NORDVIK

Sofies gate 60

1 soverom | 57 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Sofies gate 60

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms hjørneleilighet i 7. etg m/ettertraktet beliggenhet | Fantastisk utsikt | Balkong | Heis | Fyr/VV. inkl

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**14 073,-**
Totalpris	**6 935 920,-**
Fellesgjeld	**21 847,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 619,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Sofies gate 60 - En sjelden og attraktiv 2-roms hjørneleilighet med sentral og rolig beliggenhet på Bislett. Her får du en lys og moderne leilighet med store vindusflater, god planløsning og luftige rom. Leiligheten har et tidløst design med stilsikre farge- og materialvalg. Fra stue/kjøkken er det utgang til en sydvestvendt balkong med vidstrakt utsikt over Oslo by og Oslofjorden - denne er verdt et besøk!

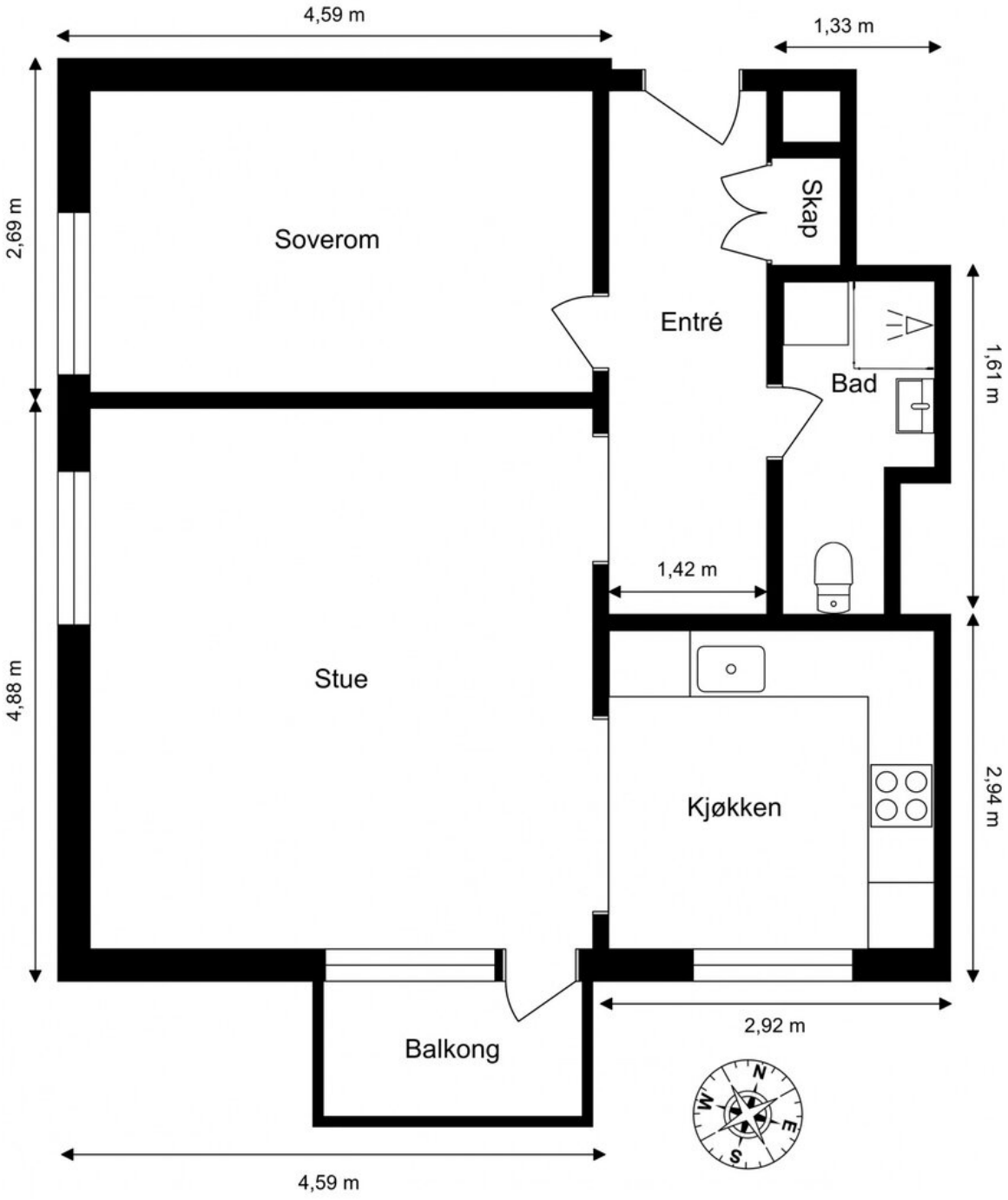
Kort oppsummert:

- Attraktiv 2-roms hjørneleilighet med fantastisk utsikt
- Sydvestvendt solrik balkong med plass til møbler/grill
- 1-stavs parkett fra Skau i hele leiligheten
- Baderommet oppgradert i 2023
- Tv/internett i felleskostnadene
- Fyring/varmtvann inkludert
- Flotte grøntarealer og turområder
- Ingen forkjøp/dok.avg
- Heis i bygget

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Sofies gate 60 0168 OSLO
7. Etasje



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






































OSLO


ALARM FOR HEIS
1
1



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0152/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Thomas Trond Setsaas

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)
21 847,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 921 847,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 143,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 930,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 073,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 573,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 935 920,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 945 420,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
7. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2 boder
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

Det disponeres 2 boder i kjeller. Det er også fellesvaskeri og sykkelparkering i gården. Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré
Innbydende entré med plass til anheng av klær og sko. Romslig medfølgende skyvedørsgarderobe gir godt med lagringsplass. 1-stavs parkettgulv og malte flater/himling.

Stue
Lys og åpen stue med gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har en løsning som gir naturlige møbleringsalternativ. Leilighetens plassering i 7. etasje gjør at man har fritt og åpent utsyn i alle rom. Utgang til sydvestvendt balkong med fantastisk utsikt og solforhold. Her er det plass til utemøbler og det er lov til å grille med elektrisk/gassgrill.

Kjøkken
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stue, med spisebord som en naturlig sonedeler. Dette tillater en også å være sosial når man har gjester. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Hvitevarer er fra 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad
Badet er opplyst etablert i 2006 (fornyet i 2023). Rommet har flislagte gulv med elektriske varmekabler, lekre Modena terazzo-fliser og malte plater på vegger, samt malt himling. Badet er innredet med servantskap, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Ventilasjon skjer med mekanisk avtrekk.

Soverom
Romslig soverom med rolig beliggenhet og god plass til dobbeltseng. Lagringsplass i medfølgende garderobeskap - det er også plass til ytterligere garderobe/kommoder på rommet.

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

Parkering
Sameiet har 9 parkeringsplasser tilgjengelige i bakgården. Her er regelen at man parkere opp mot 48 timer om gangen, men at man bør prøve å finne en gateparkering.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Tilbygg / modernisering
2016 - Balkong er opplyst etablert.
2022 - Åpning av bærevegg mellom kjøkken og stue. Utført av Bygg og Borr AS, med prosjektering av Siv. Ing. Frode Soløy AS.
2022 - Flytavretting av kjøkken, stue og gang. Utført av Akershus Gulvavretting AS.
2023 - Parkett lagt. Opplyst som egeninnsats, parkett fra Skau Gulv AS.
2023 - Arbeider på bad. Flis og gipsplater på eksisterende flis, nedlektet himling med spotter, nye dusjvegger, armatur, stikkontakter og lysspeil. Membran, tettesjikt og sluk ble ikke fornyet.
2023 - Flere hvitevarer på kjøkken byttet
2024 - Maling av alle overflater.
2024 - El-kontroll El-kontroll utført av Elvia. Løs stikkontakt utbedret av Brodal Elektro AS.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. november 2020
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 82737024 - Forsikret i: Gjensidige.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Flis og gipsvegger på eksisterende flis, nedlekting himling med etablering av spotlights, nye dusjvegger og armatur, nye stikkontakter med lysspeil, sparkling og maling på gipsvegger. Flislegging+rørlegger: M.H Flislegger AS. Brodal Elektro AS: Spotlights, stikkontakter, speil. Jose Fernandez: Sparkling og maling. Egeninnsats: Montering av gipsplater.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alle stikkontakter og en dimmer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja - Når ble kontrollen utført? Elvia i 2024. En løs stikkontakt ble festet av Brodal Elektro AS. Ingen øvrige feil.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På baderom, se punkt 1.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åpning av bærevegg mellom kjøkken og stue i 2022: Utførende Bygg og Borr AS. Ansvarlig prosjekterende: Siv. Ing. Frode Soløy AS Flytavretting av kjøkken, stue og gang i 2022. Utført av Akershus Gulvavretting AS. Maling av alle overflater i 2024: Jose Fernandez. Legging av parkett fra Skau Gulv AS i 2023: Egeninnsats.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja - Beskriv: En løs stikkontakt påvist ved Elvia. Utbedret av Brodal Elektro AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja - Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave da jeg kjøpte.

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

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Takstobjektet er en 2-roms aksjeleilighet. Leiligheten ligger i byggets 7. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapperom og heis. Leiligheten har et bruksareal på totalt 57 m² BRA-i. Planløsningen består av entré, gang, bad, stue/kjøkken og soverom. Leiligheten er oppgradert i senere år, med blant annet innvendige overflater opplyst oppgradert i 2022. Badet er opplyst etablert i 2006, med enkelte overflatearbeider utført i 2023. Leiligheten har balkong på ca. 3,19 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er opplyst etablert i 2016. Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til alder, bruk og senere oppgraderinger. Det er registrert enkelte avvik som fremgår av rapportens enkeltpunkter. Rapporten må leses i sin helhet.

