PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SOFIENBERGGATA 61 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

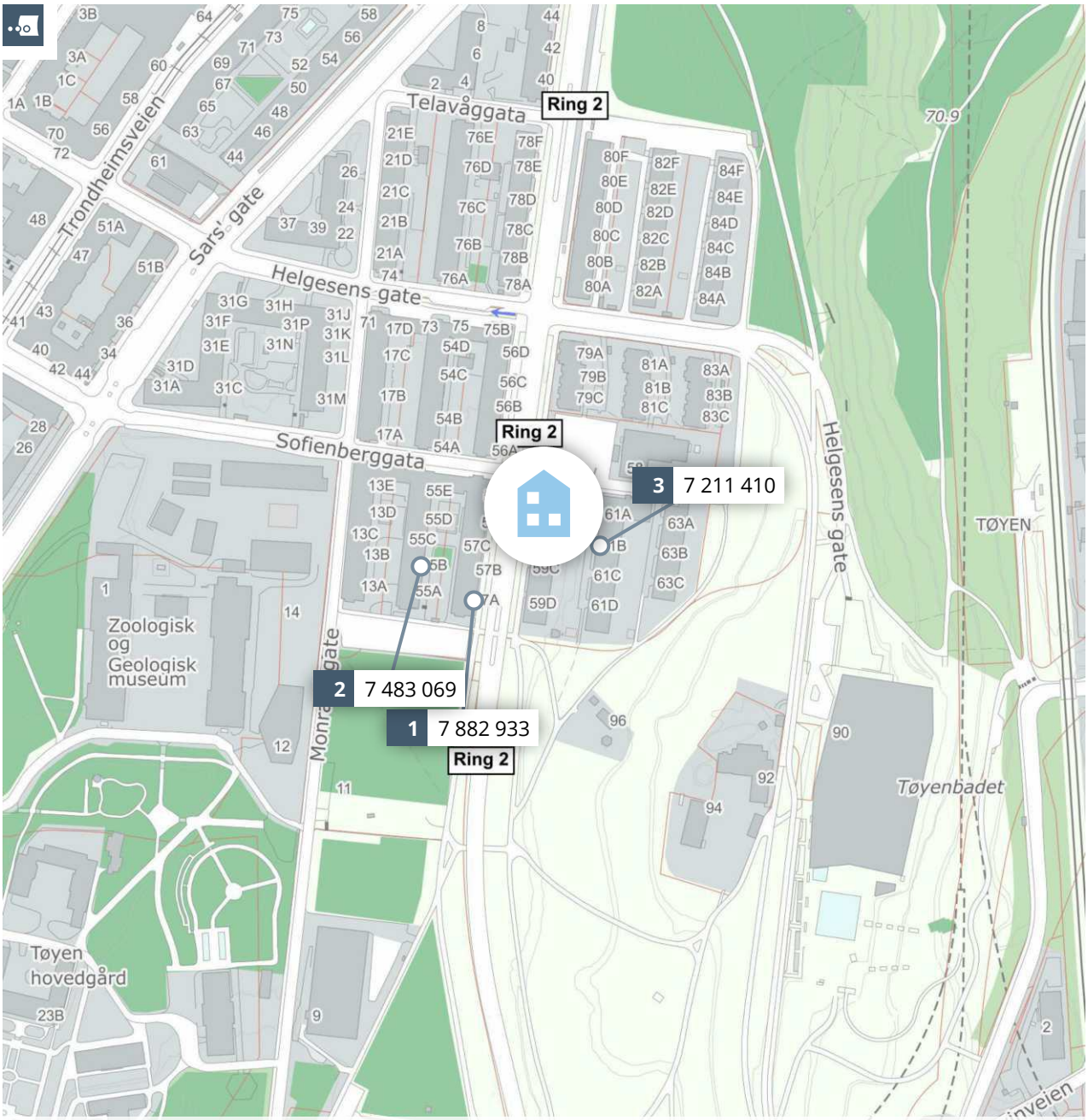
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOFIENBERGGATA 61 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 30.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Karoline Selvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sofienberggata 61 A, 0563 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1946

GNR 229 BNR 143 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 6

Verdivurdert til

5 500 000

178 307	5 678 307	77 785
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1946

Fellesutgifter	7 350
Formue	23 889
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sofienberggata 57 A 76 m² 1940 2. etg 2 sov	28.04.2026	7 190 000	**7 689 999**	192 934	7 882 933	**103 723**
2 Sofienberggata 55 B 71 m² 1950 3. etg 2 sov	26.08.2026	6 790 000	**7 300 000**	183 069	7 483 069	**105 395**
3 Sofienberggata 61 B 73 m² 1946 3. etg 2 sov	18.11.2025	7 050 000	**7 100 000**	111 410	7 211 410	**98 786**

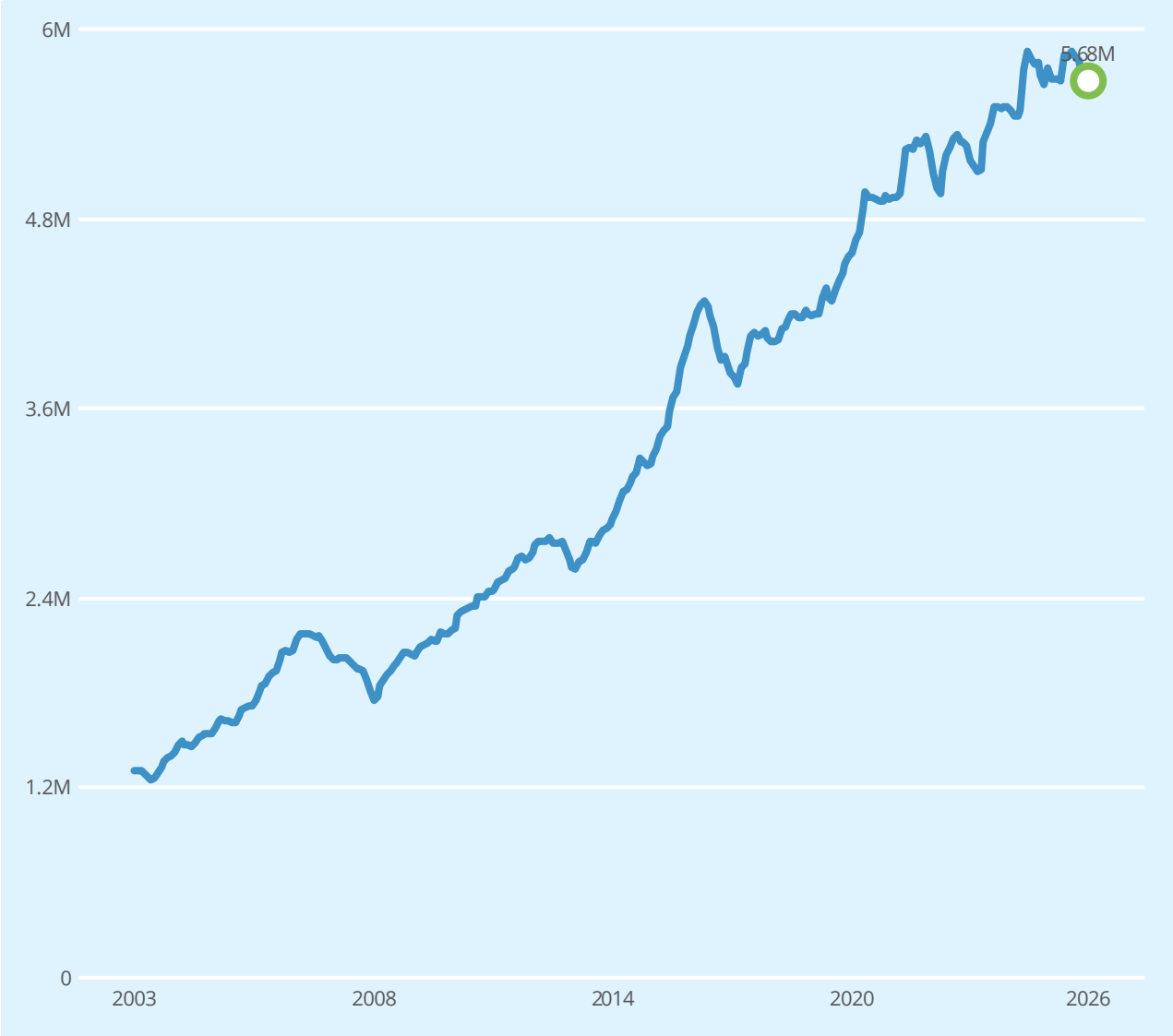
Oppussingsobjekt på Sofienberg.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 6 grunnkrets nå

20
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 688 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

5 358 000 Salgspris i snitt
5 323 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

105 901 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

95 442 TØYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

77 785 Sofienberggata 61 A
Totalpris 5 678 307

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260174
Addresse	Sofienberggata 61 A		
Postnr.	0563	Sted	OSLO
Selgers navn	Erik Øyen		
Selgers navn	Ellen Sjøgård Øyen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Ellen Sjøgård Øyen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.08.2026

Signert av *Ellen Sjøgård Øyen*

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Sofienberggata 61 A, 0563 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 143
Aksjenummer 172

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26204 **Eiendomsverdi ref nr:** AK1054

Autorisert foretak: M-Takst AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk typisk for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Fasader er slemmet og malt. Takkonstruksjon av typisk saltak, tekket med takstein. Bygning oppført i 4 etasjer med loft og kjeller. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1946

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med linoleumsbelegg og laminatgulv på kjøkkenet.
Veggflater hovedsakelig med tapet.
Malte slette betongtak.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,66 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt dusjbad med varmekabler, dushjørne og veggmontert servant.

