

aktiv.



Sofies gate 48, 0168 OSLO



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 8 416,-
Omkostn.: Kr 301 590,-
Total ink omk.: Kr 12 310 006,-
Felleskostn.: Kr 7 269,-
Årlig festeavgift: Kr 62 000,-
Selger: Maiken Müller-Andersen
Christopher Brikt Larsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1934
BRA-i/BRA Total 100/107 kvm
Tomtstr.: 1801.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 313
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1007250170

Sofies gate 48

Ønsker du å bo i et sentrumsnært og attraktivt område? Drømmer du om en moderne bolig med god planløsning? Da må du ta en titt her!

Velkommen til Sofies gate 48! Her får du en rålekker 4-roms totalrenovert i 2021/2022. Boligen kan skilte med 2 balkonger, så her har du gode solforhold. Boligen har god standard på innredning og utstyr, så her kan du flytte rett inn!

- Totalrenovert i 2021/2022 med høy standard
- God planløsning og romfordeling
- Peis på kjøkken
- Utstrakt bruk av downlights
- Montert pliségardin i alle rom
- 2 boder på tilsammen 15 kvm.
- Grønne lunger i området med kort avstand til Stensparken og St. Hanshaugen park
- Sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til alt.
- Parkeringsmuligheter*

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	65
Informasjon fra forretningsfører	71
Årsmøtepapirer / regnskap	75
Protokoll fra årsmøte	92
Vedtekter	95
Husordensregler	101
Reguleringskart	107
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 100 m² Entré, tre soverom, stue/kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Ikke målbare arealer

Loftsbod på 8 kvm. gulvareal. Ikke målbar pga vegger og skråtak. God lagringsplass på gulvarealet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1801.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell. Her er det hage og sykkelstativer. Festet tomt for sameiet. Oslo kommune er bortfester.

Årlig festeavgift

Kr 62 000

Festekontrakt datert

13.01.1934.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Bislett i bydel St. Hanshaugen. Her bor du med alle fasiliteter du trenger innenfor gåavstand. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du rekreasjonsområder som Stensparken, Idioten og St. Hanshaugen. Det er flere matbutikker kun en kort spasertur unna, som Coop, Kiwi, Joker og Bunnpris. Coop Mega i Dalsbergsstien med ferskvaredisk og post i butikk. Ønsker du noe godt å spise eller drikke kan blant annet Thereses gate by på en rekke ulike kaféer og restauranter. Her kan blant annet Kolonialen, St. Lars, Tasty Thai og Café Laundromat trekkes frem som utsøkte alternativer.

Ellers kan du også finne apotek, frisør og en rekke andre spesialforretninger i Thereses Gate og i Ullevålsveien. Ved Adamstuen torg finner du også populære Oslo Raw og Adamstuen sushi. Like ved parken Idioten finner du Åpent bakeri som er en skjult perle for beboere på Adamstuen og Bolteløkka. Dersom du ønsker å holde deg i fysisk god form finner du en rekke tilbud i umiddelbar nærhet, som Bislett Stadion, SATS Bislett, Sats Fagerborg og Bislet bad. Ellers har du også utendørs fotball og basketballbane like ved boligkomplekset Lille Bislett.

Innenfor gangavstand fra leiligheten ligger også Bogstadveien. Med sine over 300 butikker er Bogstadveien Norges største og lengste handlegate. Hvert år arrangeres det to bilfrie markedsdager her, en på våren og en på høsten. Under markedsdagene har butikkene mange spennende tilbud samt at det blir satt opp boder langs gaten. Bogstadveien med dens sidegater byr også på et bredt utvalg av restauranter, kaféer og butikker.

Det er god offentlig kommunikasjon med både buss og trikk i umiddelbar nærhet. Du finner blant annet trikkestopp for 17 og 18-trikken kun et steinkast unna og busstopp for 21 og 37-bussen i Louises gate og Ullevålsveien. Herfra kan du via gode ruteforbindelser ta deg helt til Lysaker, Skøyen, Bygdøy, Solli, Frogner, Oslo S, Grünerløkka, Torshov, Sagene, Nydalen, Storo,

Leiligheten ligger i Bolteløkka skolekrets. OsloMet ligger innenfor gangavstand fra boligen. Nationaltheatret en kort tur unna har du også gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt fra Aktiv under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Boligbygg oppført i 1934 med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er oppført i teglstein, pusset og malt utvendig, mens etasjeskillerne mellom etasjene består av armerte betongdekker med tilfarergulv i tre. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre, teknet med plater, og vegger under terreng er oppført i betong.

Det føres løpende vedlikehold og gjennomføres oppgraderinger etter behov og vedtak. For en oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre og sameiets årsmelding.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

I nærområdet finnes flere barnehager med kort avstand til boligen. Lille Bislett studentbarnehage (1-5 år) ligger kun 6 minutters gange fra leiligheten. I tillegg ligger Langaard barnehage (1-5 år) også 6 minutters gange fra leiligheten. Treklav Montessoribarnehage (2-5 år) nås på 7 minutters gange og tilbyr et pedagogisk opplegg basert på Montessori-metoden.

Barneskoler:

Bolteløkka skole (1-7 kl.) ligger kun 2 minutters gange fra boligen, mens Ila skole (1-7) ligger 15 minutter unna til fots.

I tillegg ligger Uranienborg skole (1-10), som er både barne- og ungdomsskole ca. 18 minutter å gå fra leiligheten.

Aktiviteter:

I nærområdet finner du et godt utvalg av trenings- og idrettstilbud. Bolteløkka fleraktivitetssal ligger kun 2 minutters gange fra leiligheten og tilbyr ulike typer aktivitet. Nye Bislett stadion, med både innendørs friidrettsanlegg, aktivitetshall og fotballfasiliteter, ligger bare 4 minutter unna. For treningssenter finner du The Work Out 4 minutters gange fra boligen, og SATS Bislett ligger kun 5 minutter unna.

Skolekrets

Ungdomsskoler:

Uranienborg skole (1-10 kl.) ca. 18 minutters gange fra leiligheten.

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) nås på 7 minutter til fots.

Fagerborg skole (8-10 kl.) ligger 13 minutters gange unna.

Videregående:

Heltberg Bislett ligger kun 5 minutters gange fra boligen.

Kristelig gymnasium nås på 7 minutter til fots.

Offentlig kommunikasjon

Leiligheten ligger svært sentralt med gode kollektivforbindelser!

Bislett i Louises gate ligger kun 1 minutt gange unna, med busslinje 21 tilgjengelig.

Kun 2 minutters gange til Bislett holdeplass gir tilgang til trikkelinjene 17 og 18. Nationaltheatret stasjon ligger 19 minutters gange unna og gir forbindelse til hele fem trikk- og T-banelinjer (1, 2, 3, 4 og 5), noe som til sammen gir tilgang til ni ulike kollektivlinjer i nærområdet. Oslo S nås på cirka 7 minutters kjøretur med bil, med totalt 19 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020 & 2003.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023 & 2003.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Balkongen er målt til ca 5,4 m².

Tremmefliser i plast mot dekke.

Rekkverk i betong.

Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.

Balkongen er målt til ca 4 m².

Tregulv mot dekke.

Rekkverk i alu med glassfelter.

Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra

dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringsstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Pipe og ildsted: Ildsted på kjøkken.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder for balkong med utgang fra stuen.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak: Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutsiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 50 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Velkommen til en lekker 4-roms selveierleilighet beliggende i et attraktivt og sentralt område på Bislett. Leiligheten er på 100 kvm. BRA-i og består av entré, bad, 3 soverom, romslig stue samt delvis separat kjøkken. Sørøstvendt balkong med utgang fra stue.

Nordvestvendt balkong fra soverom III.

Boligen disponerer to boder. En kjellerbod på ca. 6,6 kvm. samt en loftsbod på ca. 8,3 kvm. gulvareal. Grunnet skråtak og plassering av vegg ikke arealet i loftsboden måleverdig, men boden er praktisk og du kan lagre mye i boden.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Leiligheten har naturlig ventilasjon, slik det var vanlig på oppføringstidspunktet, med tilluft via spalter i vinduene. Oppvarming skjer via radiatorer.