Utvendig
Leiligheten er del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1960. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner er normalt boligaksjeselskapets ansvar. Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags glass fra 1998, malt balkongdør i tre og brann og lydklassifisert entrédør. Balkong er opplyst etablert i 2016 og målt til ca. 3,19 m². Balkongen er utført i betong med behandlet dekke og rekkverk i metall.

Innvendig
Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og inneholder entré/gang, bad, stue/kjøkken og soverom. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malt betong i himling. Overflater er opplyst oppgradert i 2022. Etasjeskille antas utført i betongdekke. Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er utført med plast, rør i rør, samt kobberrør på kjøkken. Avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvann leveres fra sentralanlegg. Oppvarming skjer med radiator tilknyttet vannbårent anlegg/fjernvarme. Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer.

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

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

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre, trolig fra samme periode som vinduene fra 1998. Entrédør er brann og lydklassifisert B30/dB40, men alder er ukjent. Alder og manglende dokumentasjon tilsier usikker restlevetid.

Dørene er normalt boligaksjeselskapets vedlikeholdsansvar.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong er opplyst etablert i 2016 og målt til ca. 3,19 m². Konstruksjonen er utført i betong med behandlet dekke og rekkverk i metall. Over dekket er det lagt trefliser. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av hele betongdekket.

Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring. Tilstanden vurderes ut fra tilgjengelige og synlige flater.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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

Soverom
Ca 20 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 12 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 4 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 4 mm innenfor 2 meter.

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

TG2
Vinduer
Det er påvist andre avvik:. Vinduene er malte trevinduer med 2 lags glass, produsert i 1998. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vinduene er normalt boligaksjeselskapets vedlikeholdsansvar.
Konsekvens/tiltak: Tilstanden bør følges opp gjennom boligaksjeselskapets ordinære vedlikeholdsplan.

Dører
Det er påvist andre avvik:. Alder og manglende dokumentasjon tilsier usikker restlevetid.
Konsekvens/tiltak: Tilstanden bør følges opp gjennom boligaksjeselskapets ordinære vedlikeholdsplan. Det må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

7. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert marginal bom/hullyd under enkelte gulvfliser. Det er ikke observert sprekker i fliser eller riss i fuger. Forholdet vurderes som begrenset.

Det er også påvist avvik i fallforhold. Gulvet har fall i dusjsonen, men gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Dette gir redusert bortledning av eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Marginal bom bør følges med over tid. Det bør særlig ses etter utvikling av riss i fuger, sprekker i fliser eller løse fliser. Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge forholdet ikke utvikler seg.

Vannsøl utenfor dusjsonen bør begrenses. Ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Utbedring av fallforhold kan vurderes ved fremtidig oppgradering av badet.

7. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av tettesjiktet. Synlige deler av sluk er kontrollert uten at det er registrert tegn til aktiv lekkasje. Alder og manglende dokumentasjon gir likevel økt usikkerhet om gjenværende levetid.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Badet kan fortsatt fungere ved normal bruk, men tettesjikt og sluk bør følges opp med jevnlig kontroll og rengjøring av sluk. Eldre membran og sluk har økt risiko for svekket tetthet over tid, særlig i overganger og rundt sluk. Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt fornyes samlet.

7. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Toalettsete er knukket.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

7. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert lokale skader og merker på kjøkkeninnredningen. Det er også registrert oppsvelling i bunnplate i benkeskap under kjøkkenvask. Dette tyder på tidligere fuktpåvirkning. Det er ikke registrert aktiv lekkasje på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Forholdet bør følges med. Bunnplate i benkeskap bør utbedres eller skiftes ved behov. Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og avløp i kjøkkenbenk, slik at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU
7. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Konstruksjonen er av betong og grenser mot sjakt.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dør til kjøkken er lukket igjen, tidligere separat wc-rom og bad er slått sammen, og døråpning mot stue er fjernet. Endringene vurderes som mindre, og rominndelingen er i hovedsak tilsvarende byggemeldte tegninger.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Audo Hashira lampe på soverom

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

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

Adgang til utleie
Fremleie må godkjennes av styret og det gis kun tillatelse til 3 år av gangen. Korttidsutleie via for eksempel Airbnb er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming med radiator tilknyttet vannbårent anlegg/fjernvarme. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 2288 kWh | Strømkostnad forrige år: 5860 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 619,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kommunale avgifter, TV/internett, vaktmester og renhold, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordeles følgende:
Renter og avdrag kr. 1 437,30
Kabel-TV/Internett kr. 641,50
Felleskostnader kr. 3 540,33

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 555 445,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 221 779,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Pakke med tv/internett inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 21 847,-pr. 07.05.2026

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.95.49069
Lånetype: Annuitetslån
Rente type: 5.40%, Flytende rente
Innfrielseslån: 16.10.2039

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 1 632,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig i prospektet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Innflytningsgebyr for nye eiere og leietakere er p.t. kr 2.000,-. Beløpet dekker også skilt på tablå, skilt på ringeklokke og skilt på postkasse.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men beboere skal varsle styret. Se husordensregler.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82737024

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 516 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bislett/Bolteløkka. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent bakeri, Godt brød, RAW, apotek, Kiwi, Coop Extra, søndagsåpne Bunnpris og Joker, samt andre koselige kaféer og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer.

Bydelen byr på et rikt utvalg av diverse forretninger, koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker som Arte Pizza, Java, Ansjosen, Geita, Gutta på Haugen, Smalhans, St. Lars, Pascal og Kaffebrenneriet. Torg på Adamstuen med Lille Spiseri, Oslo Raw, KaffeKoppKaffe, Baker Hansen og flere sushi-restauranter.

Du skal ikke langt for å nyte av populære grøntområder. Friområdet "Idioten" er kun en kort spasertur fra leiligheten, med gode akemuligheter vinterstid og piknik på sene sommerkvelder. Stensparken er også et godt alternativ. St. Hanshaugen er et populært møtested med parkservering og god atmosfære.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med bl.a SATS (Bislett), Bislet bad, Sats (Fagerborg) og Bislett stadion. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten" og parken på St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I tillegg er Marka i nord og Oslofjorden i sør enkelt tilgjengelig med direkte kollektivt.

God offentlig kommunikasjon med kort vei til trikk nr 17 og 18, samt 21- og 37-bussen, som enkelt og raskt tar deg til sentrum, Oslo S, Grünerløkka, Sagene, Nydalen, St. Hanshaugen, Solli plass, Aker Brygge, Blindern, Ullevål Sykehus og Rikshospitalet. For studenter ligger høyskolesenteret på Bislett i kort gangavstand fra leiligheten. Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum og på Blindern, samt Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort fra 1960.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Dør til kjøkken er lukket igjen, tidligere separat wc-rom og bad er slått sammen, og døråpning mot stue er fjernet. Endringene vurderes som mindre, og rominndelingen er i hovedsak tilsvarende byggemeldte tegninger.

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

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

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

Pågående byggesaker i nærheten (listen er ikke uttømmende):
- Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur. Saksnummer: 202520450.
- Eugenies gate 8 A-C - oppføring av 19 balkonger - Saksnummer: 202604658.
- Sofies gate 66 B - riving av bærevegg og montering av bjelke. Saksnummer: 202512011.
- Thereses gate 32 B - bruksendring fra butikk til servering. Saksnummer: 202522949.
- Johannes Bruns gate 12 D og E - oppføring av åtte balkonger. Saksnummer: 202513495

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/323:
20.06.1895 - Dokumentnr: 992885 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

01.10.1932 - Dokumentnr: 990797 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

10.12.1959 - Dokumentnr: 520801 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1971 - Dokumentnr: 509553 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

13.08.1971 - Dokumentnr: 512165 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

20.06.1895 - Dokumentnr: 900151 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:282

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 7 345,-
Pantesperre m/uvrådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade 25 bilder kr. 4 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 141 970,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2026

Ansvarlig megler
Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93631285

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

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

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

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

Sofies gate 60

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**2 min**
341 elever, 18 klasser	0.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	**15 min**
575 elever, 28 klasser	1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**16 min**
789 elever, 43 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**8 min**
408 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**10 min**
416 elever, 25 klasser	0.8 km
Heltberg Bislett	**7 min**
Kristelig gymnasium	**8 min**
450 elever, 15 klasser	0.7 km

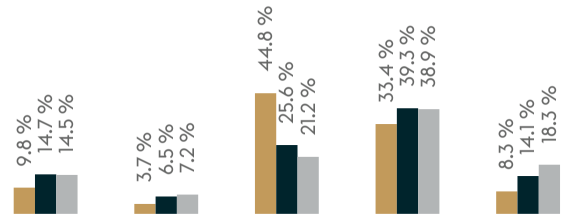
Offentlig transport

Stensgata	**3 min**
Linje 17, 18	0.2 km
Stensgata	**3 min**
Linje 19N	0.3 km
Majorstuen	**19 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.6 km
Nationaltheatret stasjon	**20 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (2-6 år)	**7 min**
25 barn	0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år)	**8 min**
48 barn	0.7 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	**8 min**
59 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bolteløkka	2 067	1 292
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min
Ullevålsvn. spesialskole	3 min
The Work Out	2 min
SATS Fagerborg	5 min

«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sofies gate 60 , 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 323

Aksjenummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1488 **Eiendomsverdi ref nr:** WW6221

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

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

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms aksjeleilighet. Leiligheten ligger i byggets 7. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapperom og heis.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 57 m² BRA-i. Planløsningen består av entré, gang, bad, stue/kjøkken og soverom. Leiligheten er oppgradert i senere år, med blant annet innvendige overflater opplyst oppgradert i 2022. Badet er opplyst etablert i 2006, med enkelte overflatearbeider utført i 2023.

Leiligheten har balkong på ca. 3,19 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er opplyst etablert i 2016.

Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til alder, bruk og senere oppgraderinger. Det er registrert enkelte avvik som fremgår av rapportens enkeltpunkter. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1960. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner er normalt boligaksjeselskapets ansvar. Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags glass fra 1998, malt balkongdør i tre og brann og lydklassifisert entrédør. Balkong er opplyst etablert i 2016 og målt til ca. 3,19 m². Balkongen er utført i betong med behandlet dekke og rekkverk i metall.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og inneholder entré/gang, bad, stue/kjøkken og soverom. Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malt betong i himling. Overflater er opplyst oppgradert i 2022. Etasjeskille antas utført i betongdekke. Leiligheten har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst etablert i 2006. Rommet har flislagte gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte plater på vegger, samt malt himling. Badet er innredet med servantskap, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Ventilasjon skjer med mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Hvitevarer er opplyst fra 2023. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast, rør i rør, samt kobberrør på kjøkken. Avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmtvann leveres fra sentralanlegg. Oppvarming skjer med radiator tilknyttet vannbårent anlegg/fjernvarme. Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har felles eiet tomt på 1 516,2 m². Tomten er felles for boligaksjeselskapet og omfatter bygningens utearealer og adkomstarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

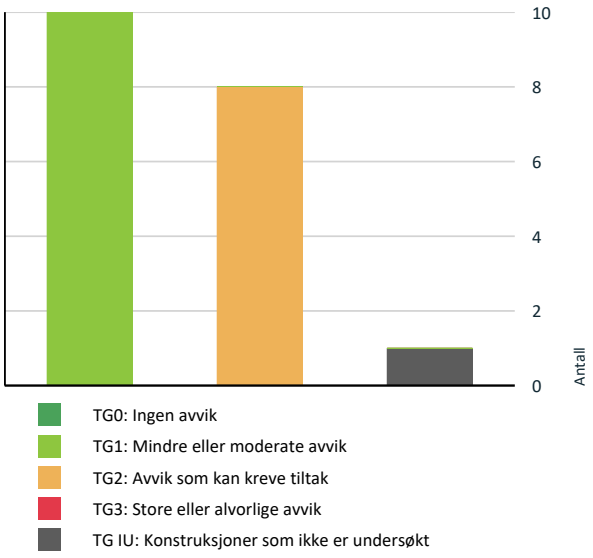
Boligbygg med flere boenheter

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

Dør til kjøkken er lukket igjen, tidligere separat wc-rom og bad er slått sammen, og døråpning mot stue er fjernet.
Endringene vurderes som mindre, og rominndelingen er i hovedsak tilsvarende byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
	Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Balkong er opplyst etablert.
2022	Modernisering	Åpning av bærevegg mellom kjøkken og stue. Utført av Bygg og Borr AS, med prosjektering av Siv. Ing. Frode Soløy AS.
2022	Modernisering	Flytavretting av kjøkken, stue og gang. Utført av Akershus Gulvavretting AS.
2023	Modernisering	Parkett lagt. Opplyst som egeninnsats, parkett fra Skau Gulv AS.
2023	Modernisering	Arbeider på bad. Flis og gipsplater på eksisterende flis, nedlektet himling med spotter, nye dusjvegger, armatur, stikkontakter og lysspeil. Membran, tettesjikt og sluk ble ikke fornyet.
2023	Modernisering	Flere hvitevarer på kjøkken byttet
2024	Modernisering	Maling av alle overflater.
2024	El-kontroll	El-kontroll utført av Elvia. Løs stikkontakt utbedret av Brodal Elektro AS.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

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

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene er malte trevinduer med 2 lags glass, produsert i 1998. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Vinduene er normalt boligaksjeselskapets vedlikeholdsansvar.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstanden bør følges opp gjennom boligaksjeselskapets ordinære vedlikeholdsplan.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre, trolig fra samme periode som vinduene fra 1998. Entrédør er brann og lydklassifisert B30/dB40, men alder er ukjent. Alder og manglende dokumentasjon tilsier usikker restlevetid.

Dørene er normalt boligaksjeselskapets vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Alder og manglende dokumentasjon tilsier usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstanden bør følges opp gjennom boligaksjeselskapets ordinære vedlikeholdsplan. Det må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting ved behov.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er opplyst etablert i 2016 og målt til ca. 3,19 m². Konstruksjonen er utført i betong med behandlet dekke og rekkverk i metall. Over dekket er det lagt trefliser. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av hele betongdekket.

Ingen synlige avvik ble registrert ved befaring. Tilstanden vurderes ut fra tilgjengelige og synlige flater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er oppgradert i 2022. Det er parkett på gulv, malte plater og betong på vegger, samt malt betong i himling.

Merknad: Det er registrert enkelte riper og merker i parkettgulv. Det ble også registrert svak knitring/knirk lokalt i gulv.

Forholdene vurderes i hovedsak som bruksslitasje og har primært estetisk betydning. Det er ikke behov for strakstiltak. Lokal utbedring eller overflatebehandling kan vurderes ved behov.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

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

Soverom
Ca 20 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 12 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 4 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 4 mm innenfor 2 meter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst etablert i 2006. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 til 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning. Selger opplyser at det i 2023 ble lagt fliser og gipsplater på eksisterende fliser, samt utført overflatearbeider og utskifting av dusjvegger, armatur og elektrisk utstyr. Tettesjikt, membran og sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket ca. 3 mm i forhold til gulv utenfor dusjsonen. Det er målt fall mot sluk i dusjsonen på ca. 9 til 17 mm over ca. 53 til 57 cm. Utenfor dusjsonen er det målt tilnærmet flatt gulv, med ca. 1 mm høydeforskjell over ca. 1 meter. Fra topp slukrist til topp flis ved terskel er det målt ca. 38 mm høydeforskjell.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert marginal bom/hullyd under enkelte gulvfliser. Det er ikke observert sprekker i fliser eller riss i fuger. Forholdet vurderes som begrenset.

Det er også påvist avvik i fallforhold. Gulvet har fall i dusjsonen, men gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Dette gir redusert bortledning av eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Marginal bom bør følges med over tid. Det bør særlig ses etter utvikling av riss i fuger, sprekker i fliser eller løse fliser. Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge forholdet ikke utvikler seg.

Vannsøl utenfor dusjsonen bør begrenses. Ved eventuell lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Utbedring av fallforhold kan vurderes ved fremtidig oppgradering av badet.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Badet er fra 2006. Selger opplyser at det i 2023 er lagt nye fliser på eksisterende fliser, men at sluk, membran og tettesjikt ikke ble fornyet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning av tettesjiktet. Synlige deler av sluk er kontrollert uten at det er registrert tegn til aktiv lekkasje. Alder og manglende dokumentasjon gir likevel økt usikkerhet om gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Badet kan fortsatt fungere ved normal bruk, men tettesjikt og sluk bør følges opp med jevnlig kontroll og rengjøring av sluk. Eldre membran og sluk har økt risiko for svekket tetthet over tid, særlig i overganger og rundt sluk. Ved fremtidig oppgradering bør sluk og tettesjikt fornyes samlet.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Toalettsete er knukket

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



7. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

7. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Konstruksjonen er av betong og grenser mot sjakt

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Hvitevarer 2023

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Det er registrert lokale skader og merker på kjøkkeninnredningen. Det er også registrert oppsvelling i bunnplate i benkeskap under kjøkkenvask. Dette tyder på tidligere fuktpåvirkning. Det er ikke registrert aktiv lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdet bør følges med. Bunnplate i benkeskap bør utbedres eller skiftes ved behov. Det anbefales jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og avløp i kjøkkenbenk, slik at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig.






7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør i kjøkken. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Merknad: Det er hull inn til badet ved sjakten men hullet er ikke synlig på innersiden av sjakten

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast innvendig i objektet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

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

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

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 er lokalisert i felles trappeoppgang utført med automatsikringer, ujordede stikkontakter

Eier opplyser også at Elvia utførte kontroll i 2024, hvor én løs stikkontakt ble påvist og senere utbedret av Brodal Elektro AS. Det er ikke opplyst om øvrige feil.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Ifølge eier er det byttet stikkontakter og én dimmer, og det foreligger samsvarserklæring for dette arbeidet.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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





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

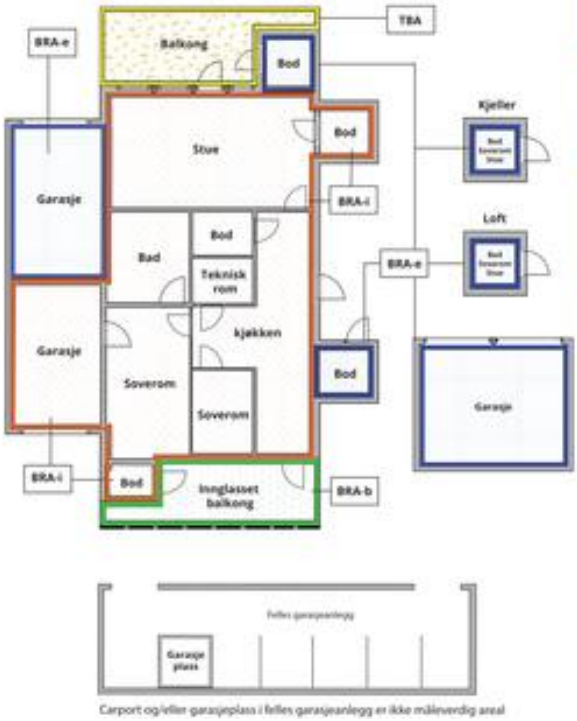
Hva er måleverdig areal?