–

Bad og rørstammer rehabilitert i regi av Boligselskapet i 2009/10. Arbeider ble utført av Brødrene Bastiansen AS.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap og benkebelysning. Benkeplate i både tre og grå laminat med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Opplegg for tilkobling av komfyr og kjøl/frys.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og takflate.
Gulvstående klosett.
Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er både rør i rør, MA-press rør og utenpåliggende forkrommede rør.
Stoppekraner er plassert på badet, toalettrom og på kjøkkenet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer/yttervegger.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

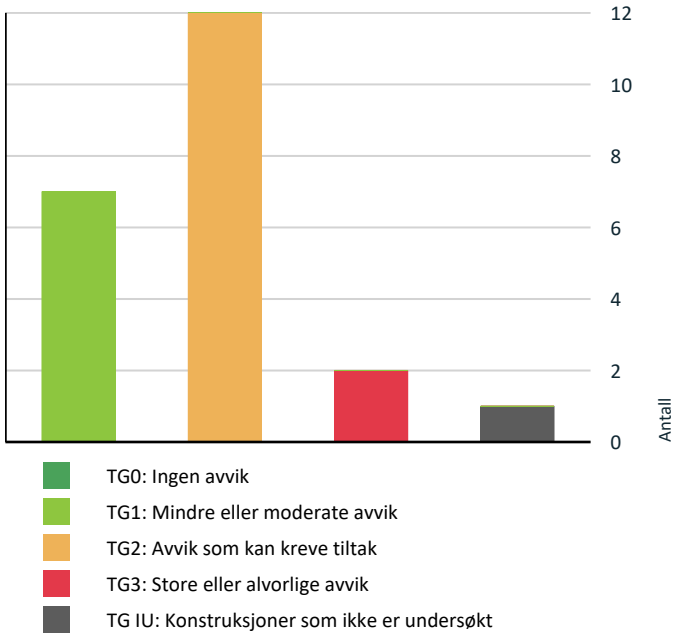
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

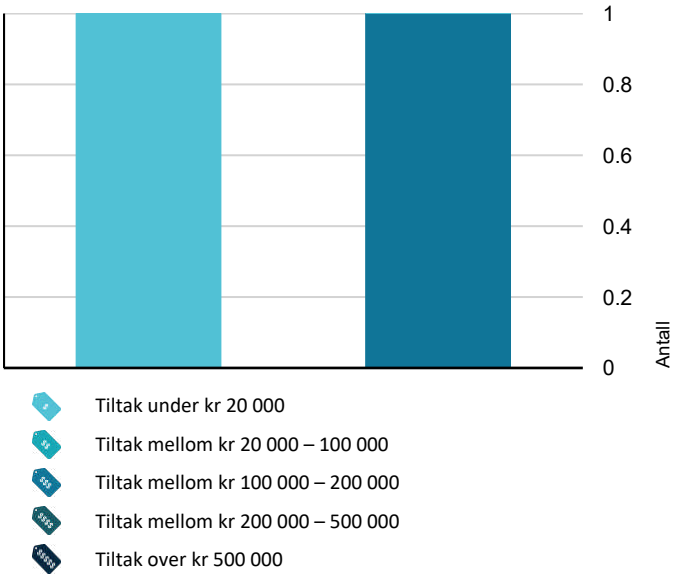
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator) Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger, og om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1946

Standard
Boligen inneholder eldre standard.

Vedlikehold
Det må kunne forventes omfattende vedlikehold og oppussing.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer på soverom og stue med 2-lags isolerglass, produsert i 2002.
Vinduet på kjøkkenet er fra 1985.

Vurdering av avvik:
• Stuevindu innehar noe utvendig slitasje.
Kjøkkenvinduet har harde tettepakninger, og det må kunne forventes redusert funksjon og isolasjonsevne. Alder på dette glasset tilsier at det er økt risiko for punktering av isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold på stuevinduet for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.

Kjøkkenvinduet bør vurderes for utskifting grunnet harde tettepakninger og redusert isolasjonsevne. Økt alder på glasset medfører risiko for punktering, som kan føre til dugg mellom glassene og redusert isoleringsevne.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

Malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2002.
Døren til balkongen er utadslående og kan låses i åpen luftestilling.
Døren til luftebalkongen på badet er innadslående.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong med malte overflater.
Rekkverk med plater og blomsterkasser.
Rekkverkshøyden er målt til ca 0,97 m.

Luftebalkong med rekkverk i stål.
Rekkverkshøyden er målt til ca 0,96 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist krakelering i gulvoverflate.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Krakelering i gulvoverflaten bør utbedres for å hindre videre forringelse av betongen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på konstruksjonen.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med linoleumsbelegg og laminatgulv på kjøkkenet.
Veggflater hovedsakelig med tapet.
Malte slette betongtak.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,66 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre omfattende skader med løse eller defekte overflater er økt risiko for videre forringelse, redusert brukskvalitet og mulig skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat er basert på legging av nytt gulv og overflatebehandling av øvrige overflater i oppholdsrom. Normal kvalitet er lagt til grunn for beregningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpte betongelementer.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 8 mm på det ene soverommet og ca 12 mm på det andre soverommet og i stuen.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i et området som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger, og om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette innerdører.

Vurdering av avvik:
• Dører har slark i lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Dørene fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må dørene skiftes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

PLassbygde garderobeskap i entré, og på begge soverommene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabler, dushjørne og veggmontert servant.

–

Bad og rørstammer rehabilitert i regi av Boligselskapet i 2009/10. Arbeider ble utført av Brødrene Bastiansen AS.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Lyse 20x25cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Blå 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen.

Det er noe misfarging av fuger.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Stålsluk med vannlås plassert i dusjsonen.

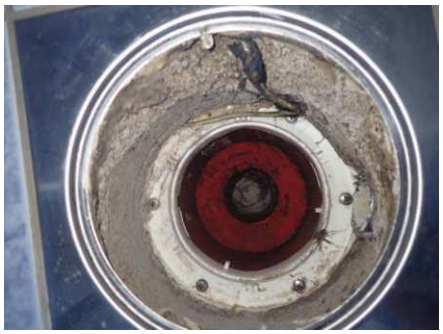
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Membran/tettesjikt på vegger og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:

• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.
I tillegg til visuell betraktning av overflater er det utført fuktsøk med type Protimeter Surveymaster utført ved erfaringsmessige utsatte områder i våtsonen og vegger på soverommene. Ingen unormale forhold avdekket.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap og benkebelysning. Benkeplate i både tre og grå laminat med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom.
Opplegg for tilkobling av komfyr og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er sprekk i en veggflis samt noe sveilling på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i veggflis og sveilling på fronter bør utbedres for å hindre videre skade og forringelse av overflater, samt for å opprettholde funksjon og estetikk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen avtrekksvifte ved støpsel for komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat er basert på montering av avtrekksvifte med kullfilter. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte vegger og takflate.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående klosett.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon via veggventil.

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er både rør i rør, MA-press rør og utenpåliggende forkrommede rør.
Stoppekraner er plassert på badet, toalettrom og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Rør i rør system er avsluttet over himlingen på badet. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk ved en evt lekkasje..



Fordelerstokk med stoppekraner i taket på badet.



Stoppekraner til toalett og tilkobling av servant på toalettrom.



Stoppekraner kjøkken.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer/yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

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

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.

Sikringsskap var låst på befaringstidspunktet og er derfor ikke befart.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Anlegget fremstår som eldre og sammen med manglende tilkomst til sikringsskapet må det påregnes større oppgraderinger av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Tilstandsrapport

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger, og om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav selv om dette er anmerket som et avvik.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

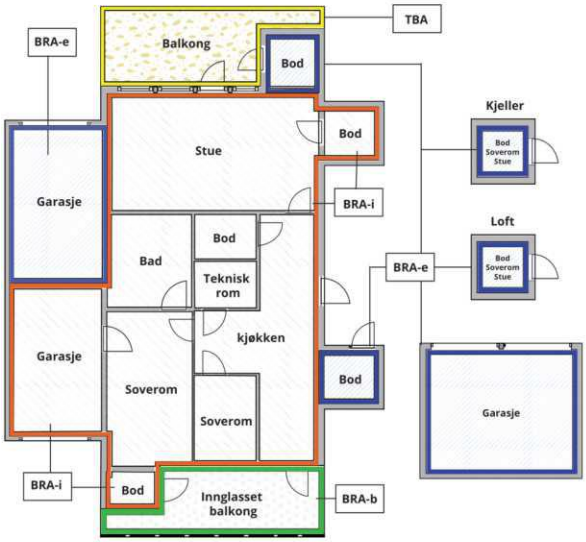
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		5		5	
2. Etasje	73			73	4
Kjellerbod		6		6	
SUM	**73**	**11**			**4**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong på ca 4,4 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 6 m2 samt en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 11,5 m2. Grunnet skråtak i loftsboden er det kun ca 5 m2 som er målbart areal.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	143		0	8512.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sofienberggata 61 A

Hjemmelshaver
As Sofienberggata 59

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/AS Sofienberggata 59	921704976	H0202	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Erik Øyen v/fullmektig

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
172	23 889	*31.12.2025*	106 467	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av AS Sofienberggata 59 i Bydel Grünerløkka.
Gjennomgående 3-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til på Sofienberg, i et etablert boligområde med Tøyenparken som nærmeste nabo og kort gange til flere andre grøntområder. Det er nærhet til et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser. Området har kort vei til Grünerløkka, Tøyen, Carl Berners plass og Oslo sentrum. Eiendommen ligger i et boligområde med grønne og skjermede utearealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate med private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 8513 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 7350,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann/oppvarming mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Mulighet for leie av parkeringsplass i selskapet etter venteliste.
For øvrig vanlig gateparkering.
Området har beboerparkering.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	80659287.			

Kommentar
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.08.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 41
AS SOFIENBERGGATA 59

Velkommen til årsmøte i AS SOFIENBERGGATA 59

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2026 kl. 17:30, Velferdsrommet, Ola Narr 1..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gjennomgang av faste avtaler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SOFIENBERGGATA 59

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

Trond Enger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0041 Årsregnskap 2025.pdf
2. 0041 AS Sofienberggata 59.pdf
3. 0041 AS Sofienberggata59 Årsberetning 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et ekstra honorar får 50 000 på styreleder og nestleder for inneværende- Begrunnelsen er betydelig merarbeide i fobindelse med takprosjektet. Beløpet kommer i tillegg til det ordinære styrehonoraret på kroner 150 000. Samlet styrehonorar blir da kroner 200 000, Det presiseres at de 50 000 er et engangsbeløp som ikke videreføres

Vedtak

Styret foreslår at det i år utbetales et ekstra honorar på 50.000 kroner på grunn av ekstraordinær arbeidsmengde tilknyttet takprosjektet. Beløpet kommer i tillegg til ordinært styrehonorar på 150.000 kroner. Samlet godtgjørelse for styret dette året foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Gjennomgang av faste avtaler

Forslag fremmet av:
Håvard Nybakk Vang, 63 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) hvordan innføringen av Norgespris-ordningen har påvirket selskapets samlede strømkostnader, og om dagens nivå på fellesutgiftene reflekterer den reduserte strømkostnaden, og

b) om øvrige løpende avtaler, herunder lån, forsikring, renhold, vaktmestertjenester og forretningsførsel, kan reforhandles.

Styret bes legge frem en skriftlig redegjørelse for aksjeeierne med konkrete anbefalinger og tallgrunnlag innen utgangen av september 2026.

Styrets innstilling
Styret har en løpende vurdering av muligheter for kostnadskutt., og første del av punkt a i forslaget er besvart i årsberetningen. Når takrehabiliteringen er avsluttet, vil det også være naturlig med en ny gjennomgang av forsikringsutgiftene.

I en situasjon med økte utgifter for beboerne på grunn av takprosjektet ser styret at det kan være behov for å legge fram en redegjørelse for driftskostnader i boligselskapet og hvilke muligheter vi eventuelt har for å redusere felleskostnadene. Styret støtter derfor forslaget.