Fra stuen er det utgang til en betongbalkong på ca. 5,4 m², med tremmefliser i plast på

dekke og betongrekkverk. I tillegg har leiligheten en balkong med utgang fra soverommet, oppført i stålkonstruksjoner, med et areal på ca. 4 m², tregulv på dekke og rekkverk i aluminium med glassfelt.

Badet ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne med flislagte overflater. Det er innredet med servantskap med profilerte fronter og heldekkende dobbel servant, samt speil på vegg. Videre har badet opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med glassvegg og svingdør, regnfallsdusj, termostatstyrt blande batteri og sluk plassert i dusjsonen. Toalettet er veggmontert.

Kjøkkeninnredning, levert av KVIK i 2022 (ifølge eier), holder en normal, moderne standard og fremstår godt vedlikeholdt. Innredningen har både glatte og profilerte fronter, og benkeplaten er utstyrt med underlimt kum i kompositt/plast. Over benkeplaten finnes tapetert vegg og pendelbelysning (to lamper). Kjøkkenet har opplegg for platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro, kjøl og fryseskap.

Leiligheten disponerer i tillegg to boder: en kjellerbod på 6,6 m² og en loftsbod med skråtak, hvor gulvarealet er målt til ca. 8,3 m². For ytterligere detaljer henvises det til rapporten i sin helhet.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Ja.

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller: En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en

celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning. Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger. De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Ja.

Krav for rom til varig opphold:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke boligen ved overtakelse:

2 lamper over kjøkkenbenk

2 lamper over spisebord

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble pusset opp i sin helhet med nytt bad, kjøkken samt endret planløsning.

Modernisert/Påkostet år

2021/2022

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia om levering av internett i sameiet.

Parkering

Sameiet disponerer åtte parkeringsplasser i bakgården. En plass er reservert styreleder. De syv øvrige tildeles ved trekning, og gjelder fra 1.juni hvert år. Søknad sendes til styreleder og forretningsfører innen 1.mai. Søkere som hadde parkeringsplass foregående år, får 2.prioritet, dvs. at de kun blir med i trekningen dersom det er færre enn syv søkere som ikke har hatt parkeringsplass på minst ett år. Det trekkes også en venteliste som tildeles plass dersom noen skulle frasi seg plassen i løpet av året. Har mer enn halve året gått ved en slik overtakelse, vil dette ikke medføre 2.prioritet året etter. Bruker av parkeringsplass belastets årlig leie på kr. 9.700,-. All parkering i bakgården utover de åtte plassene er forbudt, og vil medføre borttauing.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering sone B 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:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år

El-bil : 1920 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82498393

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp via vegghengte radiatorer. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet vann til forbruk og oppvarming via byggets fjernvarmetilknytning.

Info strømforbruk

Sameiet har avtale om Norgespris på fjernvarmeanlegget.

Selger har ikke opprettet avtale om Norgespris på strømvavtalen på boenheten. Dersom dette opprettes, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 12 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 137

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4.137,- for 2026. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 2 407 001

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 9 628 004

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

420/14630

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Internett kr. 336,-

Felleskostnader kr. 6 933,-

Felleskostnadene inkluderer internett, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles byggningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig som vedlegg i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 269

Andel Fellesgjeld

Kr 8 416

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.12.2025

Andel fellesformue

Kr 23 585

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

BISLET BOLIGSAMEIE V

Organisasjonsnummer

971 438 150

Om sameiet

Sameiet består av 50 seksjoner.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82498393. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 2 925 456,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 2 696 554,-.

Resultat:

Resultatet for 2024 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 227 357,-. Dette ble overført til egenkapital.

Budsjett:

Det er budsjettert med et overskudd inklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr. 162 148,- for 2025.

Omløpsmidler:

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 kr. 1 261 327,- i omløpsmidler.

--Hentet fra regnskapet 2024--

For mer informasjon, se vedlagte årsmøtepapirer i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207855626

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 8,00%

Restsaldo 507 742,00

Innfrielsesdato: 28.02.2027

Type rente: Flytende rente

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om overdragelse av boenheten.

Vedtekter/husordensregler

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

Det er tillatt å grille med el- eller gassgrill.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 313, seksjonsnummer 21 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/313/21:

13.01.1934 - Dokumentnr: 900044 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,215

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Diverse påtegning

Nye vilkår i festekontrakten opprinnelig tinglyst 16.02.1940 med dokumentnummer 300620. Årlig festeavgift er uteglemt innført. Årlig festeavgift er endret til 2 215 kroner, nevnte beløp gjelder fra 01.04.1934.

Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

Diverse påtegning

Fstekontrakt opprinnelig tinglyst 13.01.1934 med dokumentnummer 900044.

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten og bestemmelser om forkjøpsrett er innført ved en feil og er slettet fra grunnboken.

Årlig festeavgift er feil innført. Årlig festeavgift er 3 886 kroner. Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

08.06.1929 - Dokumentnr: 912843 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra Pilestredet 62

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1930 - Dokumentnr: 902477 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1934 - Dokumentnr: 900044 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,215

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Diverse påtegning

Nye vilkår i festekontrakten opprinnelig tinglyst 16.02.1940 med dokumentnummer 300620. Årlig festeavgift er uteglemt innført. Årlig festeavgift er endret til 2 215 kroner, nevnte beløp gjelder fra 01.04.1934.

Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

Diverse påtegning

Festekontrakt opprinnelig tinglyst 13.01.1934 med dokumentnummer 900044.

Bestemmelser om overdragelse av kontrakten og bestemmelser om forkjøpsrett er innført ved en feil og er slettet fra grunnboken.

Årlig festeavgift er feil innført. Årlig festeavgift er 3 886 kroner. Rettet etter tingl. § 18. 30.07.2014 HT

13.01.1934 - Dokumentnr: 910707 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910699 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra gnr 217 bnr 216

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910700 - Erklæring/avtale

best om felles gårdsplass

Overført fra gnr 217 bnr 216

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910708 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1934 - Dokumentnr: 910709 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

11.10.1934 - Dokumentnr: 910711 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

09.04.1984 - Dokumentnr: 517281 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 420/14400
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 49 SEKSJONER

09.04.1984 - Dokumentnr: 517281 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 217 bnr 216, 315, 317, 319 og 320

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:313
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2021 - Dokumentnr: 1362467 - Reseksjonering
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 420/14630
Seksjon opprettet fra fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt et uattestert ekspedisjons-dokument innlevert februar 1930 og videresendt 1933.
Det er utsedt ferdigattest på rehabilitering av skorsteiner fra mai 2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det er per. 01.01.2026 ingen pågående plansaker i området som berører eiendommen.

Pågående byggesaker i området pr. 01.01.2026.

Louises gate - oppføring av to lekur - Holdeplass Bislett
Saksnummer 2025/11887 - Byggesak
Mottatt sak 08.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202462245
Status Under behandling

Martinus Lørdahls plass, Sofies gate og Louises gate - bekymringsmelding -
Setningsskader og ustabile grunnforhold
Saksnummer 2025/09464 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202551521
Status Under behandling

For mer informasjon, se planinnsyn på <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom>.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt ihht. vedtektene §6. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. For mer informasjon, se sameiets vedtekter vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 000 000 (Prisantydning)

8 416 (Andel av fellesgjeld)

12 008 416 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 200 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

301 590 (Omkostninger totalt)

313 490 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

316 290 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 310 006 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 321 906 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 324 706 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 301 590

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 490,- pr visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 34 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