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)**
7. Etasje	57			57	3
Kjeller		5		5	
SUM	**57**	**5**			**3**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dør til kjøkken er lukket igjen, tidligere separat wc-rom og bad er slått sammen, og døråpning mot stue er fjernet. Endringene vurderes som mindre, og rominndelingen er i hovedsak tilsvarende byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Thomas Setsaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	323		0	1516.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sofies gate 60

Hjemmelshaver
Sofies Gate 60 AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
910726374		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sofies gate 60 i Oslo kommune. Området er et etablert sentrumsnært boligområde med kvartalsbebyggelse og bygårder. Leiligheten ligger i byggets 7. etasje. Beliggenheten gir nærhet til bymessige servicetilbud, kollektivtilbud og grøntområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig gate via Sofies gate. Intern adkomst til leiligheten skjer via felles inngangsparti og felles trapperom/heis.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Tomten er felles for boligaksjeselskapet og er oppgitt med et beregnet areal på 1 516,2 m². Tomt og felles utearealer disponeres og vedlikeholdes normalt av boligaksjeselskapet. Tomteforhold og fellesarealer er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, med mindre forholdet har direkte tilknytning til leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	18.05.2026	
3	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thomas Trond Setsaas	9578-5999-4-1459652	2026-05-02 13:49:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0152/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 60, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Thomas Setsaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82737024
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Flis og gipsvegger på eksisterende flis, nedlekting himling med etablering av spotlights, nye dusjvegger og armatur, nye stikkontakter med lysspeil, sparkling og maling på gipsvegger. Flislegging+rørlegger: M.H Flislegger AS. Brodal Elektro AS: Spotlights, stikkontakter, speil. Jose Fernandez: Sparkling og maling. Egeninnsats: Montering av gipsplater

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet alle stikkontakter og en dimmer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia i 2024. En løs stikkontakt ble festet av Brodal Elektro AS. Ingen øvrige feil.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: På baderom, se punkt 1

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åpning av bærevegg mellom kjøkken og stue i 2022: Utførende Bygg og Borr AS. Ansvarlig prosjekterende: Siv. Ing. Frode Soløy AS Flytavretting av kjøkken, stue og gang i 2022. Utført av Akershus Gulvavretting AS. Maling av alle overflater i 2024: Jose Fernandez. Legging av parkett fra Skau Gulv AS i 2023: Egeninnsats.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: En løs stikkontakt påvist ved Elvia. Utbedret av Brodal Elektro AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave da jeg kjøpte

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0152/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thomas Trond Setsaas	**2026-05-02**

Identifikasjon

Thomas Trond Setsaas

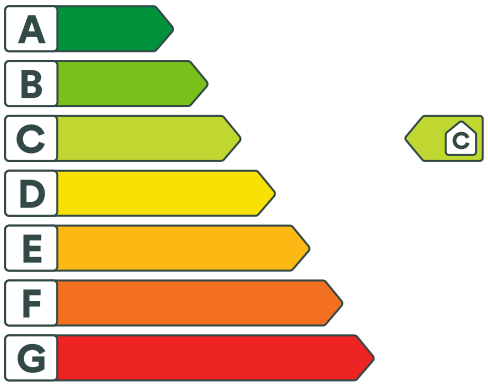
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Sofies gate 60, 0168 OSLO	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296954**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80654901**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **323**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0703**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
140,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
140,64 kWh/m²	**14 691 kWh**



Sofies gate 60, 0168 OSLO

Detaljering

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



Sofies gate 60, 0168 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sofies Gate 60 AS

2025

Årsregnskap for Sofies Gate 60 AS

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		2 483 142	1 696 548	2 421 500	2 915 152
Andre inntekter		3 536	748 035	401 700	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 486 678**	**2 444 583**	**2 823 200**	**2 915 152**
Lønn og personalkostnader	2	68 460	60 000	50 000	57 050
Avskrivninger		71 629	0	0	0
Vaktmestertjeneste		204 430	208 209	230 000	230 000
Renhold		129 443	116 023	120 000	125 000
Kabel-TV/Bredbånd		254 279	238 916	250 000	263 500
Kommunale avgifter		552 121	564 618	600 000	587 700
Strøm og nettleie		41 827	30 795	50 000	50 000
Fjernvarme og fyring		677 639	547 858	750 000	700 000
Andre driftskostnader	3	15 308	0	0	12 100
Reparasjon og vedlikehold	3	159 615	274 566	245 000	163 800
Eksterne tjenester	3	111 469	157 812	150 000	69 100
Serviceavtaler	3	65 873	82 303	10 000	43 200
Forsikringer		152 318	138 626	140 000	157 600
Andre kostnader	3	25 965	13 048	12 000	19 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 530 376**	**2 432 774**	**2 607 000**	**2 478 850**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-43 697**	**11 809**	**216 200**	**436 302**
DRIFTSRESULTAT:		**-43 697**	**11 809**	**216 200**	**436 302**
Finansinntekter		16 994	12 185	18 700	0
Finanskostnader		74 558	67 628	60 000	67 571
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-57 563**	**-55 443**	**-41 300**	**-67 571**
ÅRSRESULTAT		**-101 261**	**-43 633**	**174 900**	**368 731**
Resultat		**-101 261**	**-43 633**	**174 900**	**368 731**
Overført annen egenkapital		**-101 261**	**-43 633**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-101 261**	**-43 633**	**0**	**0**

Balanse

Sofies Gate 60 AS

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Fast eiendom		3 509 826	3 581 455
Sum varige driftsmidler		**3 509 826**	**3 581 455**
Sum anleggsmidler	**4**	**3 509 826**	**3 581 455**
Kundefordringer		15 161	68 669
Forskuddsbetalte kostnader		109 959	122 620
Sum fordringer		**125 120**	**191 289**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	14 454	72 630
SUM OMLØPSMIDLER		**139 574**	**263 919**
SUM EIENDELER		**3 649 400**	**3 845 374**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Annen egenkapital		2 294 835	2 396 096
Sum opptjent egenkapital		**2 294 835**	**2 396 096**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**2 394 835**	**2 496 096**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 200 704	1 256 000
Sum annen langsiktig gjeld		**1 200 704**	**1 256 000**
Leverandørgjeld		30 116	86 589
Annen kortsiktig gjeld		23 744	6 690
Sum kortsiktig gjeld		**53 861**	**93 278**
SUM GJELD		**1 254 565**	**1 349 278**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 649 400**	**3 845 374**

Balanse

Sofies Gate 60 AS

	Note	2025	2024

OSLO,
Styret for Sofies Gate 60 AS

Espen Rød Dulsrud Styrets leder	Nils Sture Johanson Styremedlem	Ivar Smedsgård Styremedlem
Camilla Fingarsen Styremedlem	Joakim Karlsen Styremedlem	

Disponible midler

Sofies Gate 60 AS

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**170 641**	**0**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-101 261	-43 633
Tilbakeføring av avskrivning	71 629	0
Endring anleggsmidler	0	3 581 455
Endring langsiktige lån	-55 296	1 256 000
B. Årets endring i disponible midler	**-84 928**	**-2 369 088**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**85 714**	**-2 369 088**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	125 120	191 289
Kontanter og Bank	14 454	72 630
Omløpsmidler	**139 574**	**263 919**
Kortsiktig gjeld	-53 861	-93 278
Disponible midler	**85 714**	**170 641**

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 739 023
Fakturert vedlikehold	541 788
Fakturert leie lager	6 996
Fakturert antenne tak – Telia Norge AS	195 335
Andre inntekter - tilbakebetaling Oslo Kommune Renovasjon	3 536
Sum driftsinntekter	**2 486 678**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	0
Sum lønnskostnader	**68 460**	**60 000**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader Eiendom	6 695
Leie container	8 613
Sum andre driftskostnader	**15 308**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Service på hovedingang, reparasjon av lås - Låshuset Sikkerhetssenter AS	7 089
Montering av ny dørpumpe,led lampe og reparasjon av lås - Gårdreform AS	34 811
Rep. og vedlikehold vaskeri	24 863
Brannvarsling og skallsikring annet	10 712
Heis andre kostnader	43 091
Egenandel forsikring	12 000
Sesongarbeider på uteområder	27 049
Sum reparasjon og vedlikehold	**159 615**

Eksterne tjenester

	2025
Andre konsulenthonorarer	55 219
Forretningsførsel og regnskap	53 750
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 500
Sum eksterne tjenester	**111 469**

Serviceavtaler

	2025
Fast avtale - vannanalyse - Enwa Water Technology AS	8 813
Heis serviceavtale	57 060
Sum serviceavtaler	**65 873**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	6 000
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	6 525
Bank- og kortgebyrer	6 251
Gebyrer ved purring	6 178
Tap på fordringer	1 011
Sum andre kostnader	**25 965**

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger
Anskaffelseskost 01.01.	3 581 455
Tilganger i året	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	**3 581 455**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	71 629
Balanseført verdi 31.12.	**3 509 826**
Årets avskrivninger	71 629
Sum av- og nedskrivninger	**71 629**

Note 5 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	9 846
Skattetrekkskonto	4 608
Saldo per 31.12.	**14 454**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 4 608
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 4 608

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	100 000	2 396 096	**2 496 096**
Årsresultat	0	-101 261	**-101 261**
Saldo 31.12	**100 000**	**2 294 835**	**2 394 835**

Note 7 Langsiktig gjeld

	2025
Opprinnelig lånesum	1 256 000
Restlån per 01.01.	1 256 000
Nedbetalt i år	55 296
Restsaldo per 31.12.	**1 200 704**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 2039
Renter: 5,40

Boligselskapet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 1 256 000 til kredittinstitusjoner, derav kr. 786 743 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025
i Sofies Gate 60 AS org.nr. 910726374

Møtedato:	torsdag, 15. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Bolteløkka skole, rom 22
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Ivar Smedsgård

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Sebastian Westlund foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Sebastian Westlund foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Ivar Smedsgård foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
6 aksjonærer
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: bf52a9b1-7393-40e4-823b-74eec391d9f3

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Ivar Smedsgård	På valg: 2025
Styremedlem	Kasper Lie Asdal	På valg: 2025
Styremedlem	Camilla Fingarsen	På valg: 2026
Styremedlem	Espen Rød Dulsrud	På valg: 2026
Styremedlem	Nils Sture Johanson	På valg: 2026

Valg:
Styreleder velges internt i styret ved konstituering etter årsmøtet.

Ivar Smedsgård ble gjenvalgt til styret for 2 år.
Joakim Karlsen ble valgt til styret for 2 år.

Konstituerende styremøte avholdt 27.05.2025 valgte Espen Rød Dulsrud til ny styreleder.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Espen Rød Dulsrud	På valg: 2026
Styremedlem:	Camilla Fingarsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Nils Sture Johanson	På valg: 2026
Styremedlem:	Ivar Smedsgård	På valg: 2027
Styremedlem:	Joakim Karlsen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

Document ID: bf52a9b1-7393-40e4-823b-74eec391d9f3

7. Innkomne saker

7.1 Tilføyelse til §8 i Vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Endring av vedtekter

Forslag om følgende tilføyelse til § 8 i vedtektene: «Uten styrets godkjenning tillates ikke virksomhet i næringslokalene utenfor normal arbeidstid kl. 07:00 til kl. 17:00.»

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen støtter styrets forslag til tilføyelsen til §8 i vedtektene.

Vedtak: Ingen votering gjennomført, forslagstiller trakk saken.

Møtet ble avsluttet klokken 18:20. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Sebastian Westlund	Navn: Ivar Smedsgård

Document ID: bf52a9b1-7393-40e4-823b-74eec391d9f3

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: bf52a9b1-7393-40e4-823b-74eec391d9f3

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-06-30 08:26:41 UTC+00:00

Sebastian Westlund

bankID

NO BankID - 3bc0f246-ba2d-454d-9480-6caafcb5dbb1

2025-06-30 10:39:28 UTC+00:00

Ivar Smedsgård

bankID

NO BankID - db632af1-6073-4ba7-9103-215d2397e36f

Document ID: bf52a9b1-7393-40e4-823b-74eec391d9f3

VEDTEKTER FOR SOFIES GATE 60 AS

§ 1.

Selskapets navn skal være Sofies gate 60 AS.

§ 2.

Formålet skal være å drive eiendommen Sofies gate 60, Oslo, ved å gi selskapets aksjonærer bruksrett til leiligheter og næringslokaler i bygget.

Ved eventuell oppløsning av selskapet skal eventuelt overskudd og formue fordeles på aksjonærene i henhold til aksjeinnehav og i henhold til de øvrige rettigheter aksjonærene har overfor selskapet.

§ 3.

Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 4.

Aksjekapitalen skal være kr. 100.000,- fordelt på 40 aksjer à kr. 2.500,- lydende på navn og fullt innbetalte. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen

§ 5.

Salg eller annen overdragelse av aksje skal bare skje etter at styrets godkjennelse på forhånd er innhentet. Øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett. Juridiske personer kan ikke erverve aksje tilknyttet bruksrett til boligenhet i selskapets eiendom. Juridiske personer kan erverve aksje tilknyttet bruksrett til næringslokaler.

Aksjonæren kan kun overdra sin aksje tilknyttet bruksrett sammen med tilhørende andelsobligasjoner og på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter.

§ 6.

Borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, 13-5 og kapittel 5 gjelder for selskapet.

Hver aksjonær er pliktig til å yte selskapet et rente- og avdragsfritt obligasjonsinnskudd av den størrelse generalforsamlingen måtte bestemme.

Til sikkerhet for aksjonærenes obligasjonsinnskudd utstedes en fellesobligasjon pålydende aksjonærenes samlede innskudd til en av styret utpekt forvalter. Obligasjonen skal være prioritert etter samtlige rentebærende pantelån som til enhver tid påhviler eiendommen. Aksjonærene får andelsobligasjoner pålydende sine obligasjonsinnskudd.

§ 7.

Selskapet skal ikke ha flere daglige ledere.

Selskapet ledes av et styre på maksimum 5 medlemmer og minimum 2 medlemmer, etter generalforsamlingens beslutning, valgt blant aksjonærene. Har styret mindre enn tre medlemmer, velges minst 1 varamedlem. Minst 1 av styremedlemmene skal velges ut blant de aksjonærer som har bruksrett næringslokale i Sofies gate 60.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Styret velger selv sin formann.

Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrets leder og 1 av styremedlemmene. Styret kan meddele prokura.

Over styrets forhandlinger føres protokoll, som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret ansetter selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret fastsetter felleskostnadenes størrelse til enhver tid ut fra det prinsipp at de samlede felleskostnader skal være tilstrekkelig til å dekke selskapets rente- og driftsutgifter av enhver art samt avdrag på lån. Den gjeldende, innbyrdes fordeling av felleskostnadene mellom samtlige aksjonærer skal ikke endres.

Aksjen og tilhørende andelsobligasjonen tjener som sikkerhet for aksjonærenes riktige oppfyllelse av hans forpliktelser av overfor selskapet.

Styret fastsetter ordensregler for eiendommen

§ 8.

Aksjonærene skal behandle sin enhet (leiligheten eller lokalet) og fellesarealene på en forsvarlig måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis komme til skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

Aksjonærene skal holde sin enhet i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

Selskapet skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

De enkelte enhetene skal ikke brukes til et annet formål enn det som opprinnelig er forutsatt.

§ 9

Aksjonærene har ikke rett til å foreta forandringer ved leiligheten eller lokalet, dets utstyr eller innredninger uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Aksjonærene har ikke rett til å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg uten særskilt skriftlig forhåndssamtykke. Aksjonærene må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen.

§ 10.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Bruksoverlating til næringslokale kan ikke nektes uten saklig grunn.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen eller lokalet til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen eller lokalet overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 11

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

Oppfører en aksjenær 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 av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 12.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang og med minimum 14 dagers og maksimum 20 dagers skriftlig varsel til aksjonærene.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og styrets årsberetning.

2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og utdeling av utbytte.

3. Valg av styre.

4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

De saker som skal behandles av generalforsamlingen må være nevnt i innkallelsen.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Aksjonærene kan la seg representere ved fullmektig som også kan avgi stemme, men kun for en aksjonær. Er fullmektigen selv aksjonær, kan han også stemme på egne vegne.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter vedtak av styret eller etter skriftlig krav om å få behandlet et spesielt angitt emne fra aksjeeierne som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen. Innkallelsen skal sendes ut innen to uker før møtet skal holdes. Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling etter krav fra aksjonærer, jfr. ovenfor, skal sendes ut innen en uke før møtet skal holdes. Innkallelsen skal meddele hvilke saker som skal behandles.

Hvor intet annet er bestemt i den til enhver tid gjeldende aksjelov, avgjør generalforsamlingen alle saker med simpelt flertall blant de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederen stemmeutslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13.

Kunngjøring til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender. Innkallelse til generalforsamling skjer i brev som enten sendes med postverket eller som leveres av selskapets bud i den leilighet eller næringslokale som aksjonærene har bruksrett til. Hvis det ikke er noen tilstede i leiligheten eller lokalet som kvitterer for brevet, er det tilstrekkelig legitimasjon for at leveringen har funnet sted at budet avgir skriftlig erklæring herom. Aksjonær som har overlatt bruken av sin leilighet eller lokale til utenforstående, må selv sørge for at post fra selskapet til aksjonær blir videresendt.

Enhver meddelelse fra selskapet til aksjonær skal ansees som kommet frem når den er levert i den leilighet eller det lokalet vedkommende har bruksrett til i selskapet, uansett om vedkommende aksjonær selv bor i eller bruker leiligheten eller lokalet

Husordensregler for Sofies gate 60 AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling **29.04.2019.**

Pkt. 1
Gårdsplass, trappeoppgang, korridor og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere eller leietakere. Enhver forsøpling av gårdsplass, inngangsparti og forannevnte fellesarealer er forbudt. Det skal ikke plasseres skotøy, barnevogner eller andre gjenstander utenfor entrédørene. Det er laget en egen plassering for barnevogner i underetasje.

Pkt. 2
Dyrehold som sjenerer andre er ikke tillatt. Beboere som har hund eller katt skal varsle styret om dette, som vil registrere dyrehold i eiendommen.

Pkt. 3
Avfall må pakkes omhyggelig inn før det kastes i søppelsjakten. Pakk søppelet inn i to stykk poser før det kastes i sjakten. Sjakten skal til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Flasker og glass skal ikke kastes i sjakten. Papiravfall kastes i beholdere på utsiden i henhold til informasjon fra Renholdsetaten.
(https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/).

Pkt. 4
Betong og rør bærer lyd langt. Det må det tas spesielt hensyn til. All bruk av elektrisk verktøy, boring og hamring samt lignende aktiviteter må skje på hverdager mellom kl. **08.00** og kl. **19.00,** på lørdager mellom kl. **09.00** og kl. **17.00**. Det skal være ro i leiligheter og fellesarealer mellom kl. **22.00** og kl. **08.00.** TV, radio og musikkanlegg må ikke forstyrre naboer. Det samme gjelder musikkundervisning og øvelser. Dersom det vil bli ekstra støy fra en leilighet skal dette varsles på forhånd ved nabovarsel, som for eksempel oppussing, festligheter osv.

Pkt. 5
Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen. Balkonger skal holdes fri for snø. Til balkongskjermer, herunder markiser, sidegardiner eller annet utstyr, skal fargen på solskjermingen som benyttes være en gråtone, som passer til den eksisterende fargen på balkongene. Aksjonærene er ansvarlige for skader som måtte oppstå ved manglende rydding. Balkonger skal ikke benyttes som lagerplass. Mating av fugler fra balkong eller vindu er forbudt. Grilling på balkong er tillatt, kun elektrisk- eller gassgrill kan benyttes. Balkongene har sprekk langs rekkverk/front, ta hensyn til naboen under ved vanning av blomster og kosting/rengjøring av balkongen.

