

Sofies gate 1A



Velkommen til

Sofies gate 1A



Salgsoppgaven produsert 8. februar 2025

Bislett

Nyetablert toppleilighet m. Takterrasse + Balkong -78m2 gulvflate - Høy standard - Balansert ventilasjon

Prisantydning	8 400 000,-
Fellesgjeld	240 592,-
Omkostninger	217 350,-
Totalpris	8 857 942,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 983,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1878

Ansvarlig megler	Bjørn Johan Grini
Telefon	413 98 533
E-post	b.grini@nordvikbolig.no

Megler	Marthe Skabo
Telefon	991 04 502
E-post	m.skabo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- <B>Velkommen til Sofies gate 1A - En lekker, nyoppført og moderne leilighet med god standard og meget sentral beliggenhet på St. Hanshaugen/Bislett.

- Leiligheten har en god planløsning med gjennomtenkte løsninger og flotte materialvalg. Høyt, fritt og usjenert i 4./5, etasje med takterrasse og stille vendt mot indre gård. Her bor du tilbaketrukket, men sentralt, i rolige omgivelser med alt av service og rekreasjonstilbud i umiddelbar nærhet.

- Høydepunkter:</B>
- Gulvflate på 78 m^2
- Balansert ventilasjon
- 1-stavs eikeparkett m. gulvvarme
- Balkong i 4. etasje
- Takterrasse i 5. etasje
- Kvik kjøkken med integrerte hvitevarer

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

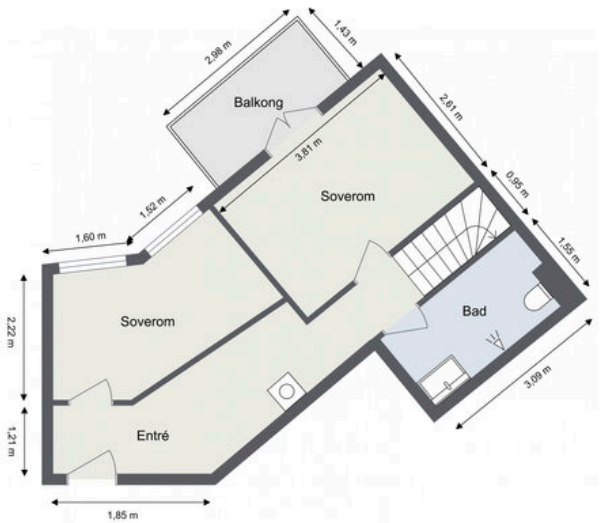
BRA-i:	68 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

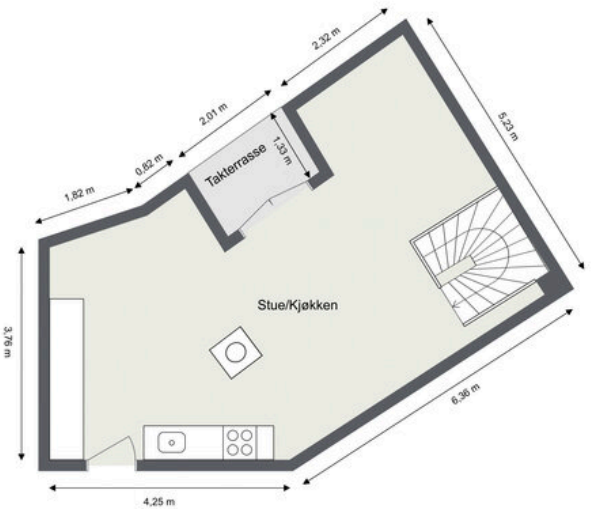
4. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-i: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.
TBA: 2 kvm. Takterrasse

Tyder


Balkong
Soverom
Soverom
Bad
Entré
2,98 m
1,43 m
2,61 m
3,81 m
0,95 m
1,55 m
1,52 m
1,60 m
2,22 m
1,21 m
1,85 m
3,09 m

Tyder


Takterrasse
Stue/Kjøkken
2,32 m
2,01 m
1,33 m
5,23 m
1,82 m
0,62 m
3,76 m
6,36 m
4,25 m






OIL













Informasjon

Sofies gate 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0227/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofies gate 1A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 285, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Theodor Eikeri

Kjøpesum og omkostninger
8 400 000,- (Prisantydning)
240 592,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 640 592,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
216 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
217 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
230 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 857 942,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 870 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1878

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 38 kvm.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-i: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.
TBA: 2 kvm. Takterrasse

Innhold

Entre/gang, bad, to soverom, stue/kjøkken.

Terrasse/balkong på ca. 2 kvm. Bodarealer i kjeller skal seksjoneres, det vil tilfalle en kjellerbod på min. 5 m^2, ifølge eier.

Standard

Trapper:
Vinkeltrapp i tre og rekkverk i tre med glassfelt.

Ytterdører:
Entrédører i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass. Tg 2 grunnet alder.

Innvendige dører:
Innvendige dører i tre.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde ved høyeste punkt i stue/kjøkken er målt til 2,75 meter.

Overflater pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i stue/kjøkken.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 113 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i bad. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Ventilasjon:
Kullfilterventilator i kjøkken.
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
KVIK kjøkkeninnredning ny fra 2024.

Terrasse/balkong:
Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2,2 m^2.
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i metall med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,22 m.

Bad:
Badet er etablert i 2024.
Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Benkeskap med glatte fronter.
Speil- og belysning over servant.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entre med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen
Varmekabler er lagt i bad. Varmefolie i øvrige rom.

Parkering

Viktig informasjon: I vedtektene punkt 6 står det at snr. 14 disponerer garasjeplass i bakgården. Dette gjeldet det som tidligere var snr. 14 (før reseksjonering). Det følger dermed ikke med garasjeplass til leiligheten. Ny eier av seksjonen er forbliktet til å samtykke når det skal sendes inn ny seksjonering for å enten flytte garasjen til en annen seksjon eller at garasjen gis eget seksjonsnummer.

Beboerparkering:
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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Badet er nyetablert. Utførende firmaer: BL Byggservice AS, Byggvisjon Norge AS, Dudzik Bygg AS, 24T Elektro AS, Elite Ventilasjon AS, Vanntec1 AS. Kjenner ikke til om arbeiderne til disse firmaene er faglærte eller ufaglærte.

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

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BL Byggservice AS, Vanntec1 AS. Nyetablert bad med ny membran og nytt sluk.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggvisjon Norge AS, BL Byggservice AS, Dudzik Bygg AS, MembranTeknikk AS. Bygget takterasse. Balkongteam AS har på vegne av sameiet montert nye balkonger. Sameiet har i tillegg pusset fasaden.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg. 24T Elektro AS. Utført i 2024.

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg ifm. nytt bad og kjøkken. Utført av Vanntec1 AS i 2024.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utførende firmaer: BL Byggservice AS, Byggvisjon Norge AS, Dudzik Bygg AS, 24T Elektro AS, Elite Ventilasjon AS, Vanntec1 AS. Kjenner ikke til om arbeiderne til disse firmaene er faglærte eller ufaglærte. Arbeid ferdig i 2024. Bygget ut nye leiligheter som inkluderer tidligere loft. Nye boder er laget i kjelleren i regi av sameiet.

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann foreligger fra 2025.

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? Måling er foretatt av takstmann i 2024.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til spørsmålene i denne egenerklæringen. Henviser derfor til opplysninger fra megler og i takstrapport.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i granitt.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i trekonstruksjon.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Utleie er tillatt.

Ved fremleie skal fremleietaker godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie, fremleie/bortleie for kortere periode renn ett år, vil kunne utgjøre saklig grunn dersom dette skjer via utleiesider hvor hensikten er utleie for kortere perioder som f.eks. Air B&B, eller andre kortidsutleiekonsepter.

Videre vil profesjonell formidlingsvirksomhet av enkeltrom f.eks. «hybelhus» her forstått som utleie/fremleie/bortleie av leilighet som er overbefolket, hvor det er fravær av naturlig kjøkkensone eller våtrom/bad og hvor planløsningen er endret i strid med offentlige forskrifter, herunder brannforskrifter, kunne utgjøre saklig grunn, innforstått også utleie for mer enn ett år.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, varmefolie i øvrige rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har av den grunn ikke kjennskap til eiendommens energiforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 983,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer bla. nedbetaling av fellesgjeld, Fiber fra Global Connect (kun tilgang, pakke må kjøpes separat), strøm i fellesområdet, bygningsforsikring, forretningsfører og kommunale avgifter.

Nedbetaling av gjeld og renter utgjør kr. 1909,- av felleskostnader per mnd i følge opplysninger fra forretningsfører.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Felleskostnader kr. 3 983,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2024.
Alarm, strøm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Nyoppført leilighet, formuesverdi er ikke fastsatt.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameie Sofies gt. 1, orgnr. 916350724

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Sofies gate 1.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen med fellesanlegg på en økonomisk hensiktsmessig måte.

- Sameiet har ingen fast vaktmester.
- Renholdstjenester leveres av Rene trapper AS.
- Sameiet har Fiber nett fra Global Connect.

Hva skjer i sameiet:
Sameiet har foretatt oppussing av fasadene på begge sider, samt satt inn nye 3-lags vinduer på framsiden. Det er også bygget balkonger, på de leilighetene som vender mot bakgården.

Det er pt. ikke vedtatt noen større vedlikeholdsplaner i sameiet.

Forretningsfører
S & J Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 240 592,-pr. 01.06.2024

Sameiet har lån i DNB. Andel felles lån pr. 31.05.2024 kr 6 000 000,- Løpetid til 2042.

Informasjon om renteutgifter per seksjon er ikke mottatt fra forretningsfører og megler har derfor ikke kunnet beregne kostnaden slik loven krever.

Det er diskutert at dette skal bli en mulighet for IN-ordning dette er pr.d.d. ikke skrevet avtale på.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2023 viste et underskudd på kr. 5 379 895,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra egenkapital og låneopptak.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- De seksjonene som har installert ventilasjonsanlegg, holder alt vedlikehold og reparasjon av dette selv. Det samme gjelder eventuell utskiftning av disse anleggene. Dette ansvaret gjelder det som per 2024-06-08 er seksjon 14, 15, 18, 19, 20, 21, og 22.
- Vedlikeholds og reprasjonsansvar av etasjeskillene i de seksjonene som går over to etasjer, holdes av de seksjonene som går over to etasjer. Sameiet kan pålegge utbedringer for seksjonseieres kostnad dersom dette er nødvendig for å følge tekniske krav, eller som følge av offentlige vedtak. Dette ansvaret gjelder det som per 2024-06-08 er seksjon 14, 15, 18, 19, 20, 21, og 22.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere i sameie.

Lufting av hund eller andre husdyr skal ikke skje på sameiets fellesområder.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP1187042

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 751 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet inngangsparti med adkomst til bakgård, fra bakgården er det inngang til boligene.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sofies gate 1 ligger i en tilbaketrukket, stille gate mellom St. Hanshaugen og Bislett. Her bor du sentralt med nærhet til "alt". Det bugner av hyggelige kaféer og restauranter rundt i gatene som Lorry, Pascal, Kaffebrenneriet, Gutta på Haugen, Java, Smalhans og mange flere. Dagligvarebutikkene ligger ikke lange turen unna. Du finner Bunnpris og Joker rett ved (begge søndagsåpne) samt at Coop Mega med ferskvaredisk og Rema 1000 i Parkveien like ved.

For den treningsglade ligger Sats Bislett og Bislett Stadion like ved. Rett over gaten for Stadion finner du også Bislet Bad &Trening.

Om du skal studere ligger både OsloMet og Sonans rett rundt hjørnet fra leiligheten. Ellers er det gangavstand til Høyskolen i Oslo og kort vei/gode transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen, Handelshøyskolen BI, Veterinærhøyskolen m.fl.

Kollektivtilbudet er ikke til å klage på. Bussen stopper på Holbergs Plass som kun er 3 min fra leiligheten. Her kan du hoppe på buss 37 med hyppige avganger. Trikken er et annet alternativ og ligger også ca. 3 min fra leiligheten (Frydenlund). Her går nr. 17, 18 og 19 med jevne mellomrom. For øvrig kun en rask spasertur på 12 min til Nationaltheatret hvor alle T-banens linjer går.

Bebyggelse

Leiligheten er over to etasjeplan i henholdsvis 4- og 5. etasje med takterrasse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men bygningsanmeldelse fra 1878.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for påbygg datert 10.04.1930.

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter datert 06.11.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: S-1334, Reguleringsplan for Bygdøy alle 37 og for garasjeanlegg med felles avkjørsel for Bygdøy alle 33, 35 og 37. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: S-161GO, Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Sofies gate 1 - Oppføring av 11 balkonger
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454366

Sofies gate 1 A-B - Bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201920708

Dovregata 1 A - Bruksendring fra lagringsloft til bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201100507

Sofies gate 7 - Bruksendring av vaskerom og bod til bolig og fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318397

Sofies gate 7 - Bruksendring fra næring til to leiligheter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309438

Sofies gate 7 - Endringer av dører og vinduer i toppleilighet (seksjonsnr. 38)
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318401

Sofies gate 7 - Endring av dører og vinduer mot takterrasse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202312563

Pilestredet park 7 - Innglassing av fasader og etablering av to nye inngangspartier - Kvinneklinikken
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201818140

Krumgata 1 A - Bruksendring og konstruksjonsendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454121

Holbergs gate 1 - Utskifting av aggregat og kjølemaskiner på tak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202203072

Pilestredet Park 45 - Oppføring av skilt på fasade mot Holbergs gate - SIO
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200805911

For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider.

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:

301/217/285/14:
22.11.1930 - Dokumentnr: 902460 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1102155 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Veiby Eiendomsmegling AS
Org.nr: 916 824 025
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2019/1278014-1/200
Veket for: Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver 2019/1278014-2/200

14.08.2015 - Dokumentnr: 737881 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 121/1404

18.04.2018 - Dokumentnr: 662852 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 121/1453
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

08.05.2024 - Dokumentnr: 1419963 - Reseksjonering
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/1621
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Leiligheten er vasket før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overlevering til ny eier.

Kjøper må selv står for til- og oppkobling av internett/Tv signaler i boligen.

Det er pt. ikke porttelefon til leiligheten, dette gjelder alle de nyoppførte leilighetene i 4. etasje.

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

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

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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. 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.

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.
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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Nordvik Grunnpakke: 12 500,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 273,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 74 174,- 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. 3 500,-

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 9. januar 2026

Ansvarlig megler

Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sofies gate 1A

Tilstandsrapport | Sofies gate 1 A, 0170 OSLO

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter blir utført av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet vårt er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard M. Sørenssen

Håvard Müller-Sørenssen
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 87768

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

Kostnadsestimat for utbedring. Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.

Kommentar tilstandsgrader

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1878, ombygget i 2024 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten er over to etasjeplan i henholdsvis 4- og 5. etasje med takterrasse. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i granitt. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i trekonstruksjon. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, varmefolie i øvrige rom.
Tilhørende arealer	Lagring Bodarealer i kjeller skal seksjoneres, det vil tilfalle en kjellerbod på min. 5 m², ifølge eier.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen. * Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/ brannteknisk	Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen? Nei. * Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik. Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde? Nei. Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift? Nei. * Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Trapper og fallsikring

Trapper

Vinkeltrapp i tre og rekkverk i tre med glassfelt. TG 0

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

Vinduer og dører

Ytterdører

Entrédører i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand. TG 0
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2022.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2024.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Entrédørene har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

Vindu med tolags isolerglass i et soverom, produsert i 1986. TG 2

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

Innvendige dører i tre. TG 0

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag. TG 1

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv	Enstavs parkett.	TG 0
Vegger	Sparklet/pussede og malte overflater.	TG 0
Himling	Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde ved høyeste punkt i stue/kjøkken er målt til 2,75 meter.	TG 0

Pipe

Overflater pipe	Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i stue/kjøkken.	TG 1

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær	Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i bad. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Automatisk vannstopper i kjøkken.	TG 0

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

Varmtvannsbereder på 113 liter, produsert i 2023. Berederen er montert i bad.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

TG 0

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

Kullfilterventilator i kjøkken.
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dør mot våtrom.

TG 0

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Ikke relevant, nytt anlegg fra 2024.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
KVIK kjøkkeninnredning ny fra 2024.

TG 0

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2,2 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i metall med glassfelt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,22 m.

Balkong i metallkonstruksjon, med adkomst fra et soverom, ca. 4,3 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,2 m.

TG 0

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet/ fuktmåling

Badet er etablert i 2024.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

TG 0

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 0

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Fast inventar

Benkeskap med glatte fronter.
Speil- og belysning over servant.

TG 0

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap i entre med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen
Varmekabler er lagt i bad. Varmefolie i øvrige rom.

TG 0

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei, leiligheten er ny fra 2024 og ikke bebodd. Spørsmål fra forskriften er ikke aktuelt.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 23.05.2024.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

Kursfortegnelse var ikke tilgjengelig i sikringsskapet under befaring, dette blir montert før salg, ifølge eier.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

	Bruksareal			Åpent areal
Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
4. etasje	38			4
5. etasje	30			2
Sum	68			6
Totalt bruksareal	68			

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
* Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 40 m².

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
4. etasje	Entre/gang, bad, to soverom		
5. etasje	Stue/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	38		Entre/gang, bad, to soverom	
5. etasje	30		Stue/kjøkken	

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

BEFARINGEN

Befaringsdato	15. mai 2025
Selger/eier til stede	Befaring er foretatt med utlånt nøkkel,
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Sofies gate 1 A, 0170 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-217/285/0/14
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	751 m²
Hjemmelshaver	Theodor Eikeri

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selger/kjøperens ansvar. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Rapportens gyldighet. Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte Fosser Taksering hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eikeri, Theodor Alexander	9578-5998-4-2051372	2025-05-16 15:30:41

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
16. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0227/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 1A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Theodor Eikeri

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiets forsikring
Forsikret i: Sameiets forsikring

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: Badet er nyetablert. Utførende firmaer: BL Byggservice AS, Byggvisjon Norge AS, Dudzik Bygg AS, 24T Elektro AS, Elite Ventilasjon AS, Vanntec1 AS. Kjenner ikke til om arbeiderne til disse firmaene er faglærte eller ufaglærte.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BL Byggservice AS, Vanntec1 AS. Nyetablert bad med ny membran og nytt sluk.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggvisjon Norge AS, BL Byggservice AS, Dudzik Bygg AS, MembranTeknikk AS. Bygget takterasse. Balkongteam AS har på vegne av sameiet montert nye balkonger. Sameiet har i tillegg pusset fasaden.

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: Nytt elektrisk anlegg. 24T Elektro AS. Utført i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg ifm. nytt bad og kjøkken. Utført av Vanntec1 AS i 2024.

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utførende firmaer: BL Byggservice AS, Byggvisjon Norge AS, Dudzik Bygg AS, 24T Elektro AS, Elite Ventilasjon AS, Vanntec1 AS. Kjenner ikke til om arbeiderne til disse firmaene er faglærte eller ufaglærte. Arbeid ferdig i 2024. Bygget ut nye leiligheter som inkluderer tidligere loft. Nye boder er laget i kjelleren i regi av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann foreligger fra 2025.

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? Måling er foretatt av takstmann i 2024.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til spørsmålene i denne egenerklæringen. Henviser derfor til opplysninger fra megler og i takstrapport.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0227/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eikeri, Theodor Alexander	**2025-05-16**

Identifikasjon

bankID Eikeri, Theodor Alexander

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

Sofies gate 1A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 390 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	12 min 0.8 km
IIa skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km

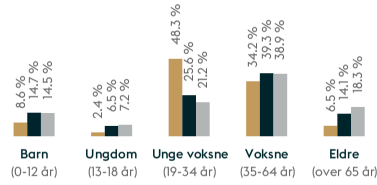
Offentlig transport

Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	2 min 0.2 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 1.9 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.1 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	4 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	5 min
SATS Bislett	6 min
Treningshuset	6 min

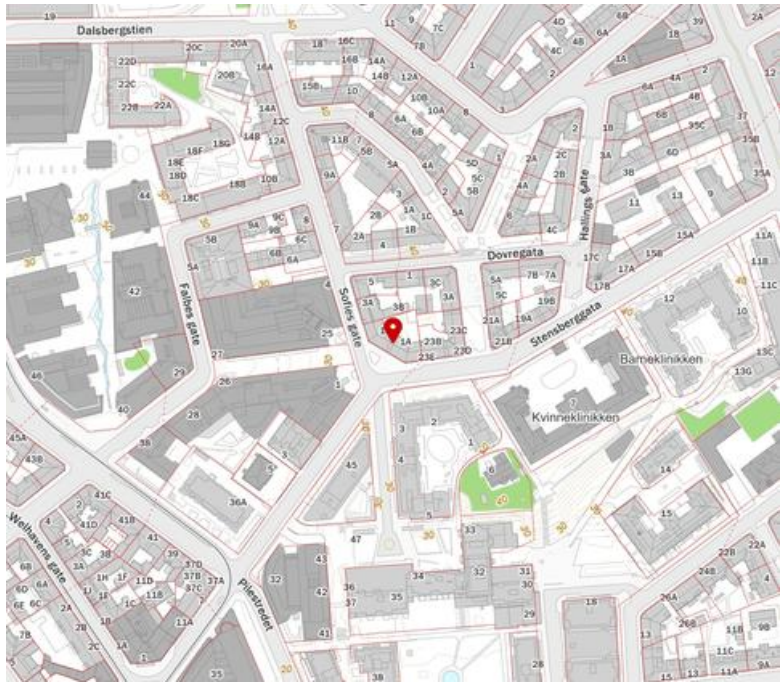
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

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 2024

Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

1. Formål

Husordensreglene (heretter reglene) skal supplere sameiets vedtekter. Reglene skal bidra til et godt bomiljø, hvor alle beboere tar gjensidig hensyn til hverandre.

2. Virkeområde

Reglene gjelder på sameiets grunn, og forplikter alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som oppholder seg i en bruksenhet på sameiets grunn, heretter omtalt som «beboer».

Det er seksjonseiers plikt å påse at beboere som oppholder seg i bruksenheten er informert om reglene og innholdet i sameiets vedtekter.

3. Renhold, vedlikehold og orden

Ved håndtering av varer og avfall skal det vises nødvendig aktsomhet. Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler i trapperom, utenfor bod eller andre deler av fellesarealene som utgjør brudd på gjeldende lover og forskrifter, samt vedtekter.

Innad i leiligheten plikter beboeren å sørge for at avløp, rør og vann ikke fryser.

Dersom skadedyr oppdages skal styret omgående varsles. Beboerne i leiligheten skal uten ugrunnet opphold iverksette nødvendige tiltak for begrense skadene, og skal i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av slike skadedyr. I de tilfeller hvor styret har grunn til å anta at beboer ikke selv vil iverksette nødvendige tiltak, kan styret iverksette fagmessige tiltak for beboer og/eller seksjonseiers regning.

4. Fasade og uteareal

Sameiets bygning er på listen over bygninger hvor særlige restriksjoner gjelder for deler av fasaden. Montering av utvendige installasjoner så som frittstående antenner eller varmepumper er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Røyking skal de skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved røyking ut av vinduer eller rett ved inngangsdører skal det tas tilbørlig hensyn til andre beboere, og slik skal unngås dersom øvrige leiligheter har åpne vinduer nært ved.

5. Oppgang/ trapperom, boder og nøkler

Det henvises til reglenes pkt. 2;

Sameiets portrom til indre gård skal være låst etter kl. 21.

Dører til trapperom og kjeller skal holdes lukket, jf. brannforskrifter. Det er ikke tillatt å utføre arbeid som medfører brannfare i bod eller andre fellesarealer.

Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

Beboere skal påse at besøkende ikke kaster avfall, utfører hærverk eller urinerer i fellesarealer. Beboere har ansvaret for å ordne opp, og dersom dette ikke gjøres på tilfredsstillende måte foreholder styret seg retten til å rydde opp og kreve kostnaden dekket av beboeren.
Ved anrop i porttelefon skal beboere kun slippe inn personer som skal besøke dem, eller som på annet grunnlag kan bekrefte at de skal inn til noen. Avisbud, postbud og renholdspersonalet disponerer egne nøkler.

Beboere oppfordres til å oppbevare nøkler på nøytralt nøkkelknippe, slik at faren for innbrudd, hærverk eller annen uønsket tilgang til sameiets arealer minskes.

6. Parkering

Kun beboere med anvist plass kan parkere i bakgården, jf. sameiets vedtekter.

For kortere perioder, og hvor kjøretøyet ikke hindrer ut- eller innkjørsel, kan andre kjøretøy stå parkert i bakgården, jf. flytting etc. Beboeren skal likevel varsle styret og avklare at slikt ikke skaper unødige hindringer for andre beboere. Ved slik korttidsparkering skal det alltid ligge en lapp med telefonnummer og navn i kjøretøyet som hensettes i bakgården.

7. Dyrehold

Lufting av hund eller andre husdyr skal ikke skje på sameiets fellesarealer.
Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn i lengre perioder hvis dette medfører ulempe for dyret, eller støy eller plage for de andre beboerne. Brudd på reglene kan medføre tap av retten til å husdyrhold på sameiets grunn.

8. Støy og rotider

Beboere oppfordres til å varsle potensielle berørte beboere i oppgangen om arrangementer som kan medfører mer støy enn normalt.

Det skal være nattero fra kl. 23.00-07.00 på hverdager. På sønder og ved offentlige høytidsdager skal det være nattero fra kl. 23.00-10.00.

Håndverksarbeid og oppussingsarbeider som medfører støy skal gjennomføres med minst mulig ulempe for andre beboere om omliggende leiligheter. Håndverksarbeid som medfører støy kan gjennomføres i perioden kl. 08.00 – 20.00 på hverdager. Slik arbeid skal ikke skje på søndager og offentlige høytidsdager.

Boring i betong, snekring, saging ol arbeider skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte for andre beboerne. Dersom slikt arbeid vil vedvare ut over en time, skal andre beboere varsles skriftlig ved oppslag eller ved personlig henvendelse dersom slikt arbeid vil vare over tid. Større arbeider skal avtales i samråd med beboere i omliggende leiligheter, slikt at arbeid kan legges til tidspunkt med minst mulig forstyrrelser for andre.

9. Skade, feil og mangler

Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

Skade beboeren påfører sameiets bygninger og fellesareal skal erstattes av seksjonseier.
Dersom beboer oppdager skader eller mislighold som man mener man ikke er forpliktet til å utbedre, skal likevel slik skade eller mislighold straks meldes til styre.

10. Dispensasjon

Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i reglene.
Endringer i reglene vedtas på sameiermøte.

DNB 350 724 Sameiet Sofies Gate 1
Konto 1636.84.64582 GJELDSBREVLÅN BM

Lån 1636.84.64582 GJELDSBREVLÅN BM
Låntaker 916 350 724 Sameiet Sofies Gate 1
Kontoprodukt BUT60031 GJELDSBREVLÅN BM
Tilhørighet 6413 BMN Ø/N Sentrum/Romerike Bedr

Gjenstående terminer	Sum innbetalt	Sum avdrag	Sum renter	Sum gebyrer
239	11 371 367,91	6 000 000,00	5 354 637,91	16 730,00

Terminer

Termindato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
21.06.2024	48 175,30	11 261,04	36 844,26	70,00	5 988 738,96
21.07.2024	47 582,00	11 923,18	35 588,82	70,00	5 976 815,78
21.08.2024	47 582,00	10 810,11	36 701,89	70,00	5 966 005,67
21.09.2024	47 582,00	10 876,49	36 635,51	70,00	5 955 129,18
21.10.2024	47 582,00	12 122,91	35 389,09	70,00	5 943 006,27
21.11.2024	47 582,00	11 017,72	36 494,28	70,00	5 931 988,55
21.12.2024	47 582,00	12 260,43	35 251,57	70,00	5 919 728,12
21.01.2025	47 582,00	11 096,41	36 415,59	70,00	5 908 631,71
21.02.2025	47 582,00	11 129,40	36 382,60	70,00	5 897 502,31
21.03.2025	47 582,00	14 712,19	32 799,81	70,00	5 882 790,12
21.04.2025	47 582,00	11 288,52	36 223,48	70,00	5 871 501,60
21.05.2025	47 582,00	12 524,28	34 987,72	70,00	5 858 977,32
21.06.2025	47 582,00	11 435,15	36 076,85	70,00	5 847 542,17
21.07.2025	47 582,00	12 667,06	34 844,94	70,00	5 834 875,11
21.08.2025	47 582,00	11 583,56	35 928,44	70,00	5 823 291,55
21.09.2025	47 582,00	11 654,88	35 857,12	70,00	5 811 636,67
21.10.2025	47 582,00	12 881,01	34 630,99	70,00	5 798 755,66
21.11.2025	47 582,00	11 805,96	35 706,04	70,00	5 786 949,70
21.12.2025	47 582,00	13 028,12	34 483,88	70,00	5 773 921,58

Årssummer

År	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2026	570 984,00	156 698,19	413 445,81	840,00	5 617 223,39
2027	570 984,00	168 443,97	401 700,03	840,00	5 448 779,42
2028	570 984,00	181 000,99	389 143,01	840,00	5 267 778,43
2029	570 984,00	194 671,30	375 472,70	840,00	5 073 107,13
2030	570 984,00	209 229,90	360 914,10	840,00	4 863 877,23
2031	570 984,00	224 913,37	345 230,63	840,00	4 638 963,86
2032	570 984,00	241 708,46	328 435,54	840,00	4 397 255,40
2033	570 984,00	259 918,52	310 225,48	840,00	4 137 336,88
2034	570 984,00	279 373,49	290 770,51	840,00	3 857 963,39
2035	570 984,00	300 314,79	269 829,21	840,00	3 557 648,60
2036	570 984,00	322 768,81	247 375,19	840,00	3 234 879,79
2037	570 984,00	347 040,59	223 103,41	840,00	2 887 839,20
2038	570 984,00	373 033,44	197 110,56	840,00	2 514 805,76
2039	570 984,00	400 995,32	169 148,68	840,00	2 113 810,44
2040	570 984,00	431 005,50	139 138,50	840,00	1 682 804,94
2041	570 984,00	463 371,27	106 772,73	840,00	1 219 433,67
2042	570 984,00	498 093,99	72 050,01	840,00	721 339,68
2043	570 984,00	535 430,16	34 713,84	840,00	185 909,52
2044	189 004,61	185 909,52	2 815,09	280,00	0,00

Resultatregnskap pr 31.12.2023

Sameiet Sofiesgate 1

	Noter	Regskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Fellesutgifter, ordinære		564 252	564 252	564 252
Fellesutgifter, ekstra innbetalinger		0	0	0
Andel lån og rente		444 895	0	485 328
Andre driftsinntekter Parkering		0	21 600	0
Sum driftsinntekter		**1 009 147**	**585 852**	**1 049 580**
Driftskostnader				
Lønnskostnader				
Styrehonorar, inkl. aga	1	0	0	0
Sum lønnskostnad		**0**	**0**	**0**
Andre driftskostnader				
Kommunale avgifter		203 688	172 698	234 000
Forsikringspremie		128 689	116 871	135 000
Strøm, fellesarealer		15 315	13 096	17 500
Renhold, trappevask		39 684	37 470	41 500
Vaktmestertjeneste		0	0	0
Serviceavtale, snøfjerning	2	3 094	0	0
Rehabilitering	2	5 528 751	0	0
Reparasjon og vedlikehold	2	55 067	406 215	100 000
Honorar Juridisk Bistand		0	0	0
Forretningsførselhonorar		69 339	65 786	73 000
Annet honorar		0	0	0
Medlemskontigenter		0	0	0
Global Connect		8 438	8 415	9 000
Annet driftsmaterial		0	0	0
Bankgebyrer		5 485	5 418	6 000
Porto		0	266	300
Diverse		0	0	0
Sum lønn og driftskostnader		**6 057 549**	**826 235**	**616 300**
Renteinntekter bank		0	0	100
Rentekostnad annet		0	0	0
Rentekostnad DNB 1636.62.95082		331 492	37 471	357 456
Rentekostnad lån Forenebu SB		0	86 788	0
Netto finanskostnader		**-331 492**	**-86 788**	**-357 356**
Årsresultat		**-5 379 895**	**-327 171**	**75 924**
Overført annen egenkapital	4	**-5 379 895**	**-327 171**	**75 924**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Balanse pr 31.12.2023

Sameiet Sofiesgate 1

	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	0
Andre fordringer	5	36 778	30 433
Sum fordringer		36 778	30 433
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	319 493	4 435 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		319 493	4 435 929
Sum omløpsmidler		356 271	4 466 362
Sum eiendeler		356 271	4 466 362
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	-1 086 434	-721 791
Årets resultat		-5 379 894	-364 643
Sum egenkapital		-6 466 329	-1 086 434
Gjeld			
Lån DNB 1636.62.95082 fra 23/11-22	7	5 351 765	5 500 000
Sum langsiktig gjeld		5 351 765	5 500 000
Gjeld			
Leverandørgjeld	6	1 433 271	745
Påløpt rente ikke forfalt DNB	6	31 817	29 971
Forskuddsbetalt fellesutgifter	6	4 537	21 060
Gjeld til forretningsfører purregebyr	6	280	
Avstening strømkostnad EHF 2023 gjelder 12/22	6	930	1 020
Sum kortsiktig gjeld		1 470 835	52 797
Sum kortsiktig gjeld		1 470 835	52 797
Sum omløpsmidler		356 271	4 466 362

Oslo ___/___ 2024

Fredrik Wilhelmsen
Styreleder

Styremedlem

Thor Mosaker
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Noter 2023

Sameiet Sofiesgate 1
Organisasjonsnr. 916 350 724

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.
Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1 Ansatte, Godtgjørelser, honorarer, m.m.

	2023	2022
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
	0	0

Note 2 Rep og vedlikehold

Gowens ettersyn kontr. og vedlikehold	12 290	19 328
Glassmester 1, rep av glass	36 837	0
Lås og Sikkerhet adgagnsbrikke/dørlukker	5 940	0
Snø og is overvåking 2023	3 094	10 687
Vindusspesialisten og Pussemester rehab.	5 528 751	376 200
	5 586 912	406 215

* Det presiseres at styret bestrider deler av fakturaene fra Pussmester på ca kr 1,4 millioner. Det vil bli gitt nærmere opplysninger om bestridelsen av styret på årsmøtet.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Note 3 Bankinnskudd

	2023	2022
Skattetrekkskonto (har ikke)	0	0
Driftskonto DnB 1503.71.92349	319 493	4 435 929
	319 493	4 435 929

Note 4 Egenkapital

Annen egenkapital 1/1	-1 086 435	-721 792
Årets resultat	-5 379 894	-364 643
Annen egenkapital 31.12	-6 466 329	-1 086 435

Vedlikeholdsprosjektene de siste årene har medført at sameiets egenkapital er tapt, det anses dog ikke kritisk da verdien av vedlikeholdsprosjektene tilfaller den enkelte seksjonseier ved økt verdi på seksjonen, uten at den økte verdien på seksjonen føres i sameiets balanse. Lånet som finansierer vedlikeholdsprosjektene føres imidlertid i sameiets balanse og da oppstår det en regnskapsmessig skjevhet. Lånet har sikkerhet i sameiets legalpant på 2 G i hver seksjon.

Note 5 Andre fordringer

	2023	2022
Forskuddsbetalt forsikring	32 976	29 758
GlobalConnect	709	675
Rasfare snø og is 2024	3 094	0
	36 779	30 433

Note 6 Gjeld

	2023	2022
Forskuddsbetalte fellesutgifter	4 537	21 060
Leverandørgjeld	1 433 271	675
Påløpte rente ikke forfalt	31 817	29 971
Gjeld til forettningsfører (purregebyrer)	280	70
Påløpt strømkostnad desember	930	1 020
	1 470 835	52 796

Note 7 Langsiktig Gjeld

Lån Fornebu Sparebank Låneopptak den 17.12.2019		
Lånenummer 1450.14.26831	0	1 420 336
Nebetalt i år	0	-1 420 336
Restgjeld pr 31.12	0	0
Annuitetslån med 20 år nedbetaling, siste termin nov 2042		
DNB låneopptak 23.11.22, kr 5,5 mill., rente pt. Ca 7 % nom	5 500 000	0
Nebetalt lån / Opptak lån	-148 235	5 500 000
Restgjeld pr 31.12	5 351 765	5 500 000

Det er eierseksjonenes hjemmelshavere som hver for seg er proratarisk ansvarlige for lånet.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

DISPONIBLE MIDLER

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
A	**Disponible midler per 01.01**	**4 413 566**	**698 545**	**-1 114 563**
B	**Endring disponible midler**			
	Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld	-148 235	4 079 664	-172 075
	Årets resultat	-5 379 894	-364 643	75 924
C	**Disponible midler per 31.12**	**-1 114 563**	**4 413 566**	**-1 210 714**
	Spesifikasjon av disponible midler per 31.12			
	Sum omløpsmidler	356 271	4 466 361	
	Sum kortsiktig gjeld	-1 470 834	-52 797	
	Disponible midler per 31.12	**-1 114 563**	**4 413 565**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Sofies Gate 1 - regnskap 2023

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), signert 28.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Årsberetning for 2023

Sameiet Sofies gate 1

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 20.04.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

A) STstyret:

Leder	Fredrik Wilhelmsen
Styremedlem	Eirik Kreyberg Husby (flyttet 30.11.23) Erstattet med:
Styremedlem	Louise Heffermehl
Styremedlem	Thor Mosaker

B) VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

C) DUGNADSKOMITÉ:

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for Sameiet Sofies gate 1 er utført av S & J Eiendomsforvaltning AS i 2023, sameiet har ikke revisor.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 916 350 724

Sameiet består av 17 eierseksjoner, hvor 2 er næringslokale.

Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårdsnummer og bruksnummer 217/ 285

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er foretatt rehabilitering av fasade. Det er foretatt ettersyn av brannvarsling. Dørpumper er byttet.

Konflikten med Pussmester som informert om på ekstraordinære møter er løst via en betaling

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

på 700 000 ut over anbudet.

7. FORSIKRING

Sameiets har sine forsikringer i IF skadeforsikring, polise SP1187042
Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.
Forsikringspremie for 2023 var på kr 128.689,-

8. VAKTMESTER

Sameiet har ingen fast vaktmester i 2023

Det kjøpes renholdstjenester fra Rene Trapper AS i 2023

9. KABEL TV OG BREDBÅND

Sameiet kjøper Fiber nett via HomeNet AS Kundenummer: 284001

10. FREMLEIE

Fremleie av leilighetene skal straks meldes til styret, sammen med kontaktinfo til leietaker. Dette kan være viktig i forhold til brannsikkerhet, innberetning til ligningsmyndigheter mv.

På ekstraordinært årsmøte avhold 07.08.18 ble det påpekt av styret at Air B&B eller lignende kortidsutleiekonsepter ikke er å anse som regulær fremleie, da dette vil forringe bomiljøet på sikt.

11. OMSETNING AV LEILIGHETER

Det er registrert 2 eierskifte av seksjoner i 2023

12. STYRETS ARBEID

Styret har samarbeidet i 2023 og 2024.
Sameiet består av 3 personer. Det har vært avholdt flere styremøter, mangle relatert til konflikten med Pussmester.

Styret har ikke fått merknader fra de øvrige sameierne, og opplever at kommunikasjon fra styret fungerer tilfredsstillende.

13. REGNSKAPET FOR 2023

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Forretningsfører for Sameiet er S & J Eiendomsforvaltning AS. Den daglige oppfølgingen av Sameiets økonomi har blitt ivaretatt av forretningsfører og styrets formann.

Regnskapet viser at Sameiet har ett resultat for 2023 som viser et underskudd på kr 5 379 895. som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske situasjon, og er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som får betydning for årsregnskapet.

Oslo, 2024-05-16

Fredrik Wilhelmsen

Thor Mosaker

Louise Heffermehl

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

Sofies Gate 1 Årsberetning 2023

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), signert 28.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Vedtekter for Sameiet Sofies gate 1

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen med fellesanlegg på en økonomisk hensiktsmessig måte.

Begrep og definisjoner benyttet i dette dokumentet skal ha samme betydning som gitt i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Lovens bestemmelser utfyller og supplerer vedtektene hvor annet ikke er angitt.

1.2 Eiendommen

Sameiet Sofies gate 1 ble opprettet i 2015, og består av 22 eierseksjoner. Sameiet ligger i Oslo kommune, G.nr. 217, bnr. 285. Org nr.: 916 350 724

2 Organisering

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse basert på bruksenhetens areal. Ved utvidelse av antall seksjoner slik at det må re-seksjoneres, skal eierbrøken for de nye seksjoner tilsvare deres arealer slik som de øvrige seksjonene.

Sameiet består av 22 seksjoner, alle med tilleggsarealer til boder i kjeller. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk. Av de 22 seksjonene er 2 bruksenheter regulert til næring.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er omfattet av en bruksenhet med enerett til bruk er fellesareal.

3 Rettslig råderett over eierseksjonen

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, påhefte servitutter, forkjøpsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Ved fremleie skal fremleietaker godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie, fremleie/bortleie for kortere periode enn ett år, vil kunne utgjøre saklig grunn dersom dette skjer via utleiesider hvor hensikten er utleie for kortere perioder som f.eks. Air B&B, eller andre kortidsutleiekonsepter.

Videre vil profesjonell formidlingsvirksomhet av enkeltrom f.eks. «hybelhus» her forstått som utleie/fremleie/bortleie av leilighet som er overbefolket, hvor det er fravær av naturlig kjøkkensone eller våtrom/bad og hvor planløsningen er endret i strid med offentlige forskrifter, herunder brannforskrifter, kunne utgjøre saklig grunn, innforstått også utleie for mer enn ett år.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven kapittel IV. Styret skal godkjenne endring av forretningsvirksomhet i næringsseksjonene, slik at driften ikke er til sjenanse for gårdens beboere. Dersom næringsvirksomhet medfører pålegg eller kostnader, skal dette dekkes av seksjonseier.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringe inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

De seksjonseiere som leier p-plass i bakgården, i henhold til de betingelser og vilkår som fremgår av styrets forslag til vedtak på ekstraordinært årsmøte 7. august 2018, har enerett til bruk av fellesarealet som dette representerer i tiden de leier plassen. Det betales en månedlig leiepris på kr 600, som hvert år (1. januar) reguleres i tråd med den årlige endringen i den generelle offentlige konsumprisindeks. Maksimal leieperiode er frem til august 2025, slik at Sameiet etter dette står fritt til hvordan de ønsker å disponere bakgården videre. Det skal være anledning til å leie ut den såkalte friplassen til personer i gården med spesialbehov for motorvogn, kjøretøy el.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier og besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å melde fra skriftlig til styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Seksjonseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, skal seksjonseier gi styret adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til de øvrige brukerne.

Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å melde fra skriftlig til styret.

Alt vedlikehold av tomten og fellesarealer med anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk av bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene

5.1 Bygningsmessige arbeider og påkostninger

Ledning, rør, piper, o.l. nødvendige installasjoner som er nødvendig for tekniske krav som sameiet må oppfylle, kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Vedlikeholds og reprasjonsansvar av etasjeskillene i de seksjonene som går over to etasjer, holdes av de seksjonene som går over to etasjer. Sameiet kan pålegge utbedringer for seksjonseieres kostnad dersom dette er nødvendig for å følge tekniske krav, eller som følge av offentlige vedtak. Dette ansvaret gjelder det som per 2024-06-08 er seksjon 14, 15, 18, 19, 20, 21, og 22. Etasjeskillet mellom seksjon 16 og den rett over beholdes av sameiet.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig grunnet en sameiers eller et husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne, skal på forhånd godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Kostnadene for slike installasjoner skal i utgangspunktet holdes av den enkelte sameier som krever installasjonen gjennomført.

5.2 Ventilasjonsanlegg

De seksjonene som har installert ventilasjonsanlegg, holder alt vedlikehold og reparasjon av dette selv. Det samme gjelder eventuell utskiftning av disse anleggene. Dette ansvaret gjelder det som per 2024-06-08 er seksjon 14, 15, 18, 19, 20, 21, og 22.

Ventilasjonsanlegg skal ikke medføre ulemper for de andre sameierne.

6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

For seksjon 14 og 15, som disponerer garasjeplassene i bakgården, skal innvendig vedlikehold av tilleggsarealene utføres og bekostes fullt ut av eier av seksjon 14 og 15.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon etter forbruk.

Strøm til fellesarealer, herunder boder, dekkes av fellesutgiftene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7 Ansvaret utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne som til sammen har minst 1/10 del av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameier-møter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, og revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

Sameieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligeiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøte regnes stemmene etter antall seksjoner, dvs. en seksjon tilsvarer en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.

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

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksenheter og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de felleskostnadene.

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

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

d) pålegg eller krav om tvangssalg eller fravikelse av bruksenhet som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

a) styrets årsberetning

b) og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) valg av representanter til styret

d) forslag fra styret

e) andre saker som nevnt iI innkallingen

9 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal består av tre medlemmer, hvorav en styreleder og to styremedlemmer. I tillegg skal det velges en varamedlem.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10 Mindretallsvern

Sameiet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens $ 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp og gir forretningsfører og

funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for det forgående regnskapsår skal fremlegges i det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan bestemme om sameiet skal ha revisor.

Dersom sameiet på et tidspunkt blir bestående av 21 eller fler seksjoner, skal sameiet ha revisor.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt på tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følge av sameieforholdet. Panteretten tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og av seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

Øvrige forhold som ikke er regulert i vedtektene, gjelder eierseksjonslovens regler.
***

Vedtekter med endringer vedtatt på årsmøte i 2019, samt endringer som følge av loftsutbyggning bestemt 2021-06-21.

Side 1 av 1

FAKTURA

Max Rør Og Varme Maksims Mirosnicenko
Henry Lehres Vei 43
1365 BLOMMENHOLM

Vår ref: Maksims Mirosnicenko
Deres ref: Bjørnar Lundhaug
Leveringsdato: 14.02.2022
Levert til: Størrhalsstubben 28, 2770 JAREN

BI Bygg Service AS
Postboks 74, Extra Gran
2711 GRAN

Fakturadato: 14.02.2022 Fakturanr.: 1153
Forfallsdato: **18.02.2022**

Leveringsadresse : Sofies gate 1

BESKRIVELSE	PRIS	ANTALL	RABATT	MVA	BELØP
Rørleggertjenester / materialer.	140 000	1	0	25 %	140 000,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA		
Høy 25 %	140 000,00	35 000,00	Nettobeløp	140 000,00
			Merverdiavgift	35 000,00
			Å BETALE	**175 000,00**

Ved betaling etter forfall kan det påløpe renter og gebyr etter statens satser.
Ved innsigelse vil kravet kunne bli sendt til forliksrådet, jf. tvistelovens § 5-2.

Laget med conta

BETALINGSINFORMASJON

Fakturanummer: 1153
Sum å betale: 175 000,00

Husk å merke betalingen med fakturanummer!
Bankkonto: 12108732669

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.11.2020
	202017128 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tommy Monge	

Adresse:	SOFIES GATE 1 A-B	Eiendom:	217/285/0/0
Tiltakshaver:	MUR OG PIPESERVICE AS	Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sofies gate 1 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 04.11.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202017128			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Med vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASP VVS
Solstua terrasse 3
1459 NESODDEN

Dato: 06.01.2020

Deres ref.: Kristian Asp | Vår ref.: 201918313-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 1B	Eiendom:	217/285/0/0
Tiltakshaver:	EIRIK KREYBERG HUSBY	Adresse:	BESTUMVEIEN 37 E, 0281 OSLO
Søker:	ASP VVS	Adresse:	Solstua terrasse 3, 1459 NESODDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sofies gate 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og brudd på etasjeskille, mottatt 31.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918313			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIRIK KREYBERG HUSBY, BESTUMVEIEN 37 E, 0281 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FOLLO CONSULTING AS
Postboks 76
1411 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.11.2024
	201920708 - 70 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	SOFIES GATE 1 A-B	Eiendom:	217/285/0/0
Tiltakshaver:	ELEKTROPLUSS NORGE AS	Søker:	FOLLO CONSULTING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sofies gate 1 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter, mottatt 05.11.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920708			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	1121	21.11.2019	1/14
Plan kjeller bodfordeling	A20-5	18.08.2019	7/6
Takplaner	A20-4	18.08.2019	7/9
Snitt A	A30-1	18.08.2019	7/12

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Takark 1	A51-101	18.08.2019	11/6
Takark 2	A51-102	18.08.2019	11/7
Utomhusplan	L-700-02	30.04.2020	13/8
Fasade nord	A40-1	18.08.2019	13/9
Fasade nord-vest	A40-3	18.08.2019	13/10
Fasade nord-øst	A40-2	18.08.2019	13/11
Fasade sør	A40-4	18.08.2019	13/12
Fasade sør-vest	A40-6	18.08.2019	13/13
Fasade sør-øst	A40-5	18.08.2019	13/14
Takark oppris fra side	A40-7	18.08.2019	13/15
Takark plan og oppriss	A40-8	18.08.2019	13/16
Plan 4. etasje	E-01	04.01.2024	58/3
Plan loft	E-02	04.01.2024	58/4

Klagefristen er tre uker

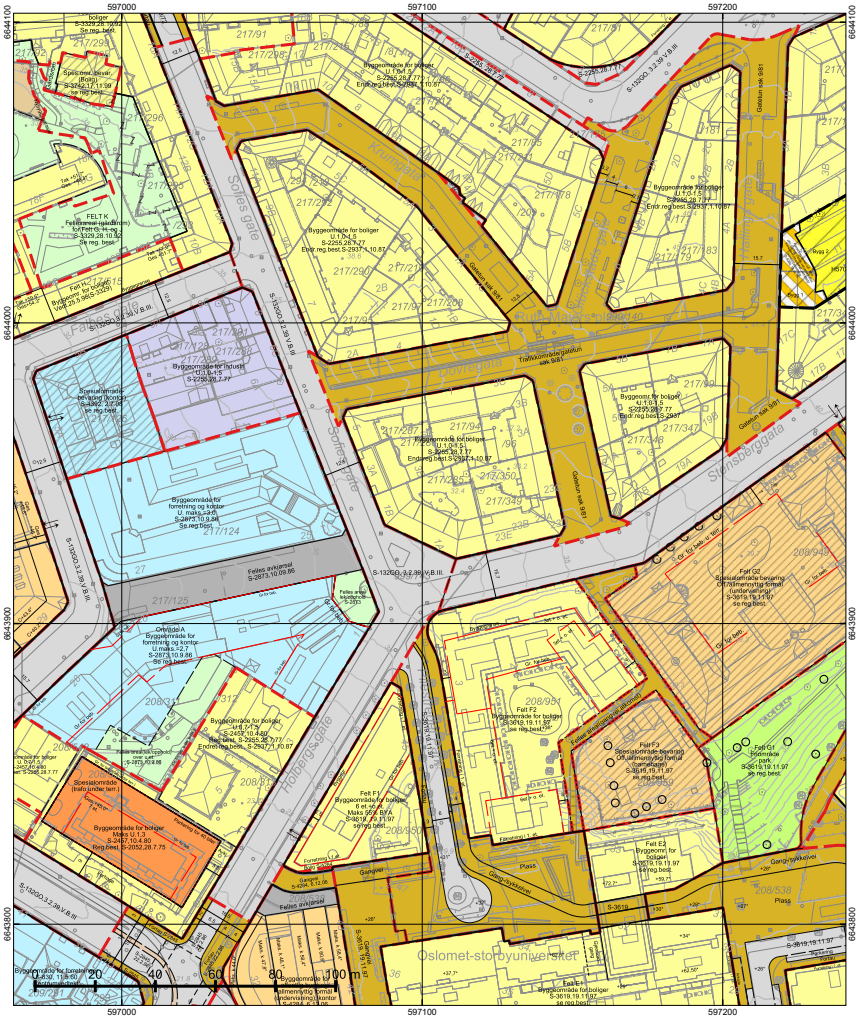
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

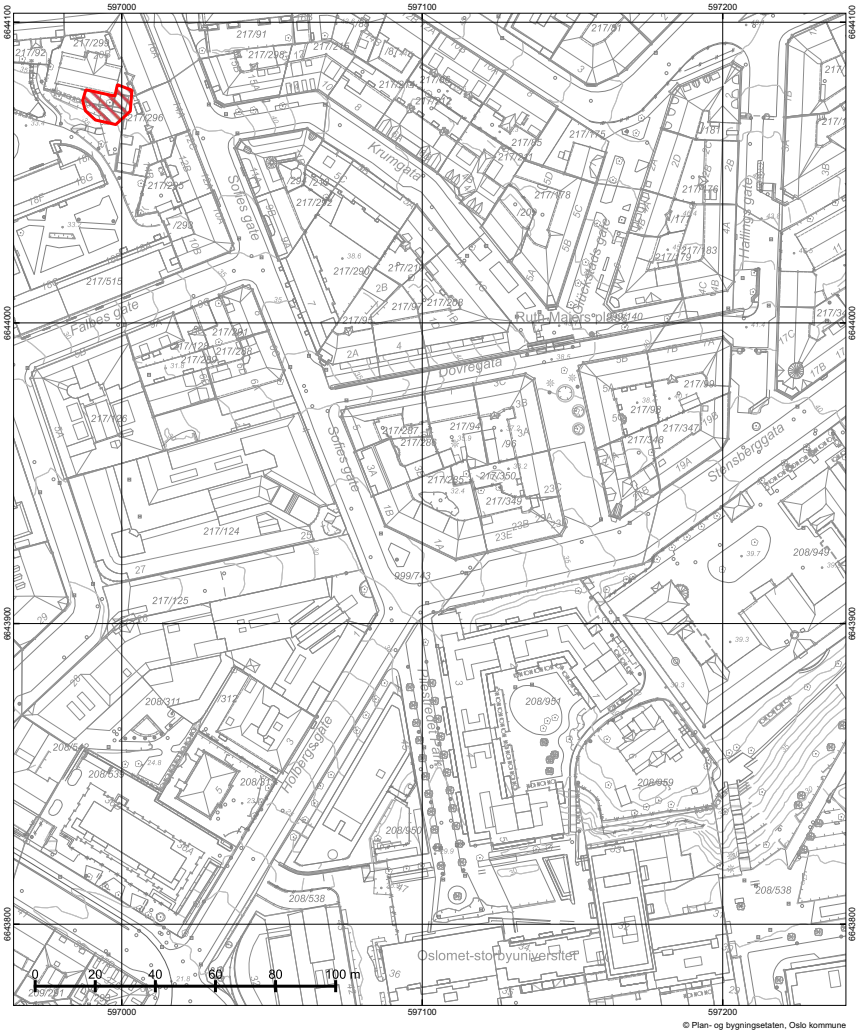
Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
ELEKTROPLUSS NORGE AS, Thorvald Meyers gate 73, 0552 OSLO


597000
597100
597200
6644100
6644000
6643900
6643800
Storgata
Schleppegrellsgate
Hausmannsgate
Hausmannsgate
Hausmann



Oslo

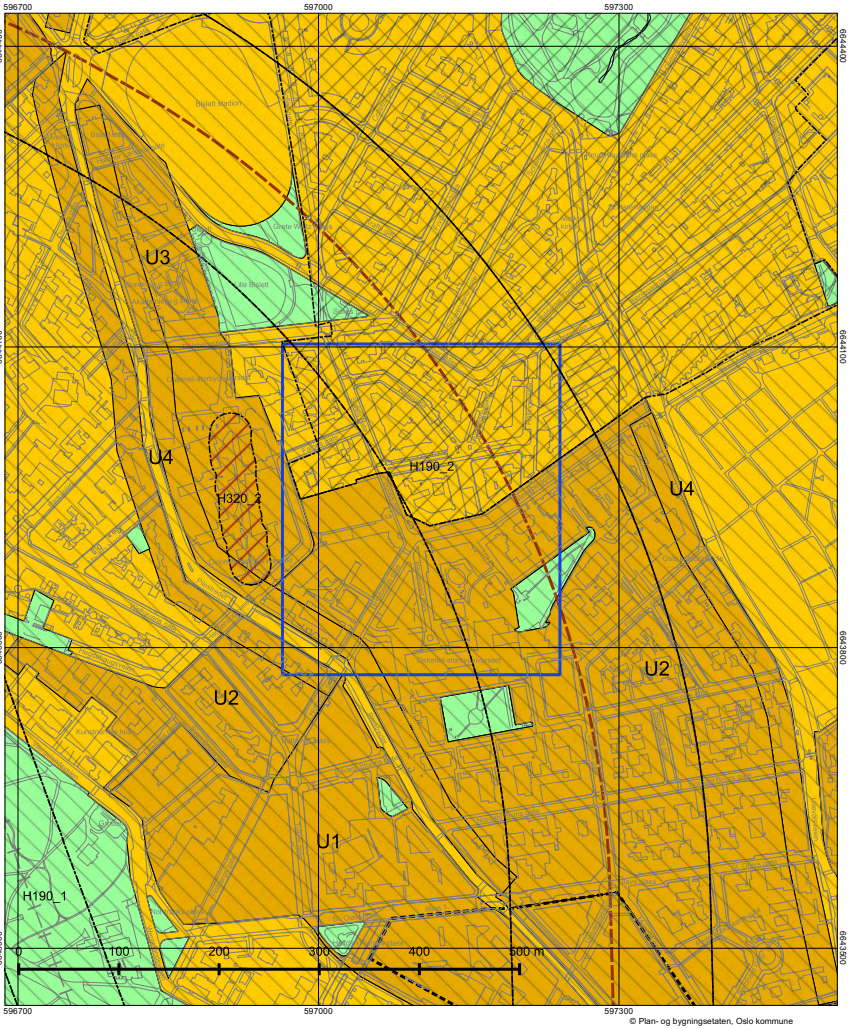
Dato: 13.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130456/ 86490930
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/285

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.



Oslo

Dato: 13.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130456/86490930
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
SOFIES GATE 1A

Dato: 13.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490930
7808884

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 285

Vi viser til bestilling av 20240513 for SOFIES GATE 1A.

GNR. 217 BNR. 285

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1874.

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

752 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

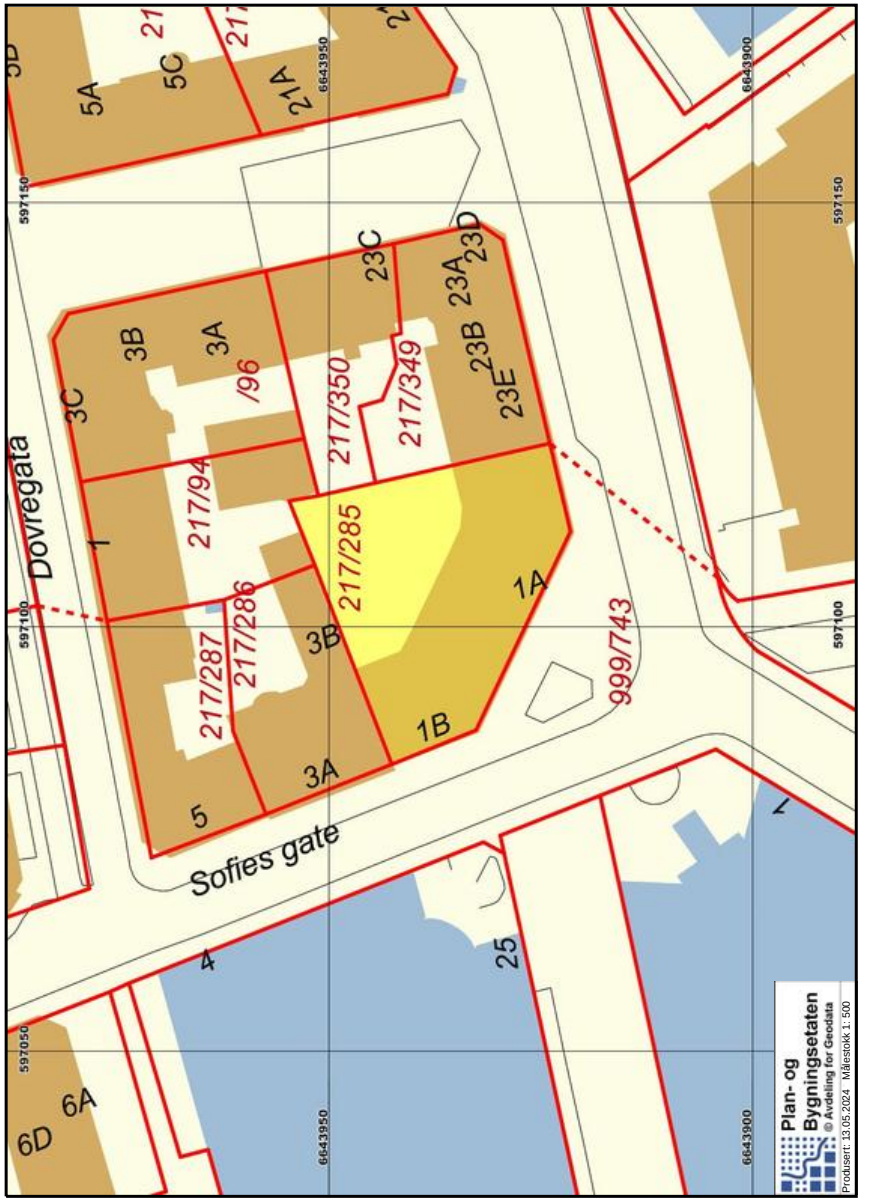
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASP VVS
Solstua terrasse 3
1459 NESODDEN

Dato: 06.01.2020

Deres ref.: Kristian Asp | Vår ref.: 201918313-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 1B	Eiendom:	217/285/0/0
Tiltakshaver:	EIRIK KREYBERG HUSBY	Adresse:	BESTUMVEIEN 37 E, 0281 OSLO
Søker:	ASP VVS	Adresse:	Solstua terrasse 3, 1459 NESODDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sofies gate 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og brudd på etasjeskille, mottatt 31.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918313			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

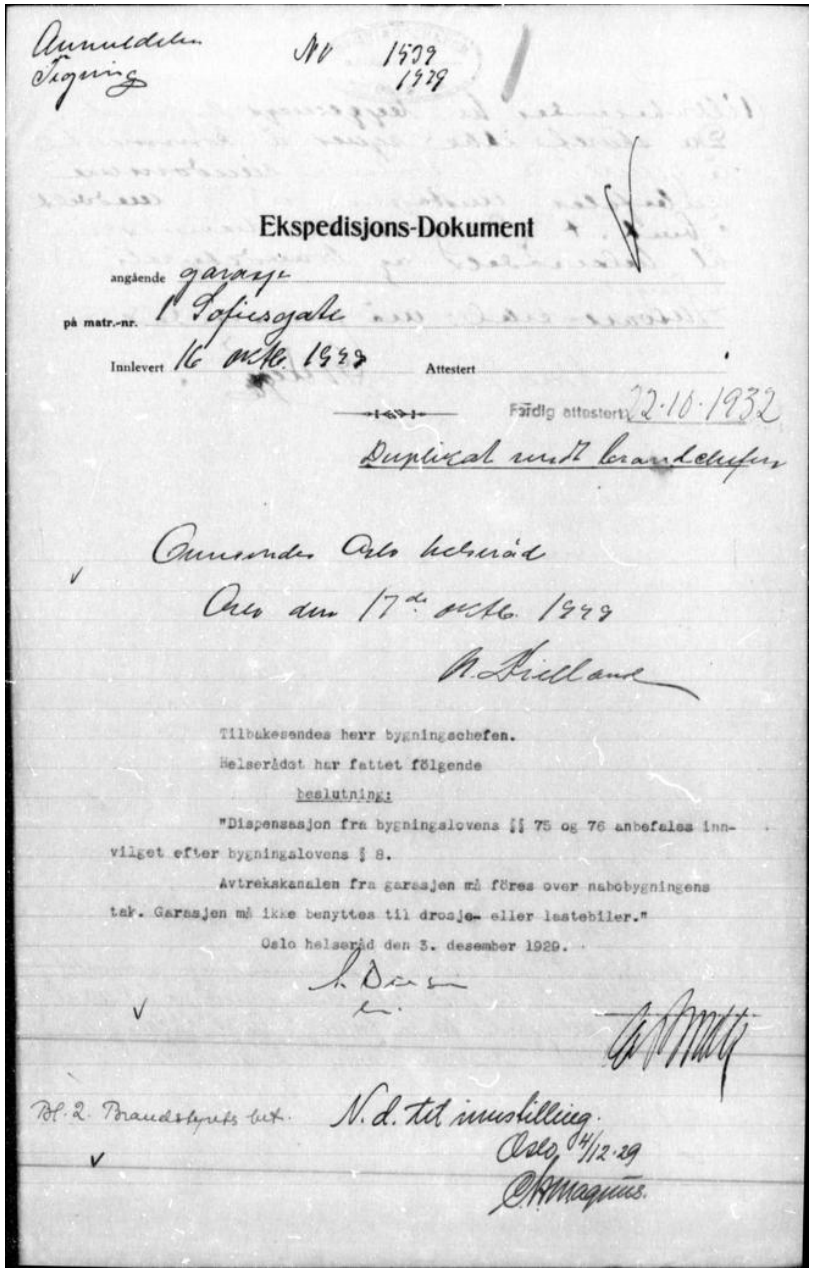
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIRIK KREYBERG HUSBY, BESTUMVEIEN 37 E, 0281 OSLO



Anmeldelse Nr 1529
Tegning 1929

Ekspedisjons-Dokument

angående garasje
på matr.-nr. Sofiesgate
Innlevert 16 okt. 1929 Attestert
Færdig attestert 22.10.1932

Duplikat mott brandvesenet

Anmodes Oslo helseråd

Oslo den 17de okt. 1929

A. Fjeldavn

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

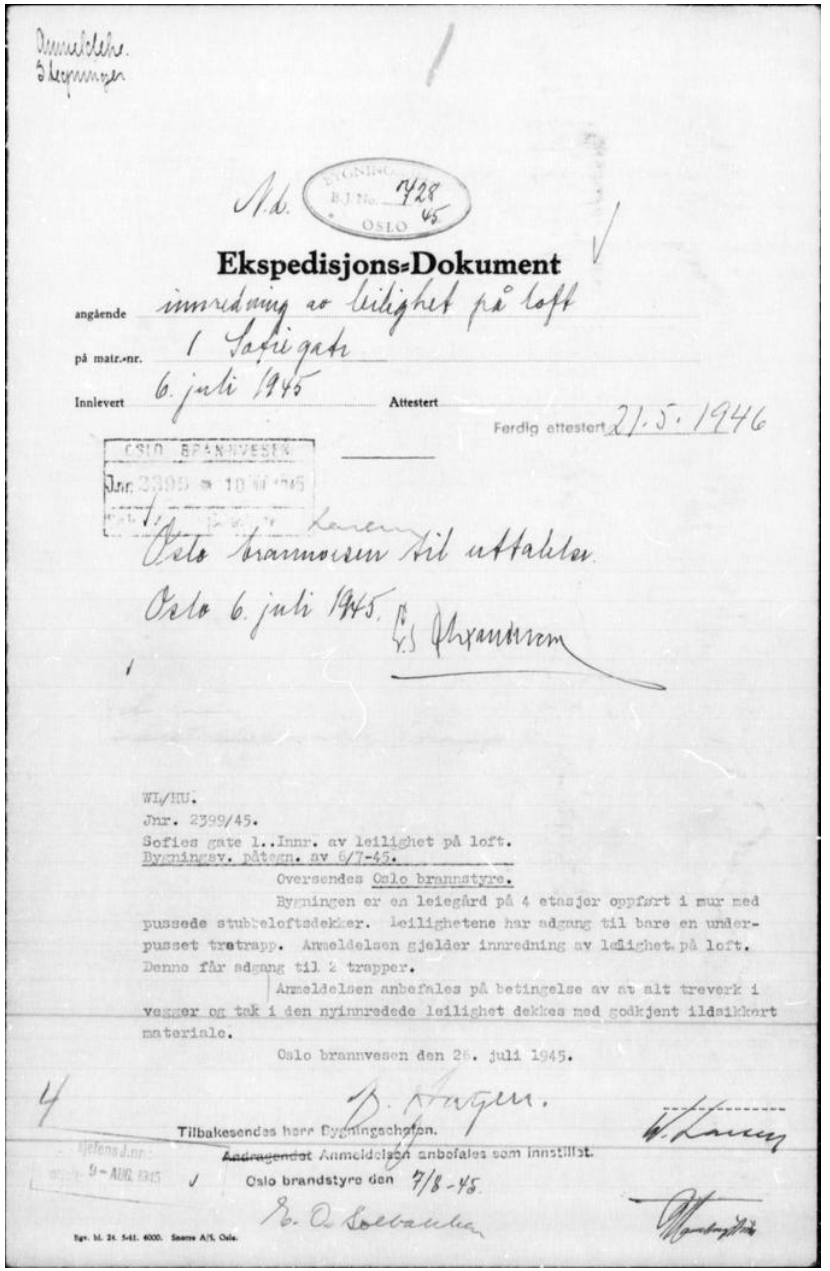
"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 anbefales innvilget efter bygningslovens § 8.

Avtrekskanalen fra garasjen må føres over nabobygningens tak. Garasjen må ikke benyttes til drosje- eller lastebiler."

Oslo helseråd den 3. desember 1929.

L. Dahm

Bl. 2. Brandstyrets bet. N.d. til innstilling.
Oslo 4/12-29
O. Magnus.



Anmeldelse.
5 Leiligheter

Nb. BYGNINGS B.J. No. 1428 45 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av leilighet på loft

på matr.-nr. i Sofiegate

Innlevert 6. juli 1945 Attestert

Ferdig attestert 21.5.1946

OSLO BRANNVESEN Jnr. 2399 - 10 JUL 1945

Oslo brannvesen til uttalelse.

Oslo 6. juli 1945. P.S. Pharmsen

WL/HU.

Jnr. 2399/45.

Sofies gate 1..Innr. av leilighet på loft.
Bygningsv. påtegn. av 6/7-45.

Oversendes Oslo brannstyre.

Bygningen er en leiegård på 4 etasjer oppført i mur med pussede stubbeloftsdekker. Leilighetene har adgang til bare en underpusset trætrapp. Anmeldelsen gjelder innredning av leilighet på loft. Denne får adgang til 2 trapper.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at alt trevark i vegger og tak i den nyinnredede leilighet dekkes med godkjent ildsikkert materiale.

Oslo brannvesen den 26. juli 1945.

P. Krogen.

W. Larsen

Tilbakesendes herr Bygningsinspektøren.

~~Andragendet~~ Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 7/8-45.

B. O. Solbakken

Byens Jnn.: 9 - AUG 1945

Egr. bl. 26. 5-41. 4000. Steens A/S, Oslo.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0228/24
Vår referanse: 3485690/24053763
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 38

Dato
22.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
662852	200	18.4.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	285	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 602308480
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet Adresse
	WILHELMSEN LARS AXEL	H0401 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO
	AASSVED MARION MEE	H0302 SOFIES GATE 1 B, 0170 OSLO
	ØYEN TOVE	H0202 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO
	BREKKE MARIANNE	H0501 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO
	Sofiesg 1 AS	Sofiesg 1, 0170 OSLO
	BREKKE ØIVIND	H0201 SOFIES GATE 1 B, 0170 OSLO
	DANTE SILVIS HELENE L	H0201 SCHØNINGS GATE 2 B, 0356 OSLO
	BREKKE SISSEL	H0402 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO
	WILHELMSEN ALEXANDER	H0402 SOFIES GATE 1 B, 0170 OSLO
	HS BOHAVE AS	Kongsvegen 3, 2662 DOVRE
	WILHELMSEN FREDRIK	H0401 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO
	LIE HANS M.GOTTSCHALK	H0301 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)	
Knr	Gnr Bnr
0301	217 285

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30.01.2018

Dokmr: 662852 Tinglyst: 18.04.2018
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

26.01.2018 11.38

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	217	285		2,3,5,6,7,8,9,12,13,17

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
934 779 312	Sofies gate 1 AS	2	1/1
919584327	HS BOLIGVE AS	5	1/1
For andre hjemmelshavere se eget vedlegg			

Rettet opp etter avtale med Trond B. Kiserud 15.01.2018 Kjell Eriksen

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	N	24	B	11	B	70	B	21				31			
2	N	106	B	12	B	72	B	22				32			
3	B	56	B	13	B	103	B	23				33			
4	B	57	B	14	B	121	B	24				34			
5	B	103	B	15	B	130	B	25				35			
6	B	106	B	16	B	99	B	26				36			
7	B	70	B	17	B	59	B	27				37			
8	B	73	B	18				28				38			
9	B	103	B	19				29				39			
10	B	106	B	20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1453 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

se eget vedlegg

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 17.01.2018
Kjell Eriksen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 8)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 9)
21.11.17	[signature]	GUNN HELEN HAUGSTAD LUNDE	Eier av seksjon 5 H.S. Bolgave A/S
Signaturer for andre hjemmelshavere			
se eget vedlegg			

Rettet opp etter avtale med Trond B. Kiserud 15.01.2018 Kjell Eriksen

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 3

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
217	285		2,3,5,6,7,8 9,12,13,17	i Oslo kommune
Dato	Underskrift			Stempel
25.1.18				Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

Vedlegg til begjæringens punkt 4. Supplerende tekst

Tilleggsareal kjellerbod for snr.2 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.8.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.3 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.13.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.6 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.7.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.7 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.12.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.8 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.6.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.9 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.17.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.13 overføres til fellesareal.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.12 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.3

Tilleggsareal kjellerbod for snr.5 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.9

Tilleggsareal kjellerbod for snr.17 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.5.

Tilleggsareal kjellerbod for seksjon 1 legges som tilleggsareal kjellerbod til seksjon 2

Sum teller øker for seksjon 2.

Sum nevner øker som et resultat av at seksjon 2 får sin teller endret marginalt.

Salomon Johansen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Mottatt
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
19 MARS 2018
SAKSNR: 201710298-22

Vår ref / ansvarlig advokat:	Deres ref:	Dato
15979TBK	201710298-21	15. mars 2018
Advokat Trond Bjøralt Kiserud	Saksbeh. Kjetil Enger	

Vedrørende Sofies gate 1 – reseksjonering

Det vises til deres brev 19.02.2018.

Vedlagt returneres erklæring i originalbrev fra BN Bolig AS om samtykke til tinglysing av reseksjonering.

Det vedlegges erklæringen fra seksjonseierne påført blokkbokstaver utenfor signaturene på seksjonene til Sofies gate 1 AS.

Når det gjelder spørsmålet om verdiforskyvning av seksjon 2, skyldtes dette alene at de i seksjoneringsbegjæringen ved en inkurie ble satt opp for lavt areal på seksjonen og derved for lav teller i brøken. Det er ikke skjedd noe endringer på denne seksjonen.

Med vennlig hilsen

Trond Bjøralt Kiserud
Advokat

telefon: 91 69 46 70
e-post: kiserud@salomon-johansen.no

Rett kopi bekreftes

Salomon Johansen AS
Advokatfirma MNA
Tullins gate 2
org.nr. 987665440 mva
klientkonto: 1503.23.46127
driftskonto: 1503.23.25294

Kontaktinfo
Postboks 7144 St. Olavs plass, 0130 Oslo
www.salomon-johansen.no
post@salomon