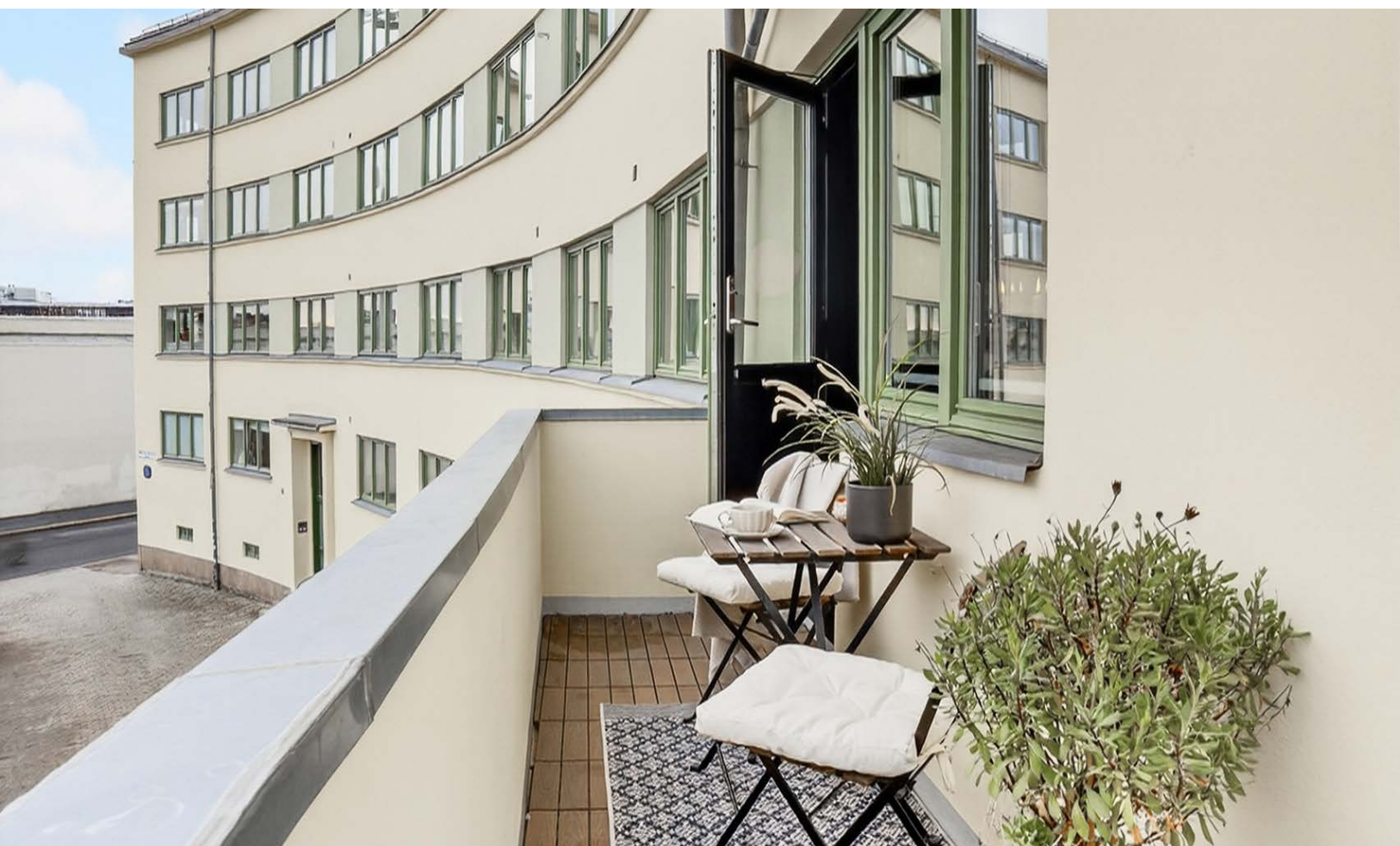
Salgsoppgavedato

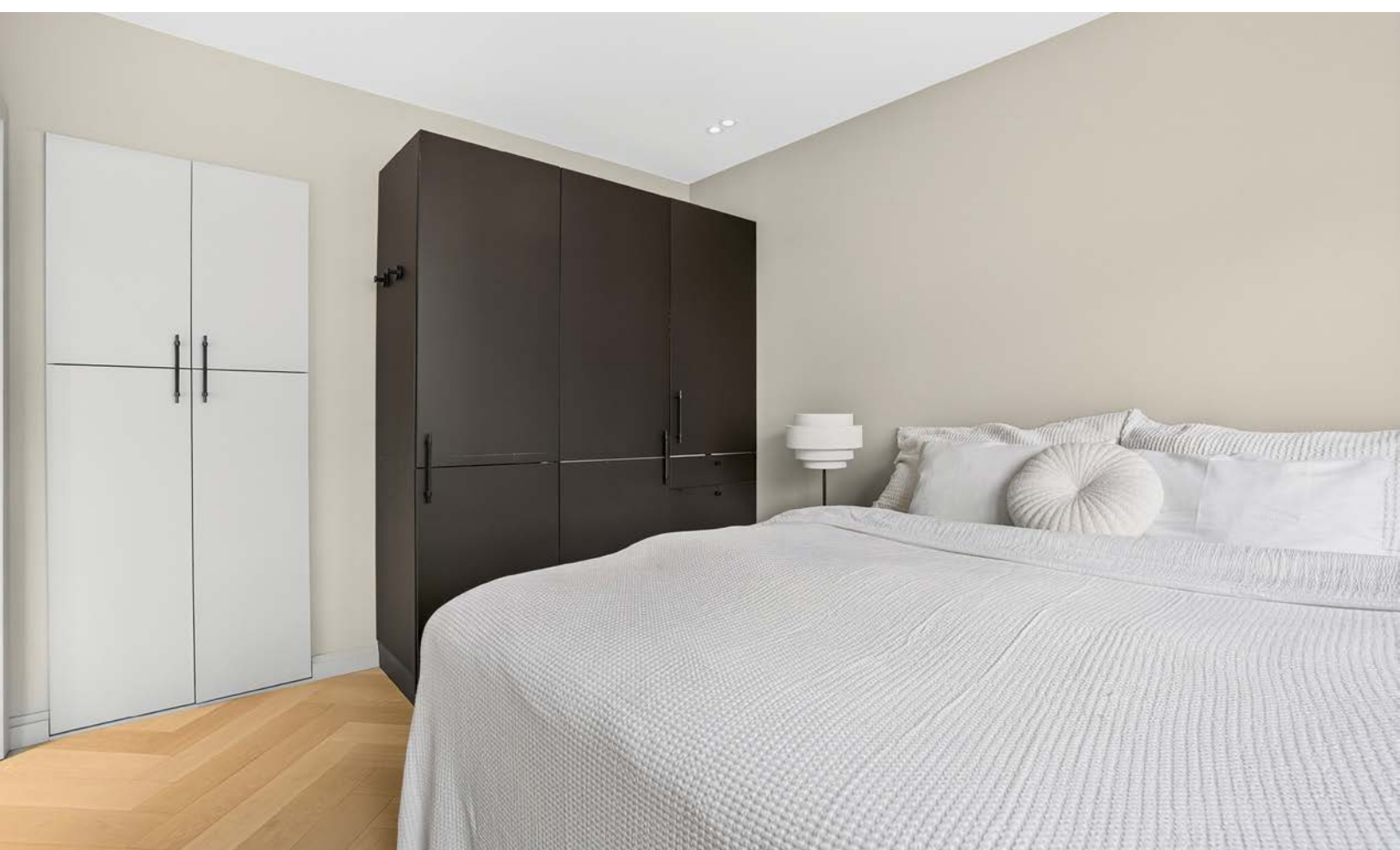
04.01.2026

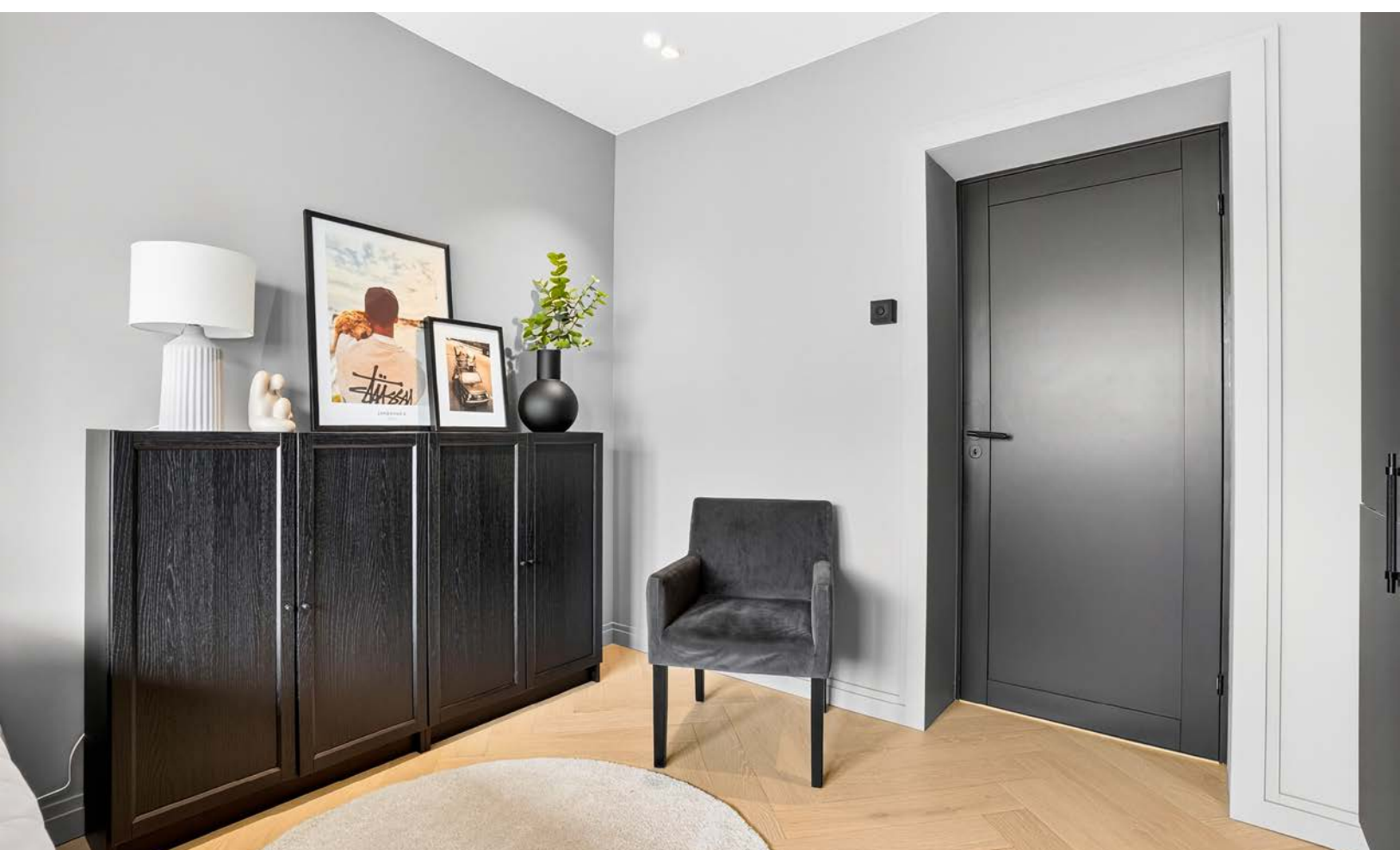












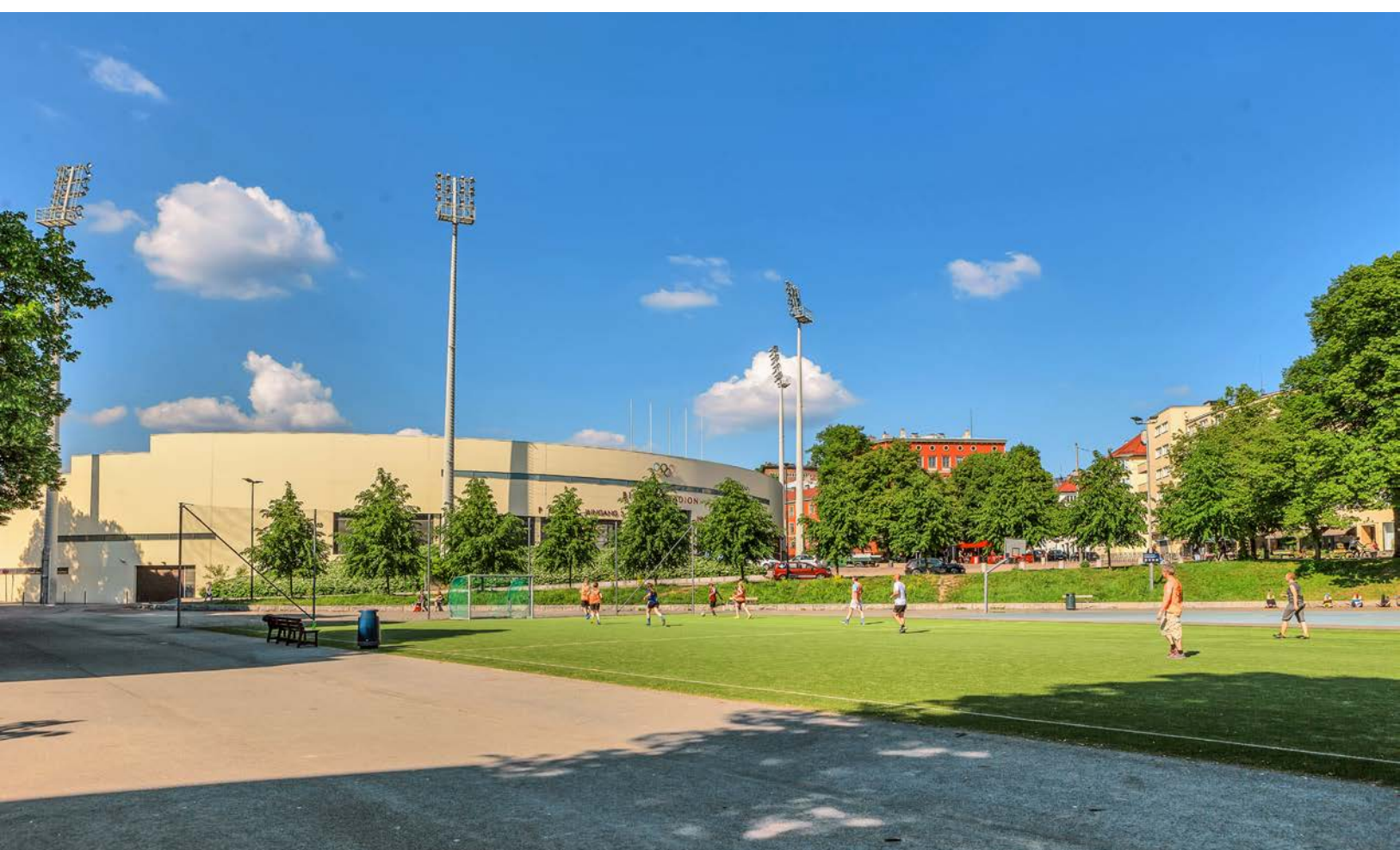














2. Etasje
Sofies gate 48



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sofies gate 48 , 0168 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 313, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 22030-25351

Referansenummer: BD2304

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940



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 • 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er).
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 5,4 m².
Tremmefliser i plast mot dekke.
Rekkverk i betong.

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4 m².
Tregulv mot dekke.
Rekkverk i alu med glassfelter.

Flislagt baderom fra 2022.