Pkt. 6
Uten styrets tillatelse er det forbudt å henge opp plakater og oppslag på eiendommen, dette gjelder ikke nabovarsler. Alle ytterdører herunder kjellerdører må alltid holdes låst. Er dører utstyrt med to låser, må begge benyttes.

Pkt. 7
Fellesrom, vaskeri, og sykkelrom skal benyttes etter styrets anvisninger. Vaskeriet skal kun benyttes av boligleietakere. Vasketiden er fra kl. **08.00** til **kl. 22.00** mandag til fredag, og fra kl. **08.00** til **15.30** på lørdag. Det er forbudt å benytte vaskeriet på søn- og helligdager. Vasketid reserveres ved å sette leilighetens vaskelås i vasketavlen. Etter bruk skal vaskeriet ryddes og rengjøres. Vaskeriet skal være låst når det ikke er i bruk. Bruker kan påføres erstatningsansvar ved feil bruk av vaskeriet. Feil og mangler må varsles til vaktmester, styret eller forretningsfører. Instrukser som til enhver tid er satt opp i vaskeriet skal følges.

Pkt. 8
Det er forbudt å lufte gjennom entrédøren. Takluke skal kun åpnes av vaktmester eller styret.

Pkt. 9
Forretningsleietakere skal ikke utøve virksomhet som sjenerer øvrige beboere. Ved transport av varer og utstyr skal det utvises aktsomhet, slik at eiendommen ikke påføres skader. Ytterdører skal ikke holdes åpne lenger enn nødvendig.

Pkt. 10
Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heis, elektrisk anlegg, kabelnett etc. Aksjonærene blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonærene er også ansvarlig for egen husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Pkt. 11
Andelseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet;

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Andelseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, og jevnlig rense sluk og lignende, herunder sluk på balkong. Andelseierens vedlikeholdsplikt gjelder også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt over, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader.

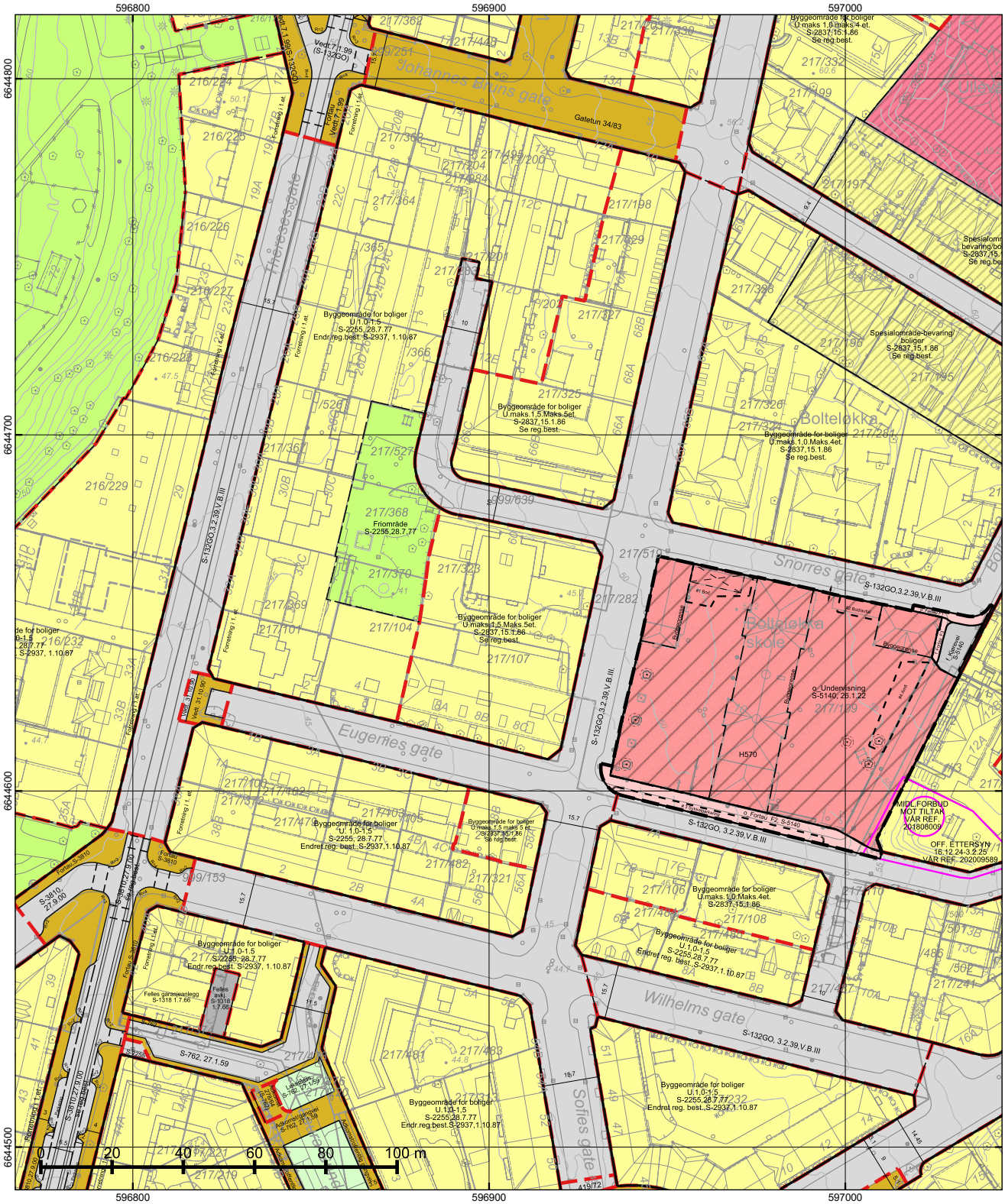
Pkt. 12
Aksjonærer, beboere, leietakere og gjester skal ikke forsøple eller hensette avfall og gjenstander på fellesarealer eller på selskapets egen grunn. Ved inn- og utflytting samt oppussing, må ikke fellesarealene forsøples, og ingen gjenstander skal bli stående igjen i fellesarealene eller i bakgården. Ved behov for å fjerne større mengder avfall skal det avtales med styret før beboere anskaffer container, i-sekk eller liknende.

Pkt. 13
Fremleie må godkjennes av styret og det gis kun tillatelse til 3 år av gangen. Korttidsutleie via for eksempel AirBnB er ikke tillatt.

Pkt. 14
Aksjonærer, beboere, leietakere og gjester skal i hovedsak alltid benytte gateparkering. Parkering på selskapets egen grunn skal uansett aldri skje i mer enn 48 timer da de skal komme alle beboere til gode. Beboere med bil må dermed skaffe seg beboerparkering, se Oslo kommunes hjemmesider. Ved bruk av parkeringsplasser i bakgården skal gyldig parkeringskort skal alltid plasseres godt synlig for kontroll. Biler må ikke plasseres på gårdsplassen med mindre skriftlig tillatelse foreligger (https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/#gref).

Pkt. 15
I den grad man ønsker å gjøre endringer i forhold leilighetens planløsning, som for eksempel å flytte kjøkken, henvises det til paragraf 9 i vedtektene til Sofies gate 60 AS. Det er ikke tillatt å rive bærende vegger. Dersom gulv skal pusses opp, anbefales det lydisolering under nytt gulv.

Pkt. 16
Styret kan endre og/eller supplere disse ordensreglene ved behov. Endringer forelegges årsmøtet, og vedtas med alminnelig flertall. Disse husordensregler erstatter tidligere regler og trer i kraft fra og med 29.04.2019.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

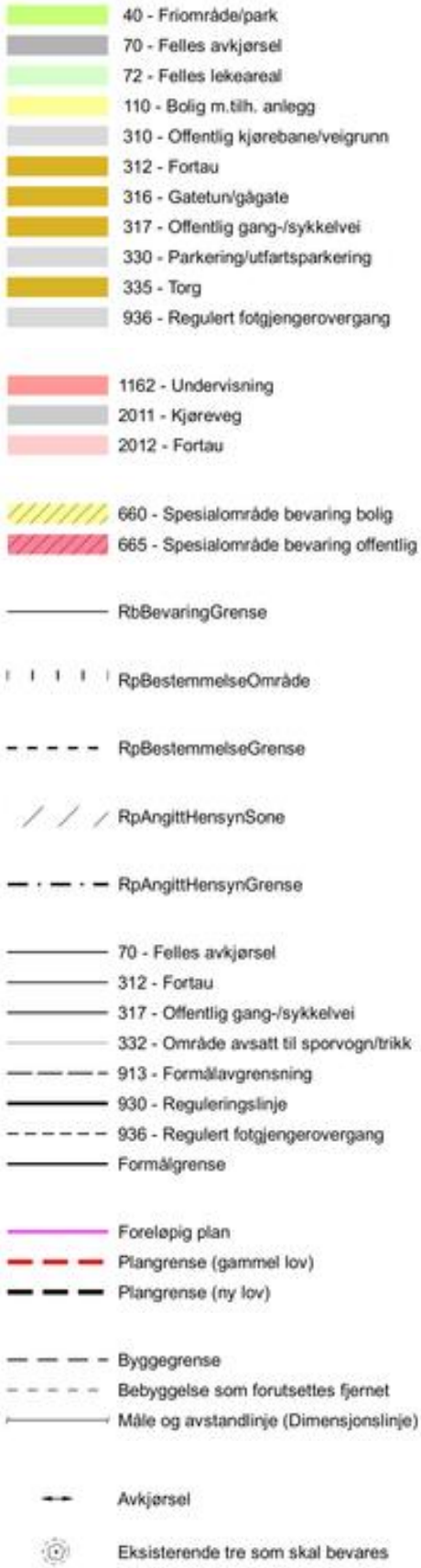
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158069/ 86533082
Deres ref.:
Adresse: Sofies gate 60
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/323

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158069/86533082
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533082
Deres ref: 9215441

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 323.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 323.

GNR. 217 BNR. 323

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.03.1973.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1516 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

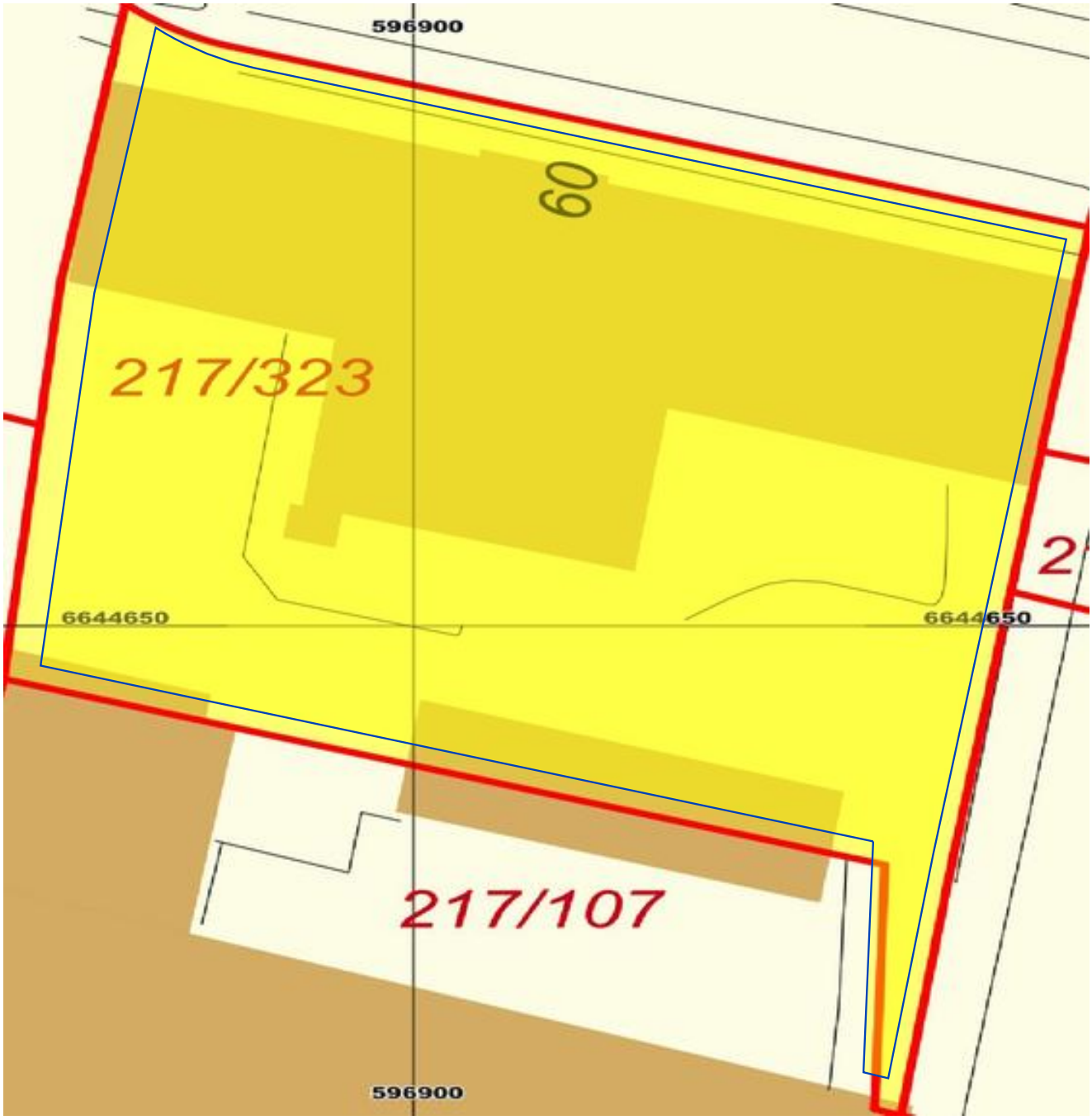
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

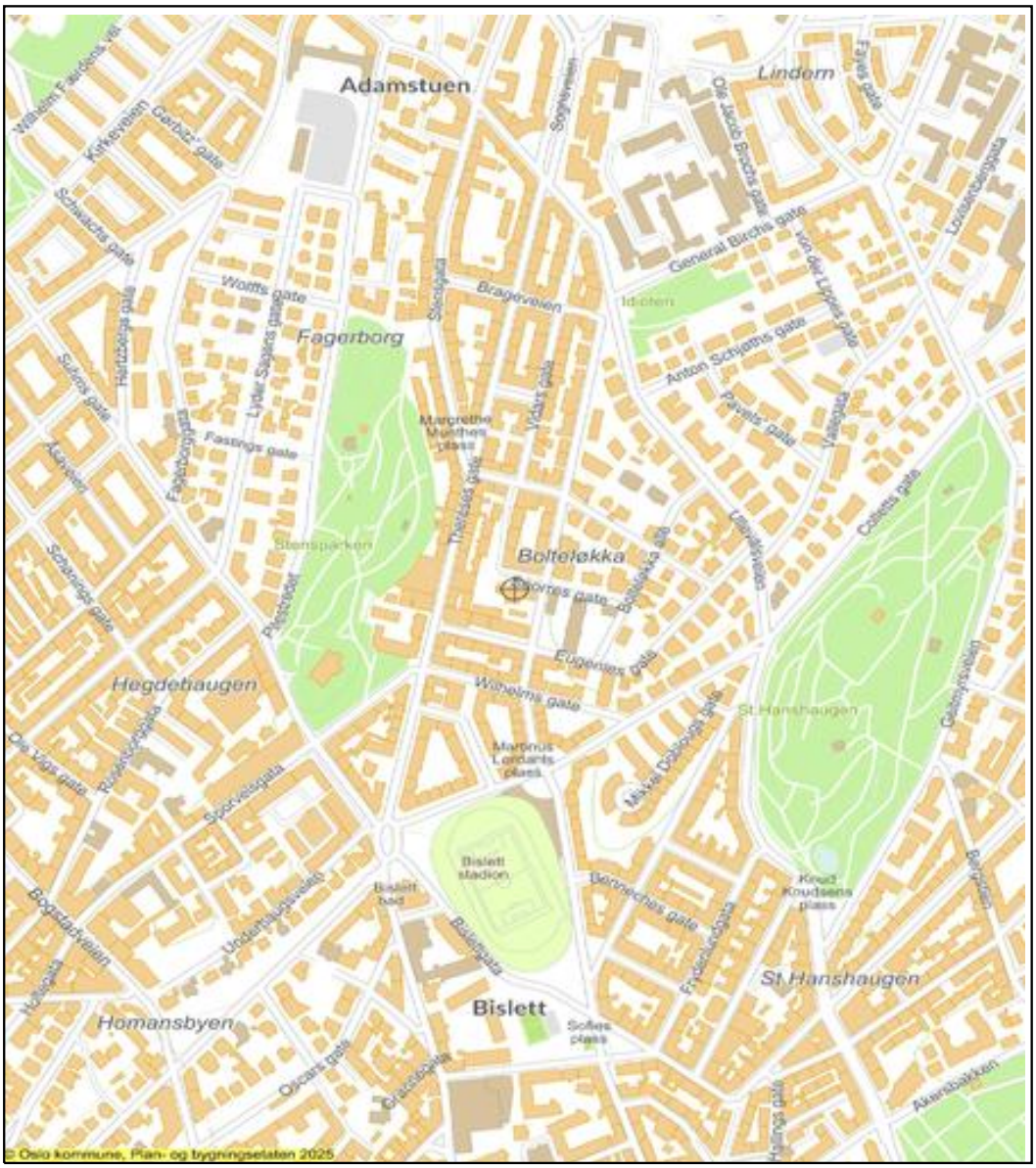
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

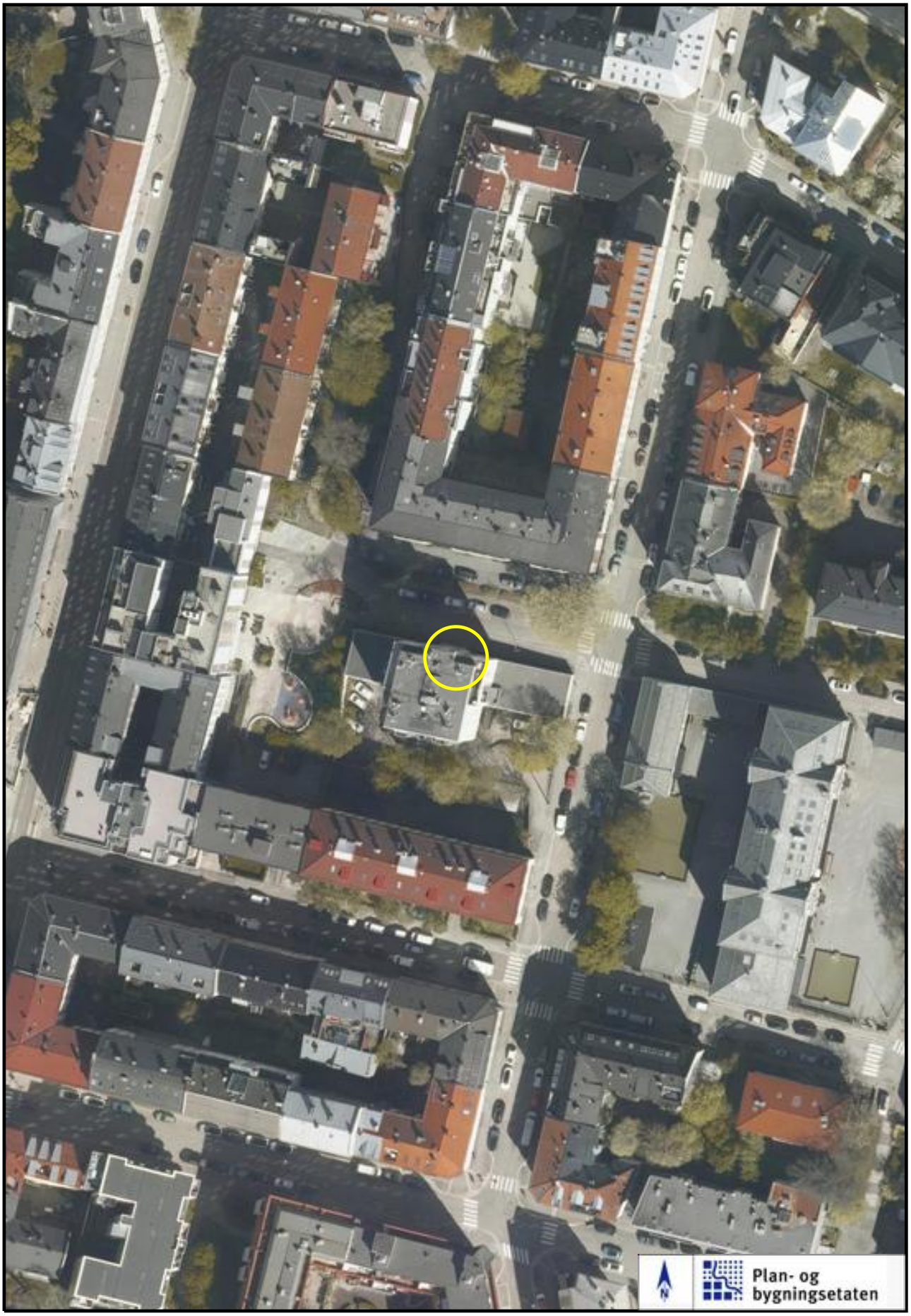
Oversiktskart

Adr.:	Sofies gate 60	**Bydel :**	ST.HANSHAUGEN
Gnr bnr :	217 / 323	**Skolekrets (2020/2021):**	Bolteløkka



Dato: 18.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Sofies gate 60 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.05.2026

Dok. 12165 / 19 71
avskrift 13/8

ERKLÆRING

Gnr. 217 Bnr. 368 .

Ved kart- og oppmålingsforretning avholdt 21. mai 1965 ble 77,0 m² framålt eiendommen Thereses gate 30 og tillagt eiendommen Sofies gate 60. I forbindelse med overtagelsen av arealet har eieren av Sofies gate 60 påtatt seg følgende forpliktelser:

1. Eieren av Thereses gate 30 har overfor eieren av Sofies gate 60 rett til fortsatt å benytte den resterende del av Thereses gate 30 på samme måte som tomten nå utnyttes, til lagerplass, bilparkering, garasjer o.l. og eieren eller leieboerne i Sofies gate 60 kan ikke fremkomme med krav eller besværinger i anledning bruken av tomten.

2. Eieren av Thereses gate 30 kan holde seg til A/S Nye Sofies gate 60 for ethvert krav for skade eller ulempe på den gjenværende del av tomten, eller dens utnyttelse som måtte forårsakes av bebyggelsen på Sofies gate 60, herunder skade og ulempe ved is, sne eller vann.

3. A/S Nye Sofies gate 60 bekoster gjerde i forskriftsmessig og forsvarlig stand mellom Thereses gate 30 og Sofies gate 60 og overtar det fremtidige vedlikehold av gjerdet.

4. Såfremt den fremtidige utnyttelse av den resterende del av Thereses gate 30 til garasje eller bilparkering måtte betinge høyere assuranser for bygget i Sofies gate 60, er dette eieren og Thereses gate 30 uvedkommende.

5. Eieren av Sofies gate 60 forplikter seg til ved eventuelle senere ombygninger av bebyggelsen på Sofies gate 60 ikke å montere vinduer eller karnapper mot Thereses gate 30.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommen Sofies gate 60 i Oslo.

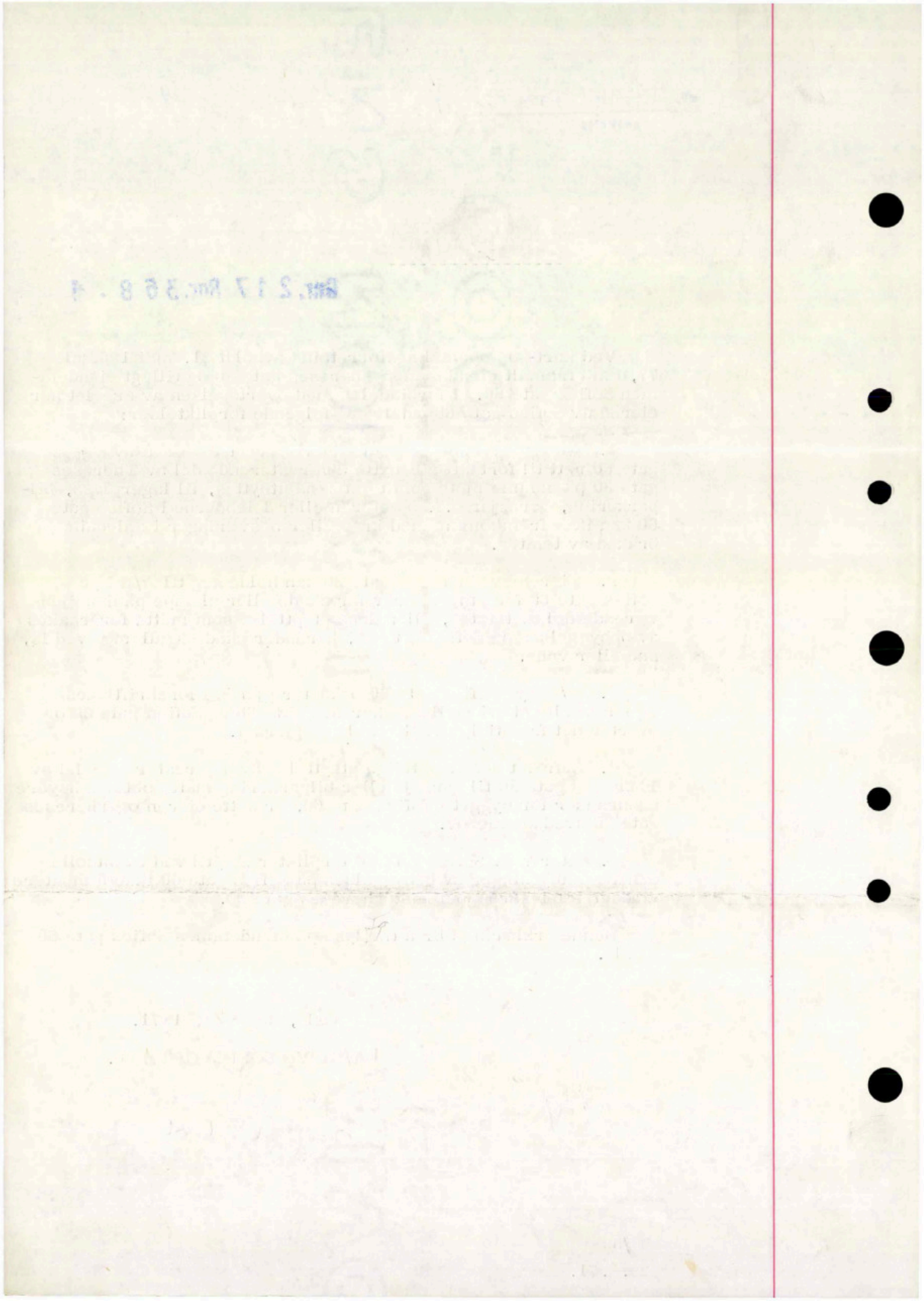
Oslo, den 24/5 1971.

A/S NYE SOFIES GATE 60.

EGIL RYDSTRØM

fotokopi av fa. attest for A/S Nye Sofiesgt 60 vedr. her.

OR/hs
23.3.71.

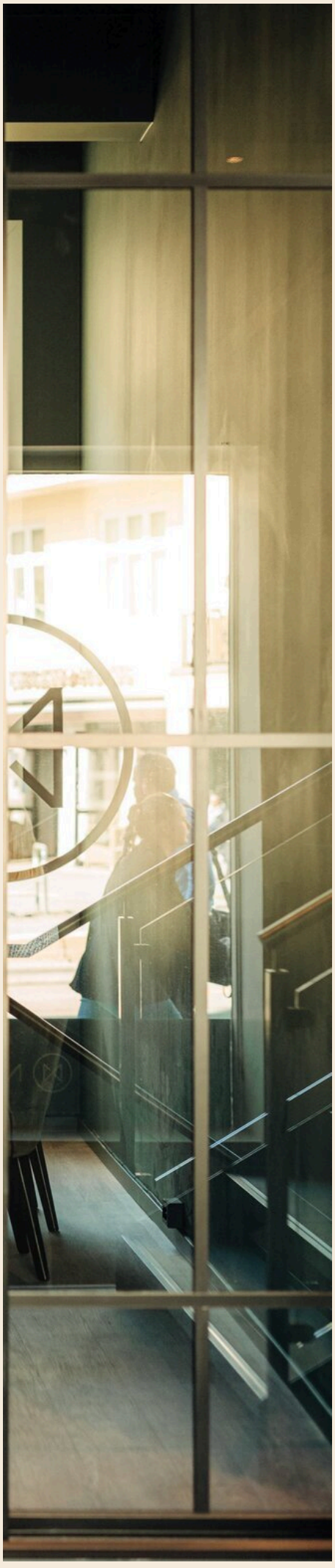


Velkommen til

Nordvik Bislett

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

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0152/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofies gate 60 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 323 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tony Solberg
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
t.solberg@nordvikbolig.no
936 31 285