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomgå selskapets løpende driftskostnader i tråd med forslaget. Skriftlig redegjørelse med konkrete anbefalinger og tallgrunnlag legges frem for eierne innen 30. september 2026.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Vi trenger en kandidat til vervet som styremedlem for 2 år, og en vararepresentant for ett år

Roller og kandidater

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

- Frode Berglund

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

- Jon Arne Jørgensen
- mangler kandidat

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

- mangler kandidat

AS SOFIENBERGGATA 59
ORG.NR. 921704976, KLIENTNR. 41

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 828 666	8 441 492	8 828 000	8 852 000
Vaskeri	9	42 251	24 000	40 000	40 000
Garasjer	10	129 925	0	124 000	161 000
Ladeinntekter elbil		36 518	82 052	65 000	65 000
Andre inntekter	3	366 240	215 809	161 400	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 403 600**	**8 763 353**	**9 218 400**	**9 168 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 432	-20 048	-23 900	-23 150
Styrehonorar	5	-150 000	-126 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	17	-60 142	-52 482	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 735	-9 411	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-227 673	-217 273	-229 000	-237 463
Konsulenthonorar		-521 457	-79 518	-15 000	-165 000
Drift og vedlikehold	7	-617 332	-643 956	-630 000	-10 508 000
Forsikringer		-445 700	-379 655	-461 000	-495 538
Kommunale avgifter	8	-1 305 584	-1 207 091	-1 361 862	-1 333 961
Parkeringsplasser	11	-298 884	-290 160	-290 000	-398 000
Energi/fyring	12	-1 701 145	-1 838 490	-1 750 000	-1 220 000
TV-anlegg/bredbånd		-568 716	-521 326	-550 000	-569 000
Andre driftskostnader	13	-470 588	-466 741	-510 500	-522 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 403 387**	**-5 852 149**	**-5 983 262**	**-15 634 112**
DRIFTSRESULTAT		**3 000 213**	**2 911 204**	**3 235 138**	**-6 466 112**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	61 166	45 112	30 000	40 000
Finanskostnader	15	-670 080	-799 138	-723 000	-521 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-608 914**	**-754 026**	**-693 000**	**-481 000**
ÅRSRESULTAT		**2 391 299**	**2 157 178**	**2 542 138**	**-6 947 112**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 753 791	2 157 178		
Til opptjent egenkapital:		637 508	0		

AS SOFIENBERGGATA 59
ORG.NR. 921704976, KLIENTNR. 41

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	5 954 035	6 014 177
Tomt		2 747 049	2 747 049
Andre varige driftsmidler	17	2	2
Langsiktige fordringer	18	34 253	34 253
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 735 339**	**8 795 481**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		164	0
Forskuddsbetalte kostnader		232 720	204 303
Andre kortsiktige fordringer		0	29 250
Driftskonto OBOS-banken		696 015	1 604 661
Sparekonto OBOS-banken		1 514 784	329
SUM OMLØPSMIDLER		**2 443 682**	**1 838 543**
SUM EIENDELER		**11 179 022**	**10 634 024**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	384 000	384 000
Opptjent egenkapital		637 508	0
Udekket tap		0	-1 753 791
SUM EGENKAPITAL		**1 021 508**	**-1 369 791**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	9 921 950	11 706 541
Annen langsiktig gjeld	21	34 253	34 253
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 956 203**	**11 740 794**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		198 186	258 991
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		3 124	4 030
SUM KORTSIKTIG GJELD		**201 310**	**263 021**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 179 022**	**10 634 024**
Pantstillelse	22	15 800 000	15 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2026
Styret i As Sofienberggata 59

Frode Berglund/s/ Jon Arne Jørgensen/s/ Kaja Norheim Morken/s/

Alexander Staubo/s/ Karen Alethe Borchgrevink Vogt/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	22 608
Eiendomsskatt	36 884
Felleskostnader	8 219 520
Forretningslokale	336 000
Parkeringsplass	213 654
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 828 666**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie	3 300
Lokale-/lagerleie	47 940
Tilskudd Enova og Oslo kommune	315 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**366 240**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-21 432
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 432**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 735
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 735**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-195 488
Drift/vedlikehold VVS	-8 496
Drift/vedlikehold elektro	-22 128
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 504
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-139 848
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 057
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 809
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-490
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-9 871
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-617 332**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-36 902
Vann- og avløpsgebyr	-843 056
Feie- og tilsynsgebyr	-1 944
Renovasjonsgebyr	-423 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 305 584**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	42 251
SUM VASKERI	**42 251**

NOTE 10
GARASJER

Leieinntekter	129 925
SUM GARASJER	**129 925**

NOTE 11
PARKERINGSPLASSER

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Leie av tomt fra Oslo kommune	-298 884
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS	**-298 884**

SUM PARKERINGSPLASSER	**-298 884**

NOTE 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-149 235
Fjernvarme	-1 551 911
SUM ENERGI / FYRING	**-1 701 145**

NOTE 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-44 259
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 093
Diverse utstyr	-2 600
Vaktmestertjenester	-63 683
Renhold ved firmaer	-232 816
Snørydding	-90 041
Andre driftskostnader	-21 668
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 800
Andre kontorkostnader	-1 680
Bank- og kortgebyr	-2 492
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-470 588**

NOTE 14
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 052
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 530
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 455
Andre renteinntekter	129
SUM FINANSINNTEKTER	**61 166**

NOTE 15
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-626 238
Pantegjeldsrenter	-38 842
Renter og provisjon kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-670 080**

NOTE 16
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 169 336
Rehabilitering 2004	3 700 000
Avskrevet tidligere år	-2 855 159
Avskrevet i år	-60 142
SUM BYGNINGER	**5 954 035**

Tomten ble kjøpt i 1990.
Gnr.229/bnr.143
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Drivhus		
Tilgang 2020	84 229	
Avskrevet tidligere	-84 228	
Avskrevet i år	0	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	178 184	
Avskrevet tidligere	-178 183	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-60 142**

NOTE 18
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum næringslokale	34 253
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**34 253**

NOTE 19
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	384 000
SUM AKSJEKAPITAL	**384 000**

Fordelt på 96 aksjer x 4000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2019	-19 025 928	
Nedbetalt tidligere	8 034 939	
Nedbetalt i år	1 590 363	
		-9 400 626
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,75 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	284 448	
Nedbetalt i år	194 228	
		-521 324
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 921 950**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum næringlokale	-34 253
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-34 253**

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

Pantelån	9 921 950
TOTALT	**9 921 950**

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

Bygninger	5 954 035
Tomt	2 747 049
TOTALT	**8 701 084**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS SOFIENBERGGATA 59

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOFIENBERGGATA 59.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 61HEB-I14NZ-0WJGW-P2KEI-WHE7E-P6Q1Q

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 11:52:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 61HEB-I14NZ-0WJGW-P2KEI-WHE7E-P6Q1Q

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

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

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

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

Innledning

Styret i borettslaget legger herved frem sin årsrapport for perioden juni 2025 til mai 2026. Året har i stor grad vært preget av planlegging og gjennomføring av takrehabilitering, i tillegg til løpende vedlikeholdsoppgaver.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 14 styremøter siden generalforsamlingen i juni 2025. Styret har arbeidet aktivt med saker knyttet til vedlikehold, beboerinformasjon og driftsavtaler for borettslaget. Det er avholdt en ekstraordinær generalforsamling om takrehabilitering. I tillegg er det avholdt et budsjettmøte og et regnskapsmøte. Et styremedlem har gjennomført brannvernskurs. Styret har dessuten behandlet flere saker som har blitt meldt inn av beboerne gjennom året.

Takrehabilitering

I forbindelse med takprosjektet har styreleder og nestleder vært tett på prosessen med rehabilitering av taket. Høsten gikk med til anbudsprosessen, med møter med Obos-prosjekt i forkant av utformingen av anbudet og møte med tilbydere. Feil i anbudsgrunnlaget fra OBOS Prosjekt førte til betydelig merarbeid for styret, med behov for tett oppfølging. Etter at takarealet var oppjustert og tallgrunnlag og prissetting tilsvarende korrigert, ble det holdt ekstraordinær generalforsamling. Generalforsamlingen vedtok da at taket skulle dekkes med teglstein (alternativet var betong). Styret fikk en låneramme på 14,5 millioner, og det ble vedtatt å gi mulighet for individuell innbetaling av lånet (IN-lån).

Styret informerte generalforsamlingen om at det var ønskelig å velge en annen prosjektledelse enn OBOS-prosjekt til gjennomføringen av takprosjektet. Samarbeidet med OBOS-prosjekt ble avsluttet etter at kontrakt med Adamstuen Blikkenslageri AS var signert i slutten av februar. Prosjektledelsen har deretter blitt ivaretatt av OPAK.

Byggekomité for takprosjektet har møttes ved oppstart av prosjektet og oppstart og avslutning av takarbeidet på hver av blokkene, og kan ellers møtes ved behov. Byggekomitéen består av prosjektleder, entreprenør og styrets leder og nestleder. Styreleder har i tillegg deltatt i befaring på takene.

Ved takrehabiliteringen vil taklukene ved de store pipene som er tilknyttet ildstedene i 59 d og 61 d, bli noe utvidet, og det vil bli etablert feieplattform. Dette gjøres for å tilfredsstille dagens krav til arbeids- og sikkerhetsforhold for feiere. Siden bygningene er på Byantikvarens gule liste, har det vært nødvendig å innhente forhåndsuttalelse fra Byantikvaren og sende søknad til Plan- og bygningsetaten. Takket være god bistand fra Marte Muan Sæther fikk vi klarsignal i møte med Byantikvaren. Plan- og bygningsetaten har deretter godkjent søknaden.

Opptak av lån rehabilitering av tak

I forbindelsen med låneopptak til rehabilitering av takene, har styret forhandlet for å få best mulige lånevilkår. Etter å ha innhentet tilbud fra konkurrerende banker, der Nordea initielt ga det beste tilbudet, fikk vi redusert lånerenten på både eksisterende og nye lån i OBOS-banken fra 5,75% til 5,3%. Nordea hadde bedre rente på mellom 5,1 og 5,25%, men et høyere kostnadsnivå.

Dette var særlig relevant for IN-ordningen. Dermed var det mest gunstig å fortsette vårt låneforhold hos Nordea, men til en forbedret rente.

Innbruddsikring

Flere innbrudd og innbruddsforsøk på utgangsdører og kjellerboder høsten 2025 førte til at styret ba Lås 1 om en gjennomgang av låsene i alle utgangsdører, inkludert dørene til kjellernedgang. Låser som var blitt ødelagt ble reparert eller erstattet, og hagedør til kjeller i 59 b ble sikret med ny lås. Det ble satt oppslag på utgangsdørene om at de alltid skal være lukket og låst. Det ble også tatt kontakt med forsikringsselskap og med andre borettslag for vurdering av mulige tiltak. Kameraovervåkning ble vurdert, men anses foreløpig ikke aktuelt. Det er strenge regler for kameraovervåkning, og det må eventuelt godkjennes av generalforsamling med to tredjedels flertall.

Det har også ellers vært en del problemer med låsene i utgangsdørene, med behov for å tilkalle låsesmed. Låsene utgjør derfor er en betydelig utgiftspost for boligselskapet. Skifte av utgangsdører, eller skifte av bare låser, er et vedlikeholdsprosjekt som må vurderes av fremtidig styre. Et viktig tiltak for å unngå slitasje på låsene er at man ikke bruker dørhåndtaket til å åpne døren, og ikke åpne med å trekke døra til seg med nøkkelen. En annen måte å redusere slitasje på, er å åpne via mobiltelefonen via appen Unloc.

Vask av oppganger

Styret har sagt opp kontrakten med tidligere leverandør (Ren Service) på grunn av mislighold. Vaskeladden er ny leverandør fra 1. mai 2026, og ble valgt på bakgrunn av en kombinasjon av pris, referanser og kundeservice. Den nye renholdsavtalen koster 14 013 kr per måned, mot 15 945 kr for tidligere leverandør. Dette innebære en månedlig besparelse på 1932kr eller ca. 12%.

Dugnader

Det er gjennomført to dugnader dette året:

- **Høstdugnad 18. oktober:** Her ble det blant annet fjernet etterlatte sykler, renset fellesområder og gjort generell opprydding.
- **Vårdugnad 18. april:** Vedlikehold av uteområdene og rens og opprydding av fellesarealer både inne og ute.

Vi setter stor pris på engasjementet fra beboerne og takker alle som deltok!

Norgespris

Styret inngikk kontrakt om Norgespris for fjernvarme og elektrisitet til fellesarealer 1. oktober 2025 med bindingstid til 31. desember 2026. Fra 1. oktober til 30. April 2026 var forbruket av fjernvarme 1 142 370 kWh, som kostet oss kroner 1 147 638. Anslått spotpris er 2 100 000, noe som innebærer en besparelse på omtrent kroner 950 000.

Styret er for øvrig i dialog med Celsio optivarme for en løsning som bidrar til bedre styring av varmen. Dette vil bidra til lavere forbruk.

Generell informasjon

- Vi oppfordrer alle beboere til å holde seg oppdatert på informasjon via Vibbo. Der legges det ut løpende informasjon. I tillegg har styret hengt opp beboerbrev i oppgangene – ett for hver årstid - og i forbindelse med takrehabiliteringen.
- Påfyll av vaskekort skjer fortsatt første tirsdag i måneden kl 18 til 18.30. Vi oppfordrer alle brukere til å betale på nett, da det har blitt vanskeligere å sette inn kontanter. Styret jobber med å finne en optimal løsning på dette.

Avslutning

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid i året som har gått. Vi ser frem til et nytt år med fortsatt utvikling og forbedringer i borettslaget!

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

2026: Takrehabilitering. Betongtakstein fra 1980-tallet erstattet med teglstein, ny takpapp, lekter, takrenner og beslag, to rader snøfangere. Alle piper mures opp på nytt, unntatt stor pipe tilknyttet fyrrommet i 61 A. Denne er ikke i bruk, og blir derfor bare pusset opp. Arbeidet er forventet ferdig i juli 2026.

2025: Feiing av alle luftekanaler

2021: Installasjon av automatisk brannalarmanlegg som dekker fellesareal og leiligheter.

2021: Etablering av ladeanlegg for elbil ifm gjeste- og beboerparkering i gate

2021: Oppussing av "Vaskerikontoret" (rommet innenfor bordtennisrommet på vaskeriet) slik at dette kan benyttes av beboere til hjemmekontor og andre aktiviteter.

2020: Oppgradering av uteplassen ved 61 D og etablering/oppussing av utendørs sykkelparkering.

2020: Utskiftning av utebelysning ved oppgang, vaskeri og sykkelparkering

2020: Utskiftning av loftsvinduer på gavlvegger

2019/2020: Rehabilitering av ventilasjonsanlegg på fellesvaskeri

2018/2019: Rehabilitering av horisontale avløpsrør under bygg og i bakken ut til kommunal ledning

2017: Oppgradering av belysning i trappeoppganger

2017: Utskiftning av branndører mellom kjeller og trappeoppgang i alle oppganger

2016: Oppgradering av maskinpark i fellesvaskeri

2015/2016: Oppgradering av fyrrom og radiatoranlegg ifm. at boligaksjeselskapet koblet seg på fjernvarmenettet. Fyrrommet besto før oppgraderingen av tre oppvarmingskilder: elektrokjeler, oljefyrer og varmepumpe. Utvendig nedgravd oljetank ble fjernet.

2013/2014: Bytte av balkongdører i samtlige trappoppganger

2013: Utbedring av lekkasjer i tilknytning til fellesvaskeri

2009/2010: Alle sentrale vertikale rørsystemer ble oppgradert (inkludert soilrør). De fleste leilighetene gjennomførte samtidig en oppgradering av bad og toalett. Merk: Enkelte leiligheter fikk fritak fra dette dersom rommene nylig var oppgradert i regi av aksjeeier. Beboere må derfor sjekke historikk for sin egen leilighet for å finne ut når bad og toalett ble oppgradert.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.06.26
Selskapsnummer: 41 **Selskapsnavn:** AS SOFIENBERGGATA 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Karoline Selvåg
Eiriks gate 1B, 0650 OSLO
E-post: karoline.selvag@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260174 . Vår ref.: 0041-1-212 Dato: 25.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Sofienberggata 59
Organisasjonsnr:	921704976
Aksjonær:	Øyen, Erik
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	212
Aksjeboenhetsnumer:	00028
Adresse:	Sofienberggata 61 A, 0563 OSLO
Aksjenummer:	172
Gnr.	229
Bnr.	143

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 80659287.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bygningsmessige endringer i leiligheten/endring av planløsning må søkes om skriftlig til styret. Styret har et eget parkeringsutvalg som tildeler og fakturerer plasser etter venteliste. Kontaktes på e-post; parkering@s59.no. Enkelte leiligheter har derfor tillegg for parkering. Denne plassen og kategorien følger ikke leiligheten ved salg. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Parkeringsplass følger ikke ved salg. Melding om ny eier sendes pr. e-post: sofienberggt59@styrerommet.no og parkering@s59.no med kopi til styreleder, konrad.berg@hotmail.com, (styret ønsker kontaktinfo til ny eier). Ny eier skal godkjennes av styret i henhold til vedtektene, ¤ 2-3. Boligen kan ikke tas i bruk før søknad er godkjent av styret. Takrehabilitering startet. Låneopptak 14 500 000. Det er vedtatt at det skal inngås IN-avtale på lånet tilknyttet takrehabiliteringen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207816469
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo:	8 415 014,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenr.:	98208120417
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo:	401 828,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208772090
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo:	7 800 000,00
Innfrielsesdato:	30.04.2056
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Avdragsfri periode fra 20.04.26 til 30.04.56 på dette lånet.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 350,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 350,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	656,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 190,-
Annen formue:	23 889,-
Gjeld:	106 467,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207816469
Restsaldo:	90 298,73
Kapitalkostnader:	1 958,18

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208120417
Restsaldo:	4 310,42
Kapitalkostnader:	207,05

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208772090
Restsaldo:	83 698,31
Kapitalkostnader:	395,07

Avdragsfri periode fra 20.04.26 til 30.04.56 på dette lånet.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 178 307,46,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

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

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

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Frode Berglund, e-post: sofienberggt59@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER

SOFIENBERGGATA 59 AS

Organisasjonsnummer 921704976

- Vedtatt på generalforsamling den 31.05.2006.
- Endret punkt 7-1 på ekstraordinær generalforsamling 20.06.2012.
- Tillegg i punkt 4-1 på generalforsamling 22.05.2014.
- Endringer i punkt 4-1 nr 6 og punkt 2-1 nr 1 på generalforsamling 21.05.2015.
- Endringer i hele punkt 3-2, deler av punkt 4-1(6) og deler av punkt 4-2(3) og 4-1 på generalforsamling 11.05.2017.
- Endringer i punkt 8-3 (3) på generalforsamling 24.05.2018
- Endringer i punkt 7-1 (1) på generalforsamling 19.08.20
- Endringer i punkt 3-1 (5) på generalforsamling 25-28.mai 2021
- Endringer i punkt 3-2 og 10-2 på generalforsamling 25.05.2023
- Sist endret på generalforsamling 06.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Selskapets navn er AS Sofienberggata 59

1-2 Formål

AS Sofienberggata 59 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom gnr. 229, bnr. 143 i Oslo (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og skal ha forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

1. Selskapets aksjekapital er på kr 384.000,- fordelt på 96 aksjer á kr 4.000,- En aksje gir bruksrett til leilighet på 87 m2. To aksjer gir bruksrett til leilighet på 130 m2.

2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i aksjer

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
2. Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

1. En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
2. Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

1. Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
4. En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlatelse

1. Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punkt 3-2 nr. 2 til 4.
2. Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruk av deler av boligen til andre. I tillegg kan aksjeeier overlate bruk av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år. Det kreves i disse tilfellene ikke samtykke fra styret, men ved bruksoverlatelse av hele boligen til andre skal det sendes melding til styret med informasjon om leietaker/bruker (navn og kontaktdata) og varighet av bruksoverlatelsen.

3. Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre opptil tre år dersom aksjeeieren selv eller en person som nevnt i punkt 3-2 nr. 4 har bodd i boligen minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Med unntak av helt spesielle tilfeller skal det ikke gis samtykke til kortvarig bruksoverlatelse utover den tillatte perioden på 30 døgn i løpet av ett år, jf. punkt nr. 2 ovenfor.

4. Aksjeeieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:
    1. Aksjeeieren er en juridisk person, eller
    2. aksjeeieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
    3. Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller det gjelder bruksrett som noen har krav på etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd.
    4. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
    5. Dersom aksjeselskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til aksjeselskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
    6. Overlatelse av bruk reduserer ikke aksjeeierens plikter i forhold til aksjeselskapet.
    7. Aksjeeier som er juridisk person, skal oppnevne en fullmektig som kan ta imot meldinger fra aksjeselskapet om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Aksjeselskapet kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom selskapet har henvendt seg skriftlig til den
    8. Oppnevnte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til aksjeselskapet.
    9. Fysisk aksjeeier skal holde styret informert om hvor aksjeeier kan nås, så lenge denne har overlatt bruken av boligen til andre.

5.

    1. Dersom bruken blir overlatt i strid med reglene beskrevet her, eller dersom vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger oppfylles, kan aksjeselskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
    2. Dersom brukeren oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan aksjeselskapet kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Krav om fravikelse skal fremsettes for tingretten. Dersom det innen fristen etter Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-6 blir reist innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal kravet om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

6.

    1. Alle bruksretter til boligen bortfaller når aksjen skifter eier.

2. For bruksrett som noen har krav på etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot aksjeeierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i aksjen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten har bortfalt.
3. Bortfaller bruksretten på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning av aksjeeieren dersom ikke aksjeeieren kan vise at bortfallet kom av en hindring som lå utenfor aksjeeierens kontroll, og det ikke var rimelig å forvente at aksjeeieren kunne ha regnet med hindringen på avtaletidspunktet, eller at aksjeeieren skulle unngå eller overvinne følgene av hindringen.

4. Vedlikehold

4 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Den enkelte aksjeeiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
4. Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Eventuelle bygningsmessige forandringer i leiligheten må godkjennes av styret på forhånd. Flytting av kjøkken kan kun skje der hvor kjøkkenløsning kobles direkte til allerede eksisterende rør for avløp, kaldt-/varmtvann. Flytting av bad og wc er ikke tillat, unntatt tilbakeføring til opprinnelig planløsning. Skriftlig søknad med dokumentasjon skal sendes til styret. Styret kan be om utfyllende dokumentasjon for saksbehandlingen. Styret skal også ha kopi av ferdigattester på arbeidene dersom søknaden godkjennes.
7. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
8. Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

1. Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
3. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende veggkonstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
5. Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

1. Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 3-4 ordinære styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder, ordinære styremedlemmer og varamedlemmer er to år.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer på første konstituerende styremøte.

7-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styrelederen kaller inn til og leder styremøtene. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
4. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket:
5. Bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen eller tomten.
6. Selge eller kjøpe fast eiendom.
7. Bygge om eller bygge på hus selskapet eier dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien.
8. Gjennomføre andre tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5% av den årlige husleien.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremedlemmer som er uenige med styrets beslutning kan kreve sin oppfatning innført i protokollen.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styrelederen og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

1. Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
2. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
3. En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen ved å melde disse skriftlig til styret. Dato for innsendingsfrist kunngjøres ved første varsel om generalforsamling.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styreleder og styremedlemmer
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Vedtektene gjelder så langt de ikke er i strid med lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5 og 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

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

Husordensregler

Revidert på generalforsamling 24. mai 2022

Reglene danner sammen med vedtekter, rundskriv og oppslag fra styret, bindenderegler for beboere og leietakere i AS Sofienberggata 59."

Bomiljøet og boområdet

Vi ønsker et godt bomiljø og et boområde der alle kan trives. Vær derfor behjelpelig med å holde omgivelsene ryddige, rene og trivelige.

- Kast ikke søppel på plen eller gangveier.
- Unngå å tråkke for mye på plenen i vårløsningen.
- Ikke sett fra deg ting eller utstyr på gangveier eller i oppganger.
- Trappeganger skal holdes fullstendig fri for personlige gjenstander og utstyr.
- Fellesarealer i kjeller eller på loft skal ikke benyttes til lagerplass for personlige gjenstander og utstyr. Dette må plasseres i egen bod.
- Hensatte gjenstander, utstyr og søppel i innendørs og/eller utendørs fellesarealer vil bli fjernet og faktura for arbeid og administrasjon vil bli sendt til eier.
- Sykler barnevogner og sportsutstyr kan plasseres i fellesbod merket til dette bruk. Slikt utstyr kan også plasseres på utearealer etter styrets anvisning.
- Av sikkerhetsmessige grunner skal ytterdører alltid holdes låst.

Leiligheten

Bruk leiligheten slik at du ikke sjenerer andre. Bruk radio, TV, musikkanlegg og verkøy slik at naboene blir minst mulig forstyrret. Banking og boring skal kun skje på hverdager mellom kl 08.00 og kl 20.00, og på lørdager mellom kl. 0900 og 1700. Husk at lyd ledes godt i våre betonghus.

Musikkundervisning må bare skje etter skriftlig tillatelse fra styret.

Ved spesielle anledninger som sosiale sammenkomster, omfattende oppussing eller annen aktivitet som medfører ekstra støy er det en selvfølge å varsle naboene i god tid.

Av brannvernhensyn og av hensyn til naboene er det ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong, kun elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Uteplassene mellom blokkene kan benyttes til grilling med kull. Ta hensyn til naboer slik at stekeos og røyk fra grillingen ikke er til unødig sjenanse.

Det er ikke lov å plassere løse blomsterpotter, krukker og andre gjenstander på rekkverket på balkongen. Disse kan blåse eller falle ned og skade folk som oppholder seg på bakkeplan.

For øvrig skal det være ro mellom kl 23.00 og kl 07.00.

Lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger og radiatorer ikke fryser. Når det er kuldegrader ute, må radiatorene ikke stenges helt mens det luftes.

Dyrehold

Det er lov å holde dyr dersom dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre aksjeeiere eller de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboere som ønsker å gå til anskaffelse av dyr må sende skriftlig søknad til styret.

Søknad til styret skal sendes før man går til anskaffelse av dyr og bør inneholde informasjon om type dyr, dato for når dyret flytter inn, og ellers annen relevant informasjon om dyret/dyreholdet. Styret vil i forbindelse med slik søknad sende ut varsel til beboere i samme oppgang, der naboer gis mulighet for å komme med saklige innvendinger mot dyreholdet.

Følgende regler gjelder for dyrehold:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.
- Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
- Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Dersom det kommer inn skriftlige, berettigede klager til styret over at dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. Eksempler på slik sjenanse kan være lukt, bråk, skadeverk på eiendom e.l., eller at dyret på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel forårsaker allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst hos andre beboere. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Mating av fugler

Av hensyn til naboer og for å unngå å tiltrekke seg rotter er det ikke tillatt å mate fugler fra balkong. Beboere kan etter avtale med styret henge opp fôringsbrett eller lignende i trær på aksjeselskapets fellesområde. Det er ikke lov til å mate fugler direkte på bakken på aksjeselskapets område.

Renhold

Beboerne må selv holde lofts- og kjellerboder rene. Styret kan pålegge beboerne hovedrengjøring av trappeoppganger, loft og kjeller.

Banking av tepper

Av hensyn til naboene må ikke tepper o.l. ristes fra vinduer eller balkonger. Bruk bankestativene til å banke tepper o.l. mellom kl 08.00 og kl 20.00 på hverdager, og mellom kl. 0900 og 1700 på lørdager.

WC

Kast aldri uvedkommende ting i toalettet. Det kan forårsake tiltetting. Bruk bare klosettpapir.

Håndtering av avfall

Papp og papir legges i beholder for papir. Kartonger deles slik at det passer til innkastluken. Det er under ingen omstendigheter akseptabelt å sette fra seg papp og papir utenfor papircontainerne.

Glass og hermetikkbokser bør kastes i beholder for glass som er plassert i vårt nærmiljø.

Malingsrester, løsemidler eller annet brennbart materiale skal behandles som spesialavfall og kastes i beholder for spesialavfall som er utplassert i vårt nærmiljø, eller den enkelte beboer kan levere det direkte til miljøstasjon.

Restavfallet (kjøkkenavfall) skal pakkes i tett pose el. lignende og legges i beholder for restavfall i søppelhusene. Restavfall må ikke plasseres utenfor søppelhusene, da dette tiltrekker seg rotter.

To gang i året bestiller boligselskapet egen container der alle kan kaste større ting slik som møbler og utstyr etc. Dette gjelder ikke kjøleskap, vaskemaskiner, oppvaskmaskiner, komfyrer, datamaskiner, TV- og dataskjermer. Slikt utstyr skal leveres tilbake til forhandler ved kjøp av nytt. Elles må det leveres for egen regning til miljøstasjon el. lignende.

Oppslag om container blir satt opp i god tid.

Dugnad

Styret kaller normalt inn til dugnad to ganger i året, en på våren og en på høsten.

På dugnadene vil bl.a. fellesarealer både inne og ute bli ryddet. Private gjenstander på fellesarealene som ikke er fjernet før dugnadene, vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Evt. hensatt skrot vil bli kastet.

Dette gjelder ikke sykler og barnevogner som står i de bodene som er til slik bruk og merket i henhold til dette.

Hensatte gjenstander som antas å være av ikke ubetydelig verdi vil bli lagret i låste boder på fellesarealet i tre – 3 – måneder, for eiers egen risiko, og kan hentes ved henvendelse til styret. Gjenstander som ikke er hentet i løpet av tre måneder vil bli kastet.

Vaskeri

“Fellesvaskeri og tørkerom/tak må brukes slik det framgår av oppslag i vaskeriet og på boligselskapets hjemmeside.”

Kjøring på gangveier

Kjøring på gangveier er bare tillatt for nødvendig transport. Stopp er ikke tillatt utover tid for av- og pålessing. Styret kan gi regler for transport på gangveier.

Parkering

Når det gjelder parkering på plassene i gata ved nr. 59 og nr. 61 er disse disponible både for beboere og gjester. Parkeringsbevis må benyttes, det må legges godt synlig.

Det må ikke parkeres på gangveiene. Styret kan gi regler for parkering.

Henvendelser til styret

“Alle henvendelser til styret bør gjøres via Vibbo, e-post, på telefonsvarer eller per brevpost. Alle klager, saker til styrebehandling eller søknader må sendes skriftlig.”

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 41
AS SOFIENBERGGATA 59

Velkommen til årsmøte i AS SOFIENBERGGATA 59

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

Dato for årsmøtet:

20. januar 2026 kl. 17:30, Velferdsrommet, Ola Narr 1 (inngang fra Ola Narr-parken).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Takrehabilitering
6. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SOFIENBERGGATA 59

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

Trond Enger velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Takrehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret ba i 2023 OBOS Prosjekt om å utarbeide en vedlikeholdsplan for årene fremover. Etter å ha gjennomgått anbefalte tiltak, valgte styret å få gjennomført en grundigere vurdering av takene. Forrige omtekking av takene ble utført i siste halvdel av 1980-årene. De opprinnelige takene var dekket med teglstein, men ble da erstattet med takstein av betong. Ifølge vedlikeholdsplanen er normal brukstid 30 år på taktekkingen vi har i dag.

Oslo Byggkontroll fikk oppdraget å vurdere tilstanden på takene. De undersøkte tilstanden innenfra og med drone utenfra. I rapporten deres fra mars 2024 anbefales det å utbedre takene i nærmeste fremtid med bakgrunn i takenes levetid og tilhørende slitasje. Rapporten ble forelagt for generalforsamlingen i mai 2025. Konklusjonen i rapporten er også vedlagt her.

På generalforsamlingen ble det vedtatt at styret i samarbeid med OBOS Prosjekt kunne starte prosjektering og innhente tilbud på omtekking av takene. Ettersom dette er et omfattende prosjekt, og styret ikke har kapasitet til å lede det selv, hadde vi før generalforsamlingen i mai bedt OBOS Prosjekt utarbeide en prosjektskisse. Denne inkluderer både en plan for gjennomføringen og forslag til at OBOS Prosjekt fungerer som prosjekt- og byggeleder. Prosjektskissen og takrapporten var vedlagt innkallingen til generalforsamlingen i mai.

Generalforsamlingen vedtok på dette grunnlag følgende forslag:

"*Generalforsamlingen godkjenner at styret setter i gang fase 0, 1 og 2 i prosjektet for utskifting av tak, som beskrevet i vedlagte prosjektskisse fra OBOS Prosjekt. Dette inkluderer forprosjekt, prosjektering og innhenting av tilbud.*

Før eventuell kontraktsinngåelse og gjennomføring av selve takarbeidet skal det avholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor styret legger frem økonomisk plan og forslag til finansiering."

Prosjektering og innhenting av tilbud

Tilbudsinnbydelse med dokumentasjon til aktuelle entreprenører ble sendt ut tidlig i august. Deretter ble det gjennomført en tilbudsbefaring av takene med fire interesserte entreprenører 20. august. Alle interessentene leverte inn tilbud innen fristen 10. September. Tilbudet omfatter utskifting av takene med ny takpapp, ny

takstein, rehabilitering av pipene, nye takluker og takrenner, to rader med snøfangere og det som ellers skal til for å oppfylle dagens krav.

Etter vurdering ble det besluttet å se nærmere på to av tilbudene, og det ble gjennomført møter med de to entreprenørene som hadde levert de laveste tilbudene (såkalt oppklaringsmøte). Dette ble gjennomført i slutten av oktober.

Teglstein eller betongtakstein

Det er innhentet tilbud på omtekking av taket med betongtakstein og med teglstein. Betongtakstein er billigere, men teglstein har lengre holdbarhet. Totalt er det en takflate på ca. 3 000 m², inkl. Tempo-bygget og vaskeriet.

Ved bruk av teglstein vil det bli et tillegg på minimum en million kroner. Det vil utløse et behov for å ha en låneramme på 14,5 millioner kroner ved bruk av teglstein, og en låneramme på 13,5 millioner kroner ved bruk av betongstein. I disse lånerammene er det inkludert 15 prosent til uforutsette utgifter og prosjektledelse.

Bruk av teglstein vil være i tråd med at bygningene er ansett som bevaringsverdige og er oppført på Byantikvarens gule liste. Ved å starte på en prosess med tilbakeføring av takene kan det åpne for muligheter til å søke midler til rehabilitering av andre deler av bygningene, f.eks. fasadeoppussing. Argumentene for teglstein og betongstein er som følger:

Teglstein

- **Forventet levetid på steinen:** 70–100 år eller mer
- **Garantitid på stein:** 30 år
- **Holdbarhet:** Svært robust, lite porøs, motstandsdyktig mot frost og vann
- **Kulturhistorisk verdi:** Tilbakeføring til opprinnelig materiale, i tråd med bevaringshensyn
- **Mulighet for støtte:** Tilbakeføring kan gi tilskudd til annen rehabilitering som oppussing av fasade
- **Pris (innkjøp):** Høyere kostnad
- **Totaløkonomi:** Bedre over livsløpet pga. lang levetid
- **Miljøprofil:** Naturlig materiale, lavere CO_2-avtrykk over tid

Betongtakstein

- **Forventet levetid på steinen:** 30–50 år
- **Garantitid på stein:** 8 år
- **Holdbarhet:** Mer porøs, høyere risiko for frostsprengning og vanninntrengning
- **Kulturhistorisk verdi:** Ikke opprinnelig materiale
- **Mulighet for støtte:** Ingen støtte
- **Pris (innkjøp):** Lavere kostnad
- **Totaløkonomi:** Billigere på kort sikt, men risiko for hyppigere utskifting
- **Miljøprofil:** Høyere CO_2-avtrykk, kortere levetid gir mer avfall

Prosjekt- og byggeledelse

Etter de erfaringene vi har hatt med bruk av OBOS Prosjekt til takprosjektet frem til nå, har styret vurdert det som ønskelig å få inn et annet firma til å ta prosjekt- og byggeledelse for resten av takprosjektet. Styret har derfor kontaktet andre firmaer som har god kompetanse på dette feltet.

Vi tar sikte på å få til en avtale om prosjekt- og byggeledelse i løpet av kort tid. Ny prosjektledelse vil kunne gjelde fra og med kontraktsinngåelse med entreprenør og frem til fullføring av takrehabiliteringen.

Økonomiplan og finansiering

Boligaksjeselskapet har i dag rundt to millioner kroner på konto i driftsmidler. Det er ifølge vår rådgiver hos OBOS ikke mer enn et boligselskap av vår størrelse bør ha for å kunne dekke uforutsette utgifter. For å kunne finansiere takprosjektet vil det derfor være nødvendig å ta opp lån. OBOS-banken har anslått at vi vil kunne få et annuitetslån til 5,65 prosent rente pr i dag.

OBOS anbefaler at det i tillegg til tilbudssummen fra entreprenør avsettes 10-15 prosent til uforutsette utgifter som kan komme i tillegg under prosessen. Det kan for eksempel vise seg at det noen steder under takpappen er uoppdaget råte. Det kan også være at flere piper trenger å mures opp helt på nytt enn det som er beregnet i tilbudsbeskrivelsen.

Det vil derfor være behov for å ta opp lån med en ramme på inntil 14,5 millioner, inkludert 15 prosent til uforutsette utgifter, prosjektledelse og teglstein. Størrelsen på lånet vil avhenge blant annet av om vi velger en løsning med teglstein eller med betongtakstein og hvor mye som settes av til uforutsette utgifter. Ved bruk av betongtakstein vil kostnadene bli lavere, og det vil da være behov for å ha en låneramme på inntil 13,5 millioner.

Et lån på 14,5 millioner gir en økning i andelsbeløp på ca. Kr 156 000,- for små leiligheter og kr 265 000,- for store leiligheter. En million lavere lån gir et tilsvarende lavere andelsbeløp på omtrent kr 11 000,- og 18 000,-. For å betjene et lån på denne størrelsen vil felleskostnadene pr leilighet for de små leilighetene øke med fra rundt 840-900 kroner pr måned og fra 1 430-1 540 kroner for de store leilighetene.

Forslag til vedtak 1

Styret gis fullmakt til å ta opp lån med en ramme på inntil 14,5 millioner kroner for å inngå kontrakt med entreprenør om takrehabilitering med bruk av teglstein.

Forslag til vedtak 2

Styret gis fullmakt til å ta opp lån med en ramme på inntil 13,5 millioner kroner for å inngå kontrakt med entreprenør om takrehabilitering med bruk av betongtakstein.

Vedlegg

1. Oslobygg_konklusjon.pdf

Sak 6

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at boligaksjeselskapet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld for nytt låneopptak i forbindelse med rehabilitering av tak (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt boligaksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av boligaksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra boligaksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Boligaksjeselskapet ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i boligaksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med boligaksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på boligaksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Boligaksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne?

Hvis forslaget blir vedtatt, vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag) for lånet til takrehabilitering. Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden. Betjening av lån som boligaksjeselskapet har tatt opp tidligere, vil fortsatt ligge under felleskostnader.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i boligaksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at boligaksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av boligaksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

AS Sofienberggata 59 må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. For vårt boligaksjeselskap vil det årlige beløpet bli på kr 20 000. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Aksjeeiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for boligaksjeselskapets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at aksjeeierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Aksjeeiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i AS Sofienberggata 59 vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i boligaksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



FORENKLETRAPPORT:

Oppdragsgiver	**Sameiet Sofienberggata 59, V/styret**
Oppdragsadresse	AS Sofienberggata 59, 0563 Oslo
Matrikkel	229/143
Dato	10.03.24
Mandat	Forenklet rapport av tak.
Beskrivelse	Besiktigelse av tak innvendig på kladtloft og drone.
Kontrollør(er)	Kim Abrahamsen

GENERELT:

På oppdrag av As Sofienberggata 59, 0563 Oslo

har jeg foretatt en inspeksjon av tak innvendig på kaldtloft og med Done.

Øvrig bygningsdeler er ikke kontrollert og inngår ikke i rapporten.

Bygningsmassen er fra år 1949.

KONKLUSJON:

- Taket er bygget opp med et undertak, takpapp, lekter og takstein. Ut ifra informasjon fra styret ble taket rehabilitert i 1988-1989.

- Takstein har levetid 30-50 år +/- .
- Takpapp har levetid 20-25 år +/-.

- Taket er godt over levetid i henhold til Byggforsk og datablader fra leverandører.

- Etter dagens standard er det for små sløyfer i henhold til lufting. Dette kan forårsake mere ising av taket.

- Snøfangerløsning som er montert i dag er ikke en god løsning. Det er krav om 2 rader samt at det ikke skal være brutte lengder. Det er viktig å montere dette i hele takets lengde. I dag er det ikke en lengde, dette kan svekke ytterste konsollen på grunn av skjevlasting.

- Pipene er ikke i god befatning og anbefaler at disse mures opp på nytt. Dette er grunnet alder og slitasje. Murpuss/funger mellom teglstein er blitt veldig porøse. Beslag rundt piper er også preget av alder og slitasje. Se bilder.

- Takpapp er godt over levealder i henhold til Byggforsk og Icapal sine datablader. Det er flere steder på taket hvor takpapp ikke tettet over mønene. Registrerte flere steder hvor det kom inn lysinnslipp.

- Taksteinen er av betong og trekker mye vann som kan føre til frostsprengning. På grunn av alder og slitasje.

- Det er flere steder på kaldt loft man kan se symptomer til fuktighet rundt luftegjennomføringer og piper. Se bilder.

- Taket på næringsbygg som er tatt med drone bilder ser ut til å være ganske slitt på grunn av alder og slitasje. Jeg anbefaler at jeg tar en inspeksjon hvor jeg kommer meg opp på taket og får tatt en riktig vurdering.

- Vi anbefaler utbedring av tak i nærmeste fremtid på grunn av alder, slitasje og levetid.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.01.26
Selskapsnummer: 41 **Selskapsnavn:** AS SOFIENBERGGATA 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for AS SOFIENBERGGATA 59

Organisasjonsnummer: 921704976
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 17:30, Velferdsrommet, Ola Narr 1..

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Enger er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Stødle Gåserud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår et ekstra honorar får 50 000 på styreleder og nestleder for inneværende- Begrunnelsen er betydelig merarbeide i fobindelse med takprosjektet. Beløpet kommer i tillegg til det ordinære styrehonoraret på kroner 150 000. Samlet styrehonorar blir da kroner 200 000, Det presiseres at de 50 000 er et engangsbeløp som ikke videreføres

Vedtak
Styret foreslår at det i år utbetales et ekstra honorar på 50.000 kroner på grunn av ekstraordinær arbeidsmengde tilknyttet takprosjektet. Beløpet kommer i tillegg til ordinært styrehonorar på 150.000 kroner. Samlet godtgjørelse for styret dette året foreslås satt til kr 200 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✓ **Vedtatt. Det ble votert over om styret skulle få kr 50 000 ekstra fordi de har hatt en ekstra belastning med bakgrunn i takprosjektet.**

7. Gjennomgang av faste avtaler

Fremmet av: Håvard Nybakk Vang, 63 A

a) hvordan innføringen av Norgespris-ordningen har påvirket selskapets samlede strømkostnader, og om dagens nivå på fellesutgiftene reflekterer den reduserte strømkostnaden, og

b) om øvrige løpende avtaler, herunder lån, forsikring, renhold, vaktmestertjenester og forretningsførsel, kan reforhandles.

Styret bes legge frem en skriftlig redegjørelse for aksjeeierne med konkrete anbefalinger og tallgrunnlag innen utgangen av september 2026.

Styrets innstilling
Styret har en løpende vurdering av muligheter for kostnadskutt., og første del av punkt a i forslaget er besvart i årsberetningen. Når takrehabiliteringen er avsluttet, vil det også være naturlig med en ny gjennomgang av forsikringsutgiftene.

I en situasjon med økte utgifter for beboerne på grunn av takprosjektet ser styret at det kan være behov for å legge fram en redegjørelse for driftskostnader i boligselskapet og hvilke muligheter vi eventuelt har for å redusere felleskostnadene. Styret støtter derfor forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomgå selskapets løpende driftskostnader i tråd med forslaget. Skriftlig redegjørelse med konkrete anbefalinger og tallgrunnlag legges frem for eierne innen utgangen av året..
>
> ✓ **Vedtatt. I møtet endret forslagsstiller fristen for å legge fram redegjørelsen fra 30. september til innen utgangen av året.**

8. Valg av tillitsvalgte

Vi trenger en kandidat til vervet som styremedlem for 2 år, og en vararepresentant for ett år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Frode Berglund

Følgende stilte til valg:
Frode Berglund

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Arne Jørgensen
Hanna Charlotte Hananger Nair

Følgende stilte til valg:
Jon Arne Jørgensen
Hanna Charlotte Hananger Nair

Varamedlem (1 år)

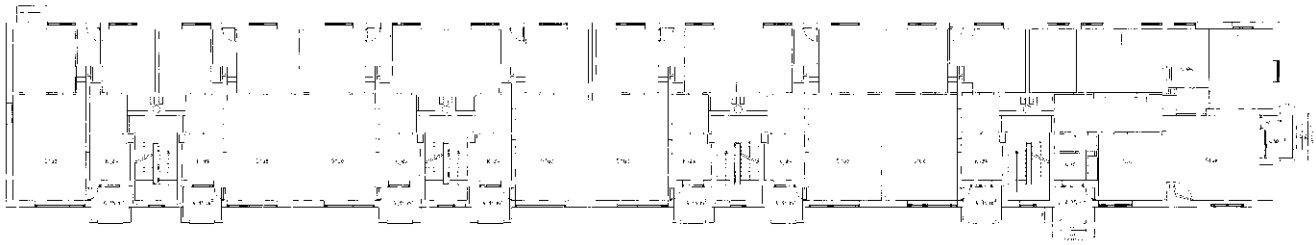
Følgende ble valgt:
Karen Alethe Borchgrevink Vogt

Følgende stilte til valg:
Karen Alethe Borchgrevink Vogt

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse August Dørum Backer
Karen A. Borchgrevink Vogt

Følgende stilte til valg:
Lasse August Dørum Backer
Karen A. Borchgrevink Vogt





5

Ö.D. j. nr. 515/46

Ekspedisjons-Dokument 2

angående våningshus

på matr.nr. Övre Töyen, blokk 2, kv. XIII

Innlevert Attestert

AHj/HN.

J.nr. 1687/1946. Matr.nr. Övre Töyen kv. XIII. blokk 2.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen.

Kjellergulv kote + 33,92 og fyrhus kote + 33,45 approberes.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höyest.

Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Minimum vanntrykk i hovedvannledningen er ca. 30 mtr. Hovedledninger er ikke lagt og på grunn av mangel på 6" rör er det uvisst når det kan påbegynnes.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongulv eller banketter. Senking av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekking for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må nödvendig hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 25 juni 1946.

Etter bemyndigelse

Bygn. s
motte 26 JUN 1946 ✓

Ö. d. til innstilling.

Oslo, den 28. juni 1946.

6

Øvre Tøyen , bl. 2, kv. 13

M. nr. 515/46.0/HF.

(Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Bebyggelsen er underlagt byplanvedtekt 179 - ikke stadfestet.
Anmeldelsen er behandlet som 4 særskilte matr. nr. (se oppmålingssjefens påtegning av 6/4-46).

Der trenges unntak fra:)

Bortfaller X A. § 66,1 for avvikelse fra byggelinjen mot Sofienberggt. og indre og ytre byggelinje for vaskeribygning. Se påtegn. 21/4-46

X B. § 66,2 for logiarne i fasaden.

misforståelse C. § 83,2 for åpning i branngavl mellom bl. 1 og 2 og 3 og 4.

misforståelse D. § 84 for felles branngavl mindre enn 1 1/2 st. mellom bl. 1 og 2 og 3 og 4.

X E. § 67 for balkongernes fremspring.

X F. § 105,2 for gulvets beliggenhet i verkstedet i kjeller i henhold til terreng.)

Videre bemerkes:

mi 1. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglesés.

X 2 2. Gateopparbeidelsesspørsmålet må ordnes ved henvendelse til den tekn. rådmann. - Gategrunnervervelse.?

X 3 3. (Fasadene må godkjennes av bygningsrådet.) nabovinduene sokkel og antrauning kunst murpanjåner

4. Fundamenteringsforslag må fremsendes.

5. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.

X 6 6. Kjellergulvets höyde cote + 33,92 og fyrhusets cote 33,45 er approbert av vann-og kloakkvesenet.

X 6 7. Der må fremsendes redegjörelse for isolasjon av skillevegger mellom leiligheter.

Z 8. Der må nærmere redegjöres for isolasjon av stöpte gulver. (Asfaltgulv er godkjent)

9. Sentralvarmeanlegget må særskilt anmeldes.

X 9 10. Söppelanordningen må tilleggsanmeldes.

10 11. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann-og kloakkvesenet.

11 12. Innhegning og forhagens behandling må tilleggsanmeldes.

mi 13. Tinglyst erklæring for felles gavler må fremsendes.
14. " " " " gårdsplass må fremsendes.
15. " " " " ledninger " "

12 16. Feierluker må ikke anbringes i boder i kjeller og på loft.

X 13 17 Der må redegjöres for tilfluktsrom i henhold til § 51.

X 14 18. Ansvarserklæring for armert betong og det övrige bygningsarbeide må innsendes.

Godkjennelse kan ikke meddeles för:

a de under A - F nevnte unntak er ervervet og
b " " punktene 1 - 18 nevnte forhold er ordnet.

Oslo den 15. juli 1946.

O. G. Olsen
fung.

7

Ad: Övre Töyen, blokk 2, kv. XIII.

J.nr. 515/46.BM/RA.

Sendes herr reguleringssjefen til forelegg for reguleringsrådet i anledning unntak fra § 66[1] for avvikelse fra byggelinje mot Sofienberggt. og indre og ytre byggelinje for vaskeribygning.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 15. juli 1946.

Reg chefen jr nr. ..... FOR BYGNINGSSJEFEN
mott. 18. JUL. 1946 EFTER BEMYNDIGELSE
V Einar Norling

AR/NR.

Töyen kv. XIII blokk 2.

Bygn.sj. eksp. av 15/7-46.

Legges fram for reguleringsrådet med følgende innstilling:

Dispensasjon fra § 66[1] for avvikelse fra byggelinje mot Sofienberggata anbefales for hovedblokkens vedkommende.

Dispensasjon fra samme paragraff for vaskeribygningen anbefales ~~ikke~~.

Oslo reguleringsvesen den 2. august 1946.

Harald Hals

A. Ramstad

KA/MM

Töyen kv. XIII, blokk 2

Bygn.sjefens eksp. av 15/7-1946.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Reguleringsrådet gjorde i möte den 6/8-1946 vedtak i samsvar med innstillingen.

Oslo reguleringsvesen den 17. august 1946.

Bygn. sjef
mottatt 17 AUG. 1946 V Harald Hals

I. Gr. Pedersen

8

Ad. Övre Töyen, blokk 2, kv. XIII.

Våningshus.

J.nr. 515/1946. N/A.

Legges fram for O s l o bygningsråd i anledning unntak fra § 66[1] for avvikelse fra byggelinjen mot Sofienberggt. og indre og yttre byggelinje på verkstedbygning,

fra § 66[2] for loggiaene i fasaden,

fra § 67 for balkongenes fremspring,

fra § 105[2] for gulvets beliggenhet i verksted i kjeller i forhold til terreng, samt i anledning godkjennelse av planer og fasader.

Reguleringsrådet anbefaler unntak fra § 66[1] for avvikelse fra byggelinje mot Sofienberggt. og indre og yttre byggelinje for vaskeribygning.

Helseråd og brannstyre anbefaler anmeldelsen. Helserådet har dog satt som betingelse at loggiaene må slöyfes, men etter konferanse med ingeniör Bay har helserådet gått med på at loggiaene beholdes hvis balkongene ikke stikker så langt ut som tegningen viser., og anbefaler heller ikke unntak fra § 105[2] for verksted i kjeller.

Fasaderådet anbefaler fasaden.

Innstilling:

Unntak fra §§ 66[2] og 67 meddeles på de vilkår helseråd og brannstyre har stillet.

Unntak fra § 66[1] anbefales på de vilkår helseråd og brannstyre har stillet.

Unntak fra § 105[2] meddeles idet en går ut fra at verkstedene i kjeller bare leilighetsvis blir brukt som verksteder. (alöydrum) for fuel labour

Planer godkjennes.

Fasader godkjennes, men de må tegnes overens stemmende med den generelt vedtatte plan for Töyenområdet

O s l o, bygningssjefens kontor, den 21 . august 1946.

Haraldsmiddelhagen

44. 21/8-46

9

Ö. D. j.nr. 515/1946

Ekspedisjons-Dokument 3

angående Våningshus.

på matr.nr. Övre Töyen, blokk 2, kv. XIII.

Innlevert Attestert

O s l o bygningsråd har i möte 21/8.46 gjort vedtak i samsvar med innstillingen. Unntak fra § 66 1 må erverve ved sökhad til Forsynings- og gjenreisningsdepartementet.

Videre bemærkes:

Oppmålingsvesenets påtegning , - reguleringsvesenets påtegninger av 11/4 og 17/8 , - helserådets påtegning, - Oslo vann og Kloakkvesens påtegning av 25/6 og bygningsinspektörens innstilling punkt A, 1,2, 3,4,5,6,7,8,9,1o,11,12,16,17,18, a og b.

I henhold til konferanse med helserådet har helserådet gått med på at loggiaene beholdes mot at balkongene ikke stikker så langt frem . Forslag må sendes inn.

O s l o, den 22. august 1946.

Harald Wildhagen

meddeles. Med. 24/8.46 Einar Norling

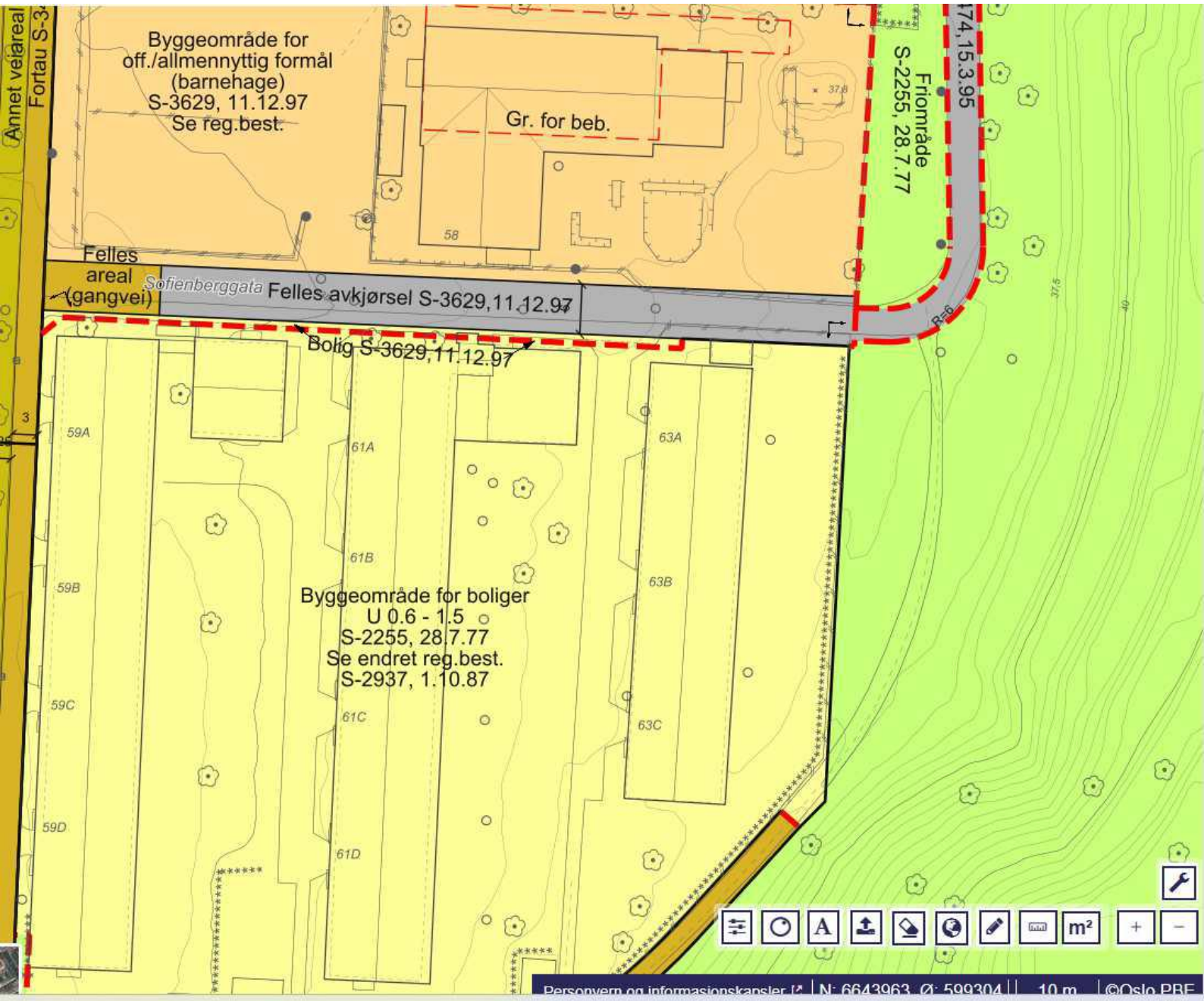
Bl 16/17

Sendes Oslo helseråd i anledning av blad 16/17 (balkonger).

Oslo, bygningssjefens kontor, den 11. september 1946.

Einar Norling

Bgv. bl. 24. IV. 43. 5000.



11:55
28.08.2026

Sofienbergsgt. 61

Jnr. 515/1946

Vaningshus

Anmeldelse.

9 bl. tegninger.

ø.d. BYGNINGSSJEFEN R.nr. 515/46 OSLO

Duplikat ✱ sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument 1

angående våningshus . 2

på matr.nr. Øvre Tøyen, blokk 2, vk. XIII.

Innlevert 1 april 1946. Attestert

Ferdig attestert 18.2.1954

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 3/4-46.

Einar Norling

OPPMÅLINGSSJEFEN 6/4-46 OSLO

AEM/AH.

Övre Töyen, blokk 2, kv. XIII.

Bygningssjefens eksp. av 3. april 1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 23 Trondheimsveien. Ved kartforretning av 26. januar 1939 er nr. 59 Sofienberggata framålt nr. 23 Trondheimsveien, men dette målebrev er ikke tinglest. Grensene for det/vennevnte utskilte areal er tegnet inn med grönt på blad 1.

Det bör dog nå utferdiges nytt målebrev for hver byggeblokk. Begjæring herom er ikke kommet inn.

Byggelinjene må påvises, för byggearbeidet settes igang.

Reg chefen jr nr. Oslo oppmålingsvesen, den 6. april 1946.

Eugen Lund

A. E. Myren

2

AR/MM

Övre Töyen, blokk 2, kv. XIII.

Våningshus.

Oppm.sjefens eksp. av 6/4-1946.

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringss- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Sofienberggata er regulert 10.o m bred med byggelinje 2.5 m trukket tilbake på hver side.

Gatas regulerte höyde ved "Töyenaksens" östside er kote 33.92. Herfra stiger den mot öst med 1:36.6 etter midtlinjen til kote 36.25. Fortaustigningen er 6 cm.

Gata på kvartalets sydside er regulert 6.o m bred med byggelinje 7.5 m trukket tilbake på nordsiden og regulert offentlig plass på sydsiden.

For gata foreligger ikke noe regulert profil, men den höyde en må regne med, at gata blir opparbeidet etter, er ved "Töyenaksens" östside kote 33.o. Herfra stiger den mot öst med 1:17.3 etter midtlinjen.

For kvartalet er regulert nord-sydgående 11.o m brede bygningsblokker i 4 etasjers höyde og forbundet på nordsiden med uthusbygninger i 1 etasjes höyde. På vestsiden av blokk 2 er uthusbygningen regulert 6.o m bred og på östsiden regulert mellom 10.o og ca. 5.o m bred.

For ströket gjelder byplanvedtekt 179. Denne er ennå ikke stadfestet av departementet.

Oslo reguleringsvesen den 11. april 1946.

Arbjörn Rønneberg.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INN 001038 13 APR 1946
FORLEGGSGRAVER

3

AHj/HN.

J.nr. 1038/1946. Matr.nr. Övre Töyen, bl.2, kv. XIII.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen.

Der må utarbeides kjellerplan og snitt visende grunnledninger og drenasje, samt nöyaktige kotehöyder for såvel kjellergulv som forgreningspunkt på hovedkloakk.

Når disse planer er innkommet til bygningskontrollen må saken tilbakesendes hertil til fornyet behandling.

Gravings- og stöpingstillatelse må ikke gis för kjellergulvene er approbert av Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo vann- og kloakkvesen den 15 april 1946.

Efter bemyndigelse

515/46

16 APR

Vann- og kloakkvesenets påtegning meddeles.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 17. april 1946.

Harald Wildhagen

Med. 23/4-'46

Einar Norling

Ad: Övre Töyen , blokk 2, kv. XIII.

J. nr. 515/46.EN/RA.

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 26. april 1946.

Einar Norling

SB/MH.

Ad:Övre Töyen bl 2. kv. XIII.

Sendes herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningslovens § 105 2 verksteder i kjeller anbefales ikke.

Ellers anbefales meldinga etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter og på följende vilkår:

Loggiaene må slöyfes. Gjeldende regler for bad og w.c.-rom må följes, se vedlagte meddelelse. Gjeldende regler for nedkast, sjakter, for vaskerier og for ventilasjon må följes. Bad og w.c.-rom må få stengbare avtrekksventiler. Ytterveggene må innvendig isoleres. 1.etasjes golv og överste himling må ekstra isoleres. Rom med lysflate 1/8 eller mere må få dobbelte vinduer. Balkongdörer må gjöres dobbelte.

Oslo helseråd, den 8.mai 1946.

Etter fullmakt.

10 MAJ

Sigurd Bang

Bl. 10 Brannstyrk bet.

4

Ad: Övre Töyen, blokk 2, kv. XIII.
Våningshus.
J.nr. 515/46.EN/RA.

Ö. d. til innstilling.
Oslo, den 14. mai 1946.
Einar Norling

Bl 11/13

Ad. Övre Töyen, blokk 2, kvartal XIII.

J.nr. 515/46.EN/RA.

Fasaderådet har i möte 22/5.46 besluttet:

"Anbefales godkjent".

Oslo, bygningssjefens kontor, den 23. mai 1946.

Harald Hillestad

Einar Norling

Bl. 14/5

Ad: Övre Töyen, blokk II, kvartal XIII.

J.nr. 515/46.EN/RA.

Oslo vann- og kloakkvesen i anledning bl. 11/15.

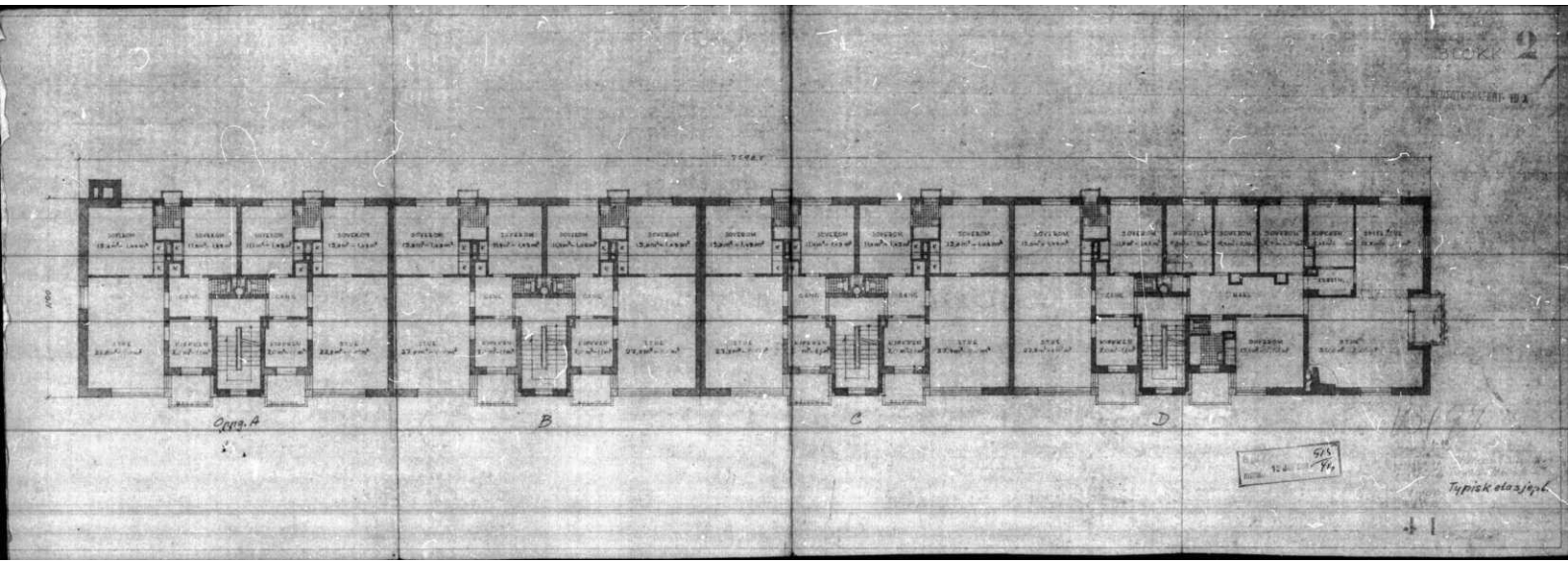
O s l o, bygningssjefens kontor, den 11. juni 1946.

Einar Norling

VANNAVGIFTSKONTORET

K.O.

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
MOTTATT 12 JUNI 1946
BEHANDLET AV


BLOKI 9
Typiск etazjepł.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sofienberggata 61 A, 0563 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 143, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260174

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Karoline Selvåg

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 480 39 214

E-post: karoline.selvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