Servantskap med profilerte fronter og heldekkende (dobbel) servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg og svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blande batteri.
Veggmontert toalett.

KVIK kjøkkeninnredning fra 2022, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte og profilerte fronter.
Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via pendellamper (x2) over benkeplaten.
Tapet på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro kjøl og frysenskap.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

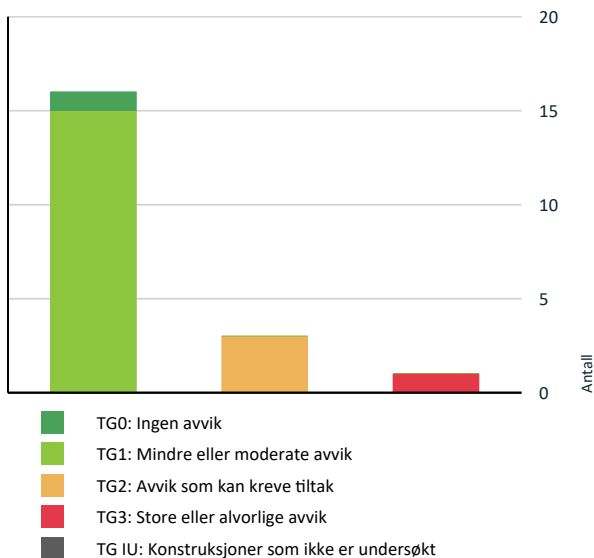
4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er):

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

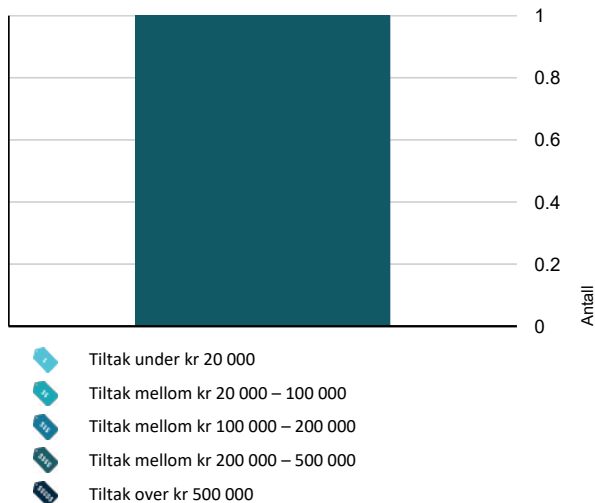
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er):

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG(ER):



Byggeår

1934

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020 & 2003.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2023 & 2003.

Normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Balkongen er målt til ca 5,4 m².
Tremmepliser i plast mot dekke.
Rekkverk i betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

Utgang fra stue til balkong i stålkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 4 m².
Tregulv mot dekke.
Rekkverk i alu med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca.100 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gjelder for balkong med utgang fra stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og i entré.
Ellers parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Delvis flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,55 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Tilstandsrapport

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 50 mm gjennom hele rommet

Soverom:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmonn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

Pipe og ildsted

Ildsted på kjøkken.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



1 TG 1 Innvendige dører

Profilerte, fabrikkklakkerte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2022.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Delvis flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.
Ved vanntest leder vann i dusjssonen mot sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det registreres enkelte områder med moderat tegn til bomlyd (hulrom) under gulvfliser.
Ingen riss eller løse fliser i den sammenheng ble observert, og forholdet vurderes som uten betydning for funksjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.
Hjelpesluk i plast i dusjssonen.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende (dobbel) servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassvegg og svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil på vegg, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KVIK kjøkkeninnredning fra 2022, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte og profilerte fronter.

Tilstandsrapport

Benkeplate med underlimt kum i kompositt/plast.
Belysning via pendellamper (x2) over benkeplaten.
Tapet på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, vinskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro kjøll og fryseskap.

Komfyrvakt bør monteres iht krav.
Aquastop/lekkasjvarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter er integrert i platetopp.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Tilstandsrapport

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 lokalisert i entré (mot soverom).
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

"Nytt elektrisk anlegg i leilighet, skiftet brytere, stikk og dimmere. montert downlight i bad, gang, kjøkken, stue og soverom. Nytt ledningsnett, montert varmekabel i bad. Flyttet sikringskap til liten gang, montert jordfeilsautomater med 30ma utløsestrøm. Montert komfyrvakt".

Datert 15.01.21

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Inntak og sikringsskap

1. 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

 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

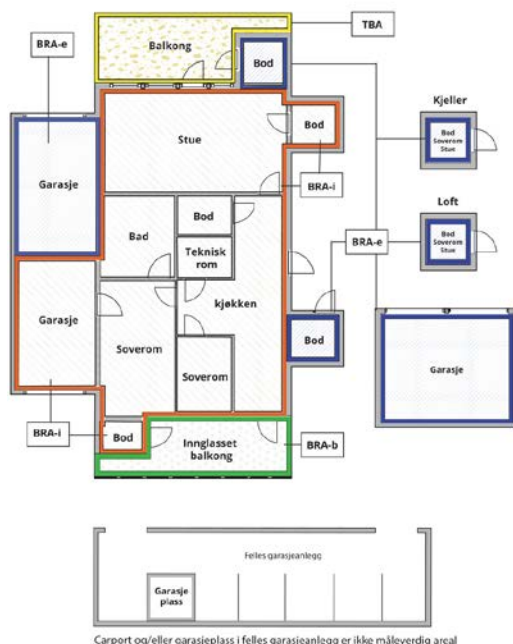
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er):

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	100			100	9
Kjeller (bod)		7		7	
SUM	100	7			9
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, tre soverom, stue/kjøkken, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca 5,4 m².

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca 4 m².

—
Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 6,6 m².
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Bod med skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 8,3 m².
Grunnet skråtak og plassering av vegg er ikke arealet måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

—
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.

De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet i 2.etasje med balkong(er):	100	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	313		21	1801 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse

Sofies gate 48

Hjemmelshaver

Larsen Christopher Brikt, Müller-Andersen
Maiken, Oslo Kommune

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet like ved Bislett i bydel St. Hanshaugen. Her bor du med alle fasiliteter du trenger innenfor gåavstand. Kun få minutters gange fra leiligheten finner du rekreasjonsområder som Stensparken, Idioten og St.Hanshaugen. Det er flere matbutikker kun en kort spasertur unna, som Joker, Bunnpris, Coop Extra og Kiwi. Ønsker du noe godt å spise eller drikke kan blant annet Thereses gate by på en rekke ulike kaféer og restauranter. Her kan blant annet Kolonialen, St. Lars, Tasty Thai og Café Laundromat trekkes frem som utsøkte alternativer.

Ellers kan du også finne vinmonopol, apotek, frisør og en rekke andre spesialforretninger i Thereses Gate og i Ullevålsveien. Ved Adamstuen torg finner du også populære Oslo Raw og Adamstuen sushi. Like ved parken Idioten finner du Åpent bakeri som er en skjult perle for beboere på Adamstuen og Bolteløkka.

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligbygg oppført i 1934 med bærende veggkonstruksjoner av teglstein.

Yttervegger av teglstein pusset og malt utvendig.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker oppforet med tilfarergulv i tre.

Yttertaket er oppført som en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater.

Vegger under terreng er oppført i betong.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.12.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.12.2025	Ikke oversendt - Utfylt av selger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	30.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Maiken Müller-Andersen

Christopher Brikt Larsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sofies Gate 48

0168 Oslo

0301-217/313/0/21



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Ullevål Rærleggerservice, Prov AS og Oslo Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Nyoppusset bad og vaskerom med nytt rør i rør system, nye sluk, nytt sveisemembran. Nytt toalett/sisterne, innredning, armatur, dusj, fliser, varmekabler og opplegg for vaskemaskin/trommel.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk og sveisemembran levert av Marbud as

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Målt høydeforskjell på gulv i bolig. Se tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Har hørt at det har vært observert rotter i en annen oppgang. Det har ikke vært noe problem i vår oppgang og boden i kjelleren benyttes fullt ut.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Radiator på rommet mot bakgård fungerer ikke helt optimalt, avgir noe mindre varme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Forsøkt å "lufte" radiator.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: .

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier byttet radiator i stue og på 2 av 3 soverom. Ikke lyktes i å få kontakt med forrige eier for å få oppgitt firma ansvarlig for jobben.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: .

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier satt inn ny peisinnsats. Ikke lyktes i å få kontakt med forrige eier for å få oppgitt firma ansvarlig for jobben.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Prov AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser, varmekabler i gang og bad, komfyrvakt kjøkken. Montering av hvitevarer og nye lamper/spotlys i hele leiligheten. Nye stikk, dimmere og termostater

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?



♦ Ja

Tilstadsrapport fra tidligere eier kan oppdrives.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Det er diskusjon om at avløp/soil i bygget må skiftes.
Har vært selskap inne i samtlige leiligheter og filmet alle rør.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Radiator som nevnt tidligere i egenerklæringen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: lufting

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Richard Dante
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: richard.dante@aktiv.no

Deres ref.: 1007250170 . Vår ref.: 8185-1-21

Dato: 16.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Bislet Boligsameie V
Organisasjonsnr: 971438150
Seksjonseier: Müller-Andersen, Maiken
Medeier: Larsen, Christopher Brikt
Leilighetsnummer: 21
Adresse: Sofies Gate 48, 0168 OSLO
Seksjonsnummer: 21
Gnr. 217
Bnr. 313

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82498393.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207855626
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 293 074,00
Innfrielsesdato: 28.02.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: 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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 269,00,-
Herav:

Internett
Felleskostnader

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
336,00	
6 933,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 348,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 393,-
Annen formue:	23 585,-
Gjeld:	31 745,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207855626
Restsaldo:	8 415,84
Kapitalkostnader:	590,71
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8 415,84,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Brita Ramsberg, e-post: bislet5@styrerrommet.no Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8185

BISLET BOLIGSAMEIE V

Velkommen til årsmøte i BISLET BOLIGSAMEIE V

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8185>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BISLET BOLIGSAMEIE V

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marianne Holm Jensen og Serge Fjærvoll er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

Sak 6

Skjerming mellom balkong

Forslag fremmet av:

Jakob Andre Brøndum

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bedre skjermingsløsning på balkong mellom enheder. Dagens skjerming er veldig lav og giver begrenset privatliv og afskjerming mellom enheder ved bruk af balkong samt mulighet for indsyn til leilighed.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak fra styret:

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

a)

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

- For Skjerming mellom balkong
- Mot Skjerming mellom balkong

b)

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

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel Fernando Knudtzon

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

- Brita Ramsberg

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Axel Fernando Knudtzon

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

- Christopher Brikt Larsen
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

- Gjennomført seks styremøter i 2024
- Gjennomført spyling og rørinspeksjon av 50 leiligheter, stammer og bunnledninger
- Fulgt opp vaktmester
- Fulgt opp renholdselskap
- HMS – internkontroll
- Planlegging og gjennomføring av dugnad
- Oppdatering av sameiets nettside og Vibbo
- Oppfølging klager i sameiet

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 31.03.2025
Styret i Bislet Boligsameie V

Brita Ramsberg/s/

Catherine Tabel/s/

Unni Støve/s/

Kolbjørn Framhus/s/

Frank Herkedahl/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 683 038
Internett	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 855 288

172

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsutbetaling	20 625
SUM ANDRE INNETEKTER	20 625

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 689.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

*

Oppgjør

vaktmesterleilighet IB 2024 487 944,56

TT Teknikk spyling og
filming soilrør 212 240,00

Rest oppgjør

vaktmesterleilighet 275 704,56

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER PARKERING**

Leieinntekter	
SUM INNETEKTER PARKERING	49 543
SUM PARKERING	49 543

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISLET BOLIGSAMEIE V

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISLET BOLIGSAMEIE V.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 09:08:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DZ14C-80WFM-FNBMC-Z17Z2-D48LQ-JTNDH

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

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

Vedlegg 3

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.

14 av 17

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.05.25

Selskapsnummer: 8185 Selskapsnavn: BISLET BOLIGSAMEIE V

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Kristina Bennin (OBOS) er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Marianne Holm Jensen og Serge Fjærvoll er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Skjerming mellom balkong

a)

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

☐ For skjerming mellom balkong

☐ Mot skjerming mellom balkong

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Ingen vedtak

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

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Axel Fernando Knudtzon

☐ Brita Ramsberg

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Axel Fernando Knudtzon

☐ Christopher Brikt Larsen



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 BISLET BOLIGSAMEIE V

Organisasjonsnummer: 971438150

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marianne Holm Jensen og Serge Fjærvoll er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Skjerming mellom balkong

Fremmet av: Jakob Andre Brøndum

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

Styrets innstilling

Forslag til vedtak fra styret:

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

Avstemning i saken:

✗ Saken falt

Antall stemmer for saken: 7

Antall stemmer mot saken: 17

Antall blanke stemmer: 3

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Ingen vedtak

Forslag til vedtak 2:

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

Antall stemmer for vedtak 1: 5

Antall stemmer for vedtak 2: 15

Antall blanke stemmer: 3

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Brita Ramsberg (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Axel Fernando Knudtzon

Brita Ramsberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Axel Fernando Knudtzon (17 stemmer)

Christopher Brikt Larsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Axel Fernando Knudtzon

Christopher Brikt Larsen

VEDTEKTER
FOR
BISLET BOLIGSAMEIE V

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

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

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

En vaktmesterleilighet inngår i fellesarealet.

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

Fellesutgiftene fordeles etter sameiebrøken.

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

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

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

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE OG NAVNESKILT

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres

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

§ 7 STYRET

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

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9 OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10 SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§ 13

OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD.

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

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

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

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

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for Bislet Boligsameie V

Vedtatt på årsmøte 12. april 2016

Generelt

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

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

Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

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

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

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

Brannsikkerhet

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

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

Vann

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

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

Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

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

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

Gasspeiser og gasskomfyrer

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

Fellessarealer

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

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

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

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

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

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

Avfallshåndtering

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

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

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

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

Paraboler, antenner, markiser mv.

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

Dyrehold

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

Overdragelse og utleie av leilighet

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

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

Overtredelse av husordensreglene

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

Velkommen til Bislett Boligsameie V

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

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

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

Balkonger – Sameiet har flotte balkonger mot bakgården. Siden mange i sameiet har soverom mot bakgården, bes beboere om å vise hensyn og unngå for mye støy. Den vanlige regelen at det skal være stille kl 23:00 gjelder også på balkongene. Utformingen av bakgården bidrar til forsterking av lyder, så den private telefonen du tror du tar på balkongen, er ikke så privat likevel.

Ingenting skal kastes fra balkongene, dette gjelder også sigarettaske, sneiper og snus. Tepper skal ikke ristes fra balkonger. Det forsøpler bakgården, og det som ristes/kastes fra øvre etasjer drysser inn på balkongene under.

Av hensyn til brannsikring, er det ikke tillatt med engangs- og kullgrill på balkongene. Elektrisk og gassgrill er tillatt.

I de øverste etasjene er det rømningsluke på balkongen. Denne skal være tilgjengelig. For å beholde en enhetlig fasade skal blomsterkasser være lys grå eller hvite – dette gjelder også oppheng. Andre typer blomsterkasser må henges på innsiden av balkongen. Det anbefales å ta ned blomsterkassene om vinteren for å unngå at is og snø sliter på rekkverket. Hver vår settes det frem olje i skuret i bakgården slik at gulvbordene kan behandles.

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

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

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

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

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

Forretningsfører – DALAN Advokatfirma, ved advokat Thomas Hjermann, er sameiets forretningsfører. Økonomiske forespørsler rettes til Hilde Bjurgren. Kontaktinformasjon: DALAN advokatfirma DA, Postboks 1214 Vik, 0110 Oslo
Telefon: 23 30 86 00

hjermann@dalan.no og bjurgren@dalan.no

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

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

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

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

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

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

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

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

All parkering i bakgården, utover de 8 tildelte plassene, er forbudt og vil medføre borttauing. Dette for å sikre fremkommeligheten for renovasjonsetaten og utrykningskjøretøy.

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

Skadedyr – Det har vært rotter i underkjelleren. For å unngå at de kommer tilbake bes beboerne være nøye med å lukke ytterdører og å unngå å la søppel stå igjen i trapper og fellesarealer. Mating av fugler i bakgården er ikke tillatt.

Sameiet har avtale med Anticimex som sikrer påfyll av rottegift i rottefellene i bakgård og underkjeller. Selskapet kan også kontaktes dersom det skulle oppstå problemer med skadedyr inne i leilighetene (f eks maur). Kontakt styret ved behov.

Skilt – Sameiet ønsker et enhetlig utseende på skilt på dørklokker og postkasser. Når nye beboere melder flytting på posten.no, får man gratis skilt (32x78 mm). I Sofies gt. 50 skal det

bestilles størrelse 58x94 mm. Ønsker man å endre navn på skiltet senere, må tilsvarende navneskilt kjøpes for egen regning i skiltbutikken hos posten.no. Det navnet man ønsker på dørklokken meldes til styret på bislet5@gmail.com. All annen merking av postkasser og dørklokker vil bli fjernet.

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

Strømvleser – Hver seksjon har egen strømvleser i el-skap i kjelleren.

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

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

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

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

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

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

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

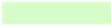
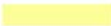
Styret minner om at når man bor i en bygård som vår, er det svært viktig at alle viser tilstrekkelig respekt og hensyn til sine naboer. Alminnelig høflighet skal gjelde, og man må respektere at andre har ulike grenser for hva som er akseptabelt enn en selv.

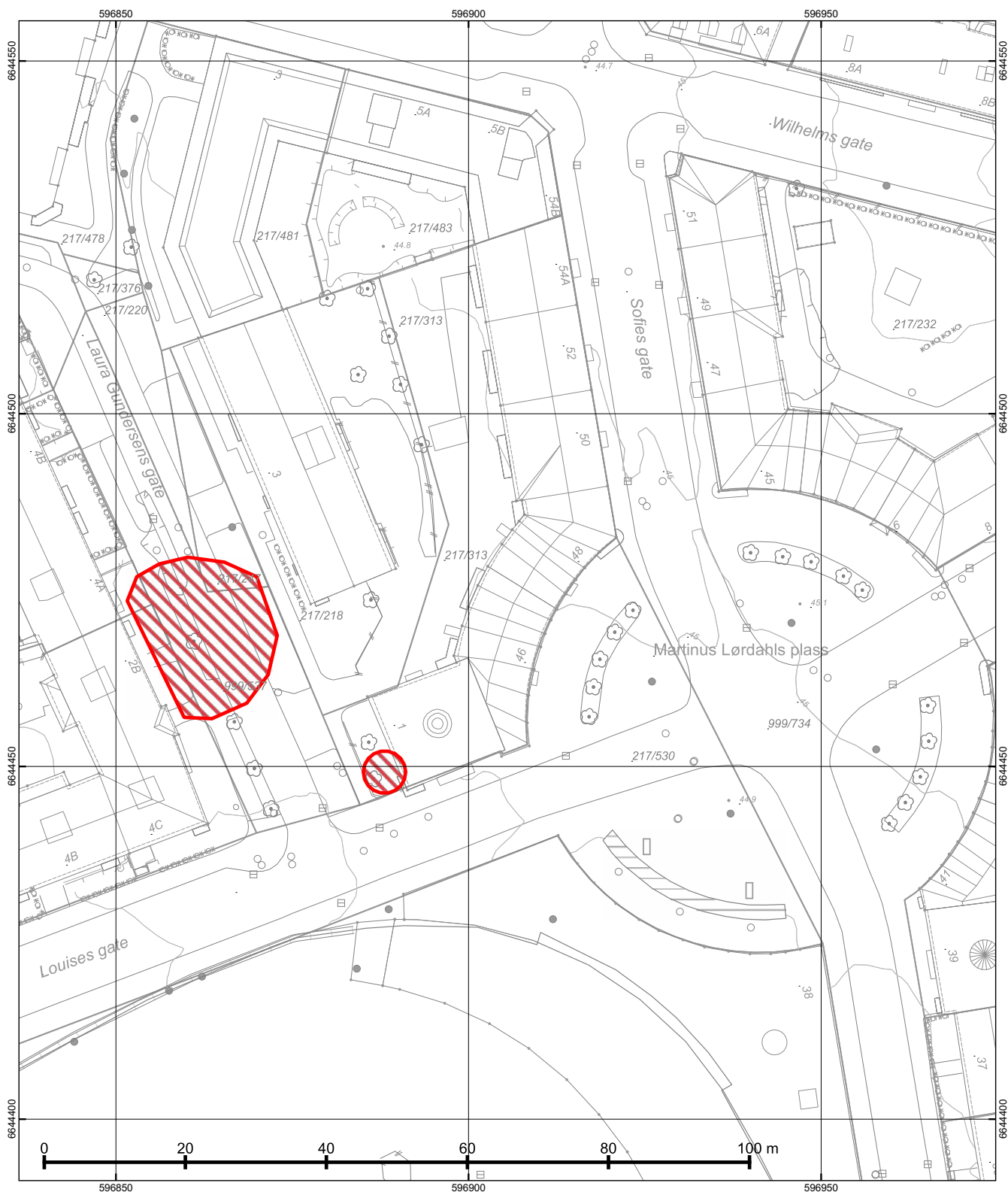
Det understrekes at det ved vesentlig brudd og uakseptabel oppførsel kan medføre krav om fravikelse, salgspålegg og tvangssalg. Dette jf. sameiets vedtekter § 16 og 17, samt Eierseksjonslovens § 26 og 27.

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

Mvh
Styret i BBS V

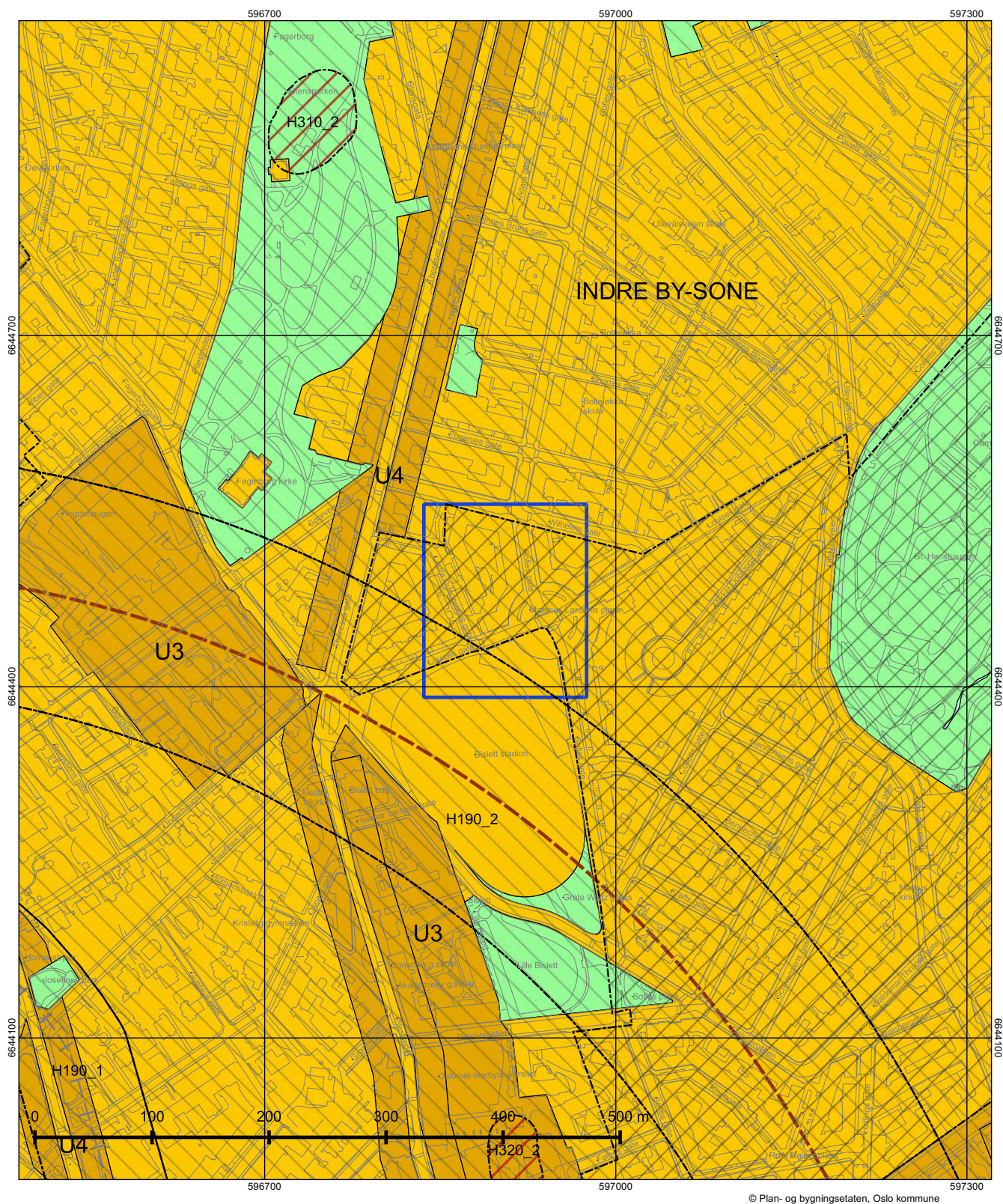
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	335 - Torg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 16.12.2025 Bruker: idsk Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 333287/ 86524011 Adresse: SOFIES GATE 48 Gnr/Bnr: 217/313	Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 333287/86524011

Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV

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	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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

Sofies gate 48

Nabolaget Bislett - vurdert av 238 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Bislett i Louises gate Linje 21	2 min 0.2 km
Bislett Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 9 ulike linjer	19 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.4 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	7 min 2.6 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 551 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 849 elever, 47 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	5 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

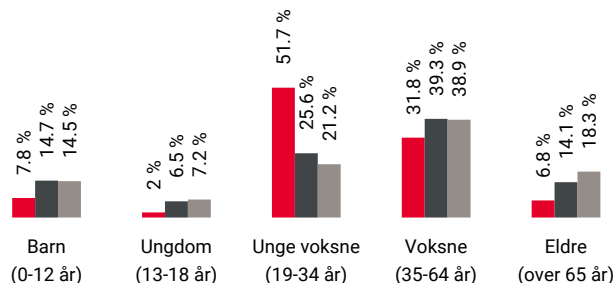
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lille Bislet studentbarnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 31 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Bislett	3 min
Coop Extra Bislett Post i butikk	4 min 0.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

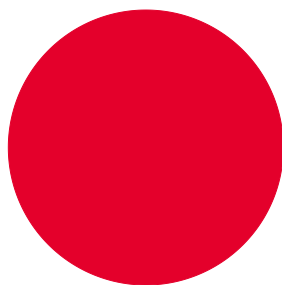
⚽ Bolteløkka - flerkativitetssal 2 min 🚶
Aktivitetshall 0.2 km

⚽ Nye Bislett stadion, innendørs friidrett 4 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.3 km

🚴 The Work Out 4 min 🚶

🚴 SATS Bislett 5 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Her er det lett å ha det gøy!»

Sitat fra en lokalkjent

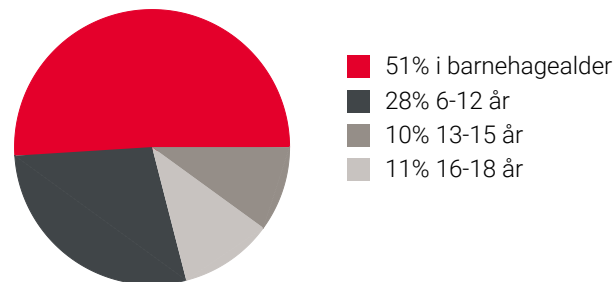


Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter 15 min 🚶

📍 Boots apotek Bislett 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



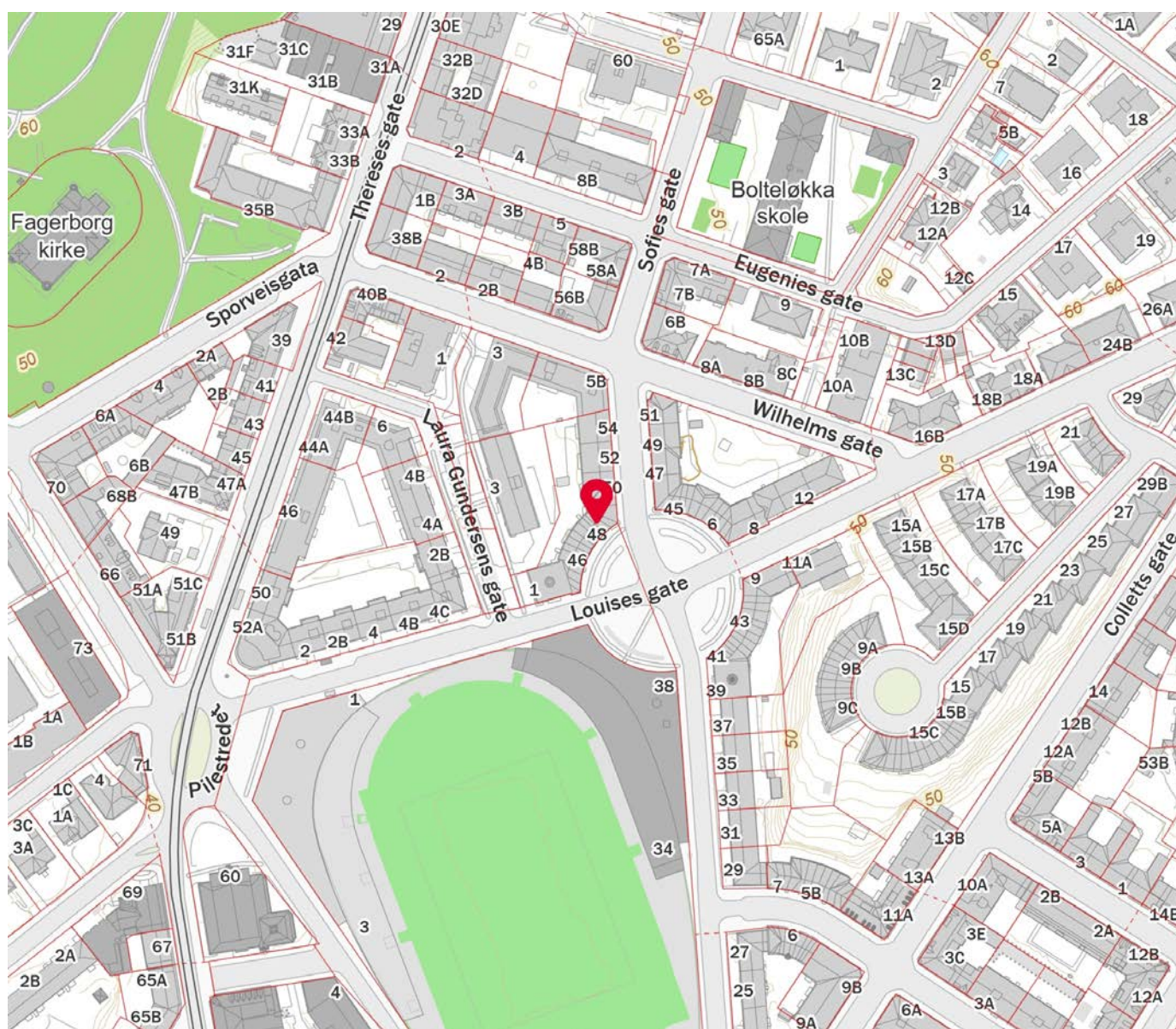
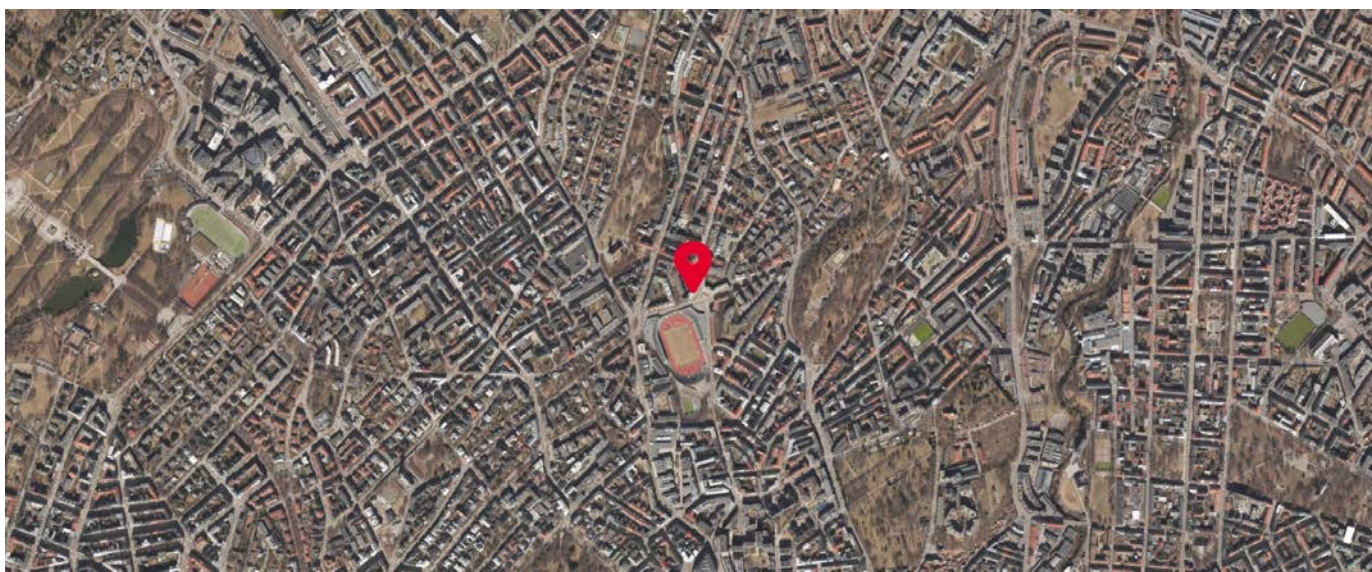
0% 61%

■ Bislett
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	78%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sofies gate 48
0168 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante**Oppdragsnummer:****Telefon:** 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre