeringsplasser. Parkeringsoblat pr leilighet ble delt ut i 2023 Dette er blitt en permanent løsning etter en vellykket prøveperiode. Det er ikke lov for besøkende å bruke fellesskapets parkeringsplasser, verken håndverkere eller gjester. Det er hver beboers ansvar å passe på at denne bestemmelsen overholdes. Styret blir ofte møtt av uhøflige håndverkere som ikke aksepterer vedtaket, og viser til at den aktuelle oppdragsgiver/beboer har godkjent parkering i gården. Styret jobber med å få på plass el-lading ved fellesskapets parkeringsplasser. Dessverre har dette tatt mer tid enn vi trodde. Mer info kommer etter hvert, men vi håper å komme i mål i 2025.

Treningsrom

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

Dugnad

Arbeidsoppgavene viste seg så omfattende at enkelte oppgaver måtte utsettes. Det planlegges to dugnadsdager våren 2025 – 6. og 7. mai. Styret håper dette vil gi flere anledning til å delta, og at flere nødvendige oppgaver kan bli utført.

Annet

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

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

Økonomi

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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

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

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

Vi gikk 203 000,- i overskudd i 2024.

Egenkapital på konto per 31.12.2024 er cirka 800 000,-

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS SOFIESGATE 66

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOFIESGATE 66.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.03.2025
Styret i AS Sofiesgate 66

Julio H Pereira Sepulveda Anette Bordewick Marthe Berit Mørck

Gisle Vagstein

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 5454 **Selskapsnavn:** AS SOFIESGATE 66

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS SOFIESGATE 66

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Valg av møteleder
✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen valgt**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
✓ **Vedtatt. Møteleder fører protokoll og Hilde Doksrød er protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Treet ved inngang A

Fremmet av: Ann Merete Artnsen

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

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

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

8. Valg av tillitsvalgte

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

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

Som styremedlem:
Herman Hammer
Sofies gate 66A

Som styremedlem:

Anette Bordewick
Sofies Gate 66A

Som vara:
Magnus Widerøe
Sofies gate 66C

Som vara:
Espen Bjerke
Sofies Gate 66A

Vennlig hilsen valgkomiteen ved Anne Østgaard

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

Følgende stilte til valg:
Anette Bordewick
Herman Hammer

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

Følgende stilte til valg:
Espen Bjerke
Magnus Widerøe

Transaksjon 09222115557544074666 Signert HD, SKS2

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) I tilfelle stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Husordensregler for Sofiesgate 66

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

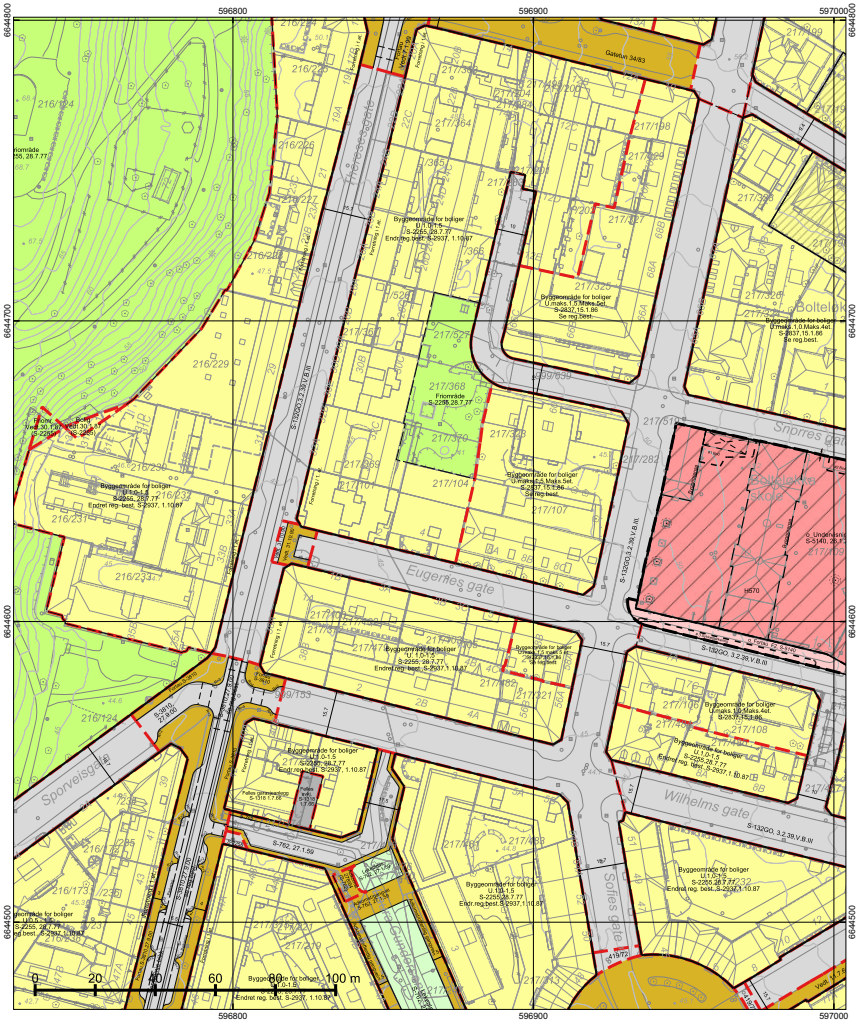
13. Håndverksarbeid som medfører støy skal ikke utføres på søn- og helligdager. Støyende arbeid kan utføres på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00 og lørdager mellom kl. 10.00-17.00. Aksjeeier er løpende ansvarlig for fjerne gjenstander og vaske bort skitt i heiser og oppganger som skyldes oppussingsarbeid.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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
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: 150884/ 86523892
Deres ref.:
Adresse: Eugenies gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/104

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1162 - Undervisning
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

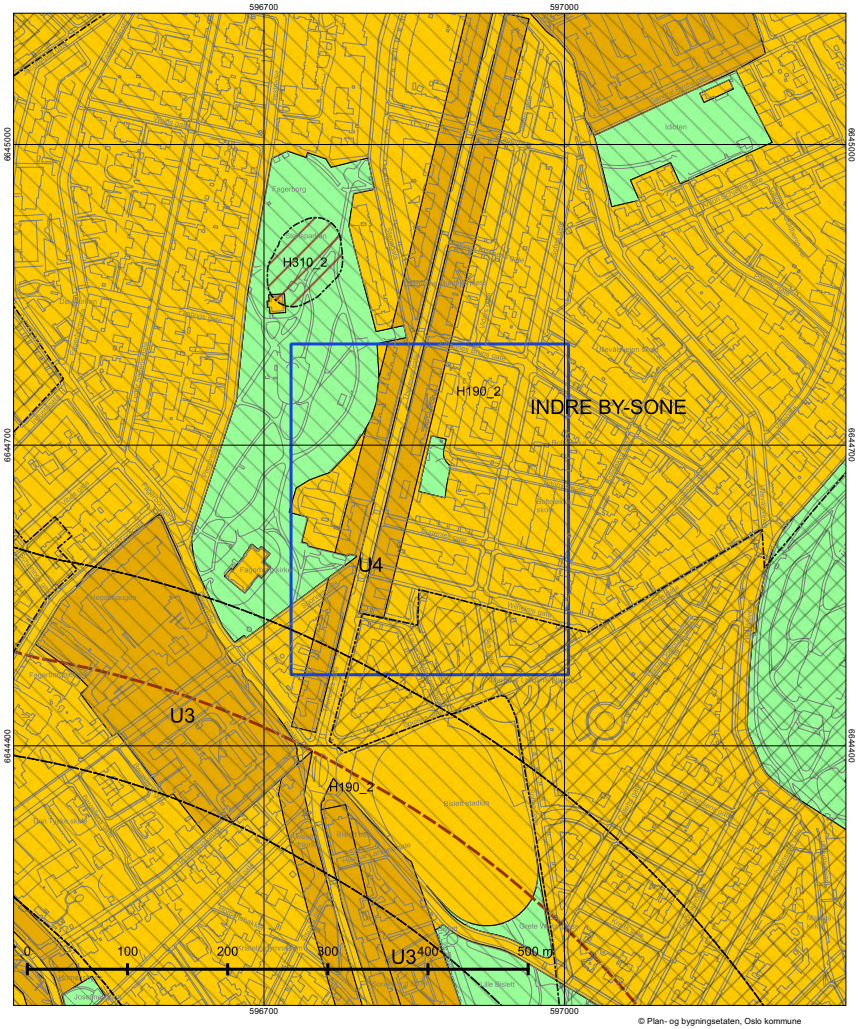
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150884/86523892
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.

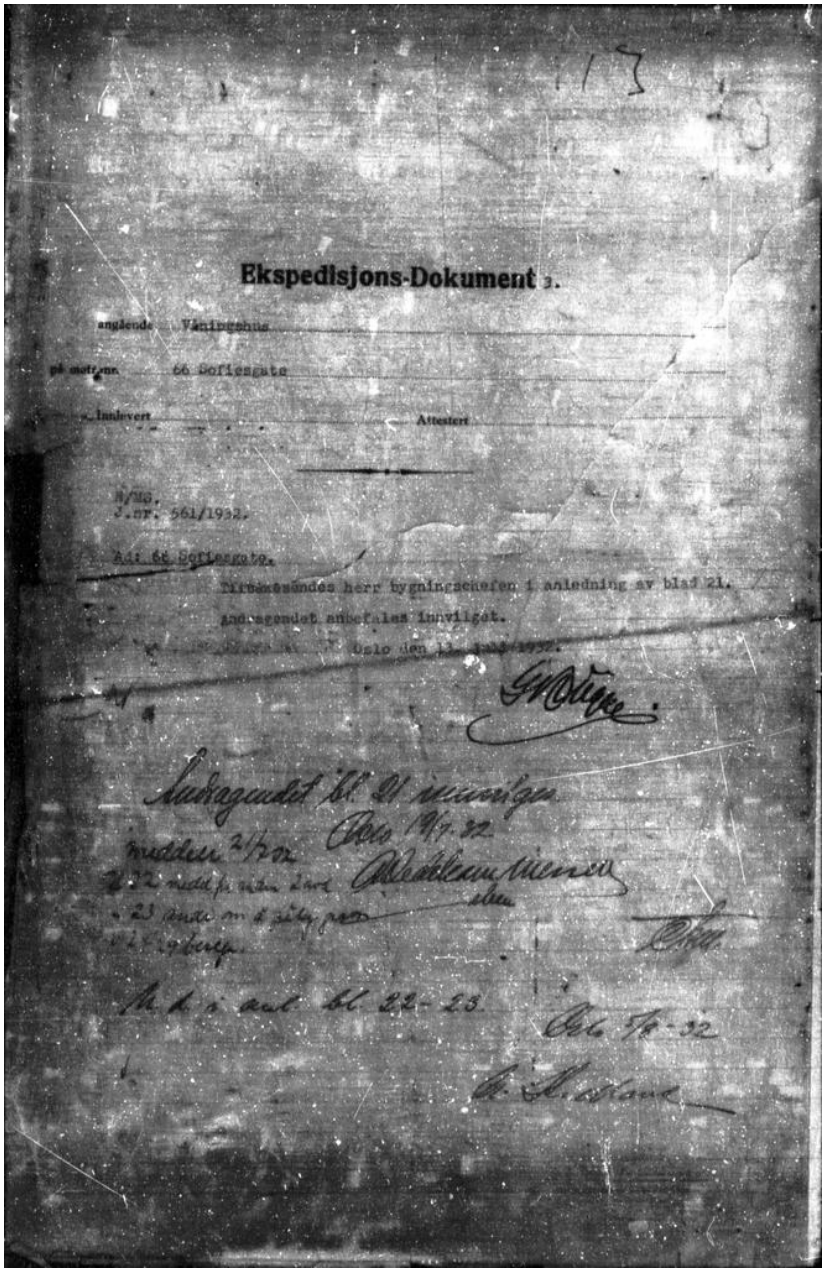
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Ekspedisjons-Dokument 3.

angående Våningshus

på matr.nr. 66 Dorisgate

Innlevert Attestert

B/HG.
J.nr. 561/1932.

Adr 66 Dorisgate.

Tjenstegjørende herr bygningssjefen i anledning av blad 21.

andragendet anbefales innvilget.

Oslo den 13. juli 1932.

Andragendet bl. 21 innvilges.
Oslo 19/7 32.
middelt 2/7 32.
2.32 middelt uten lønn
23 mnd. av 6 årlig pass
[illegible] løsep.
M. h. i ant. bl. 22-23.
Gb 18-32

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

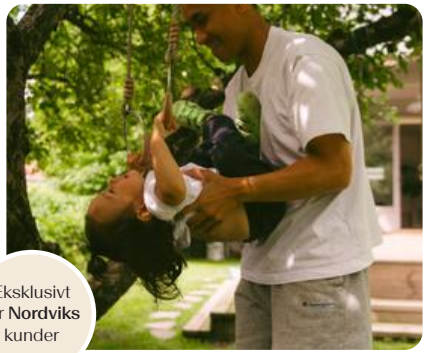
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0009/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 66A 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 325 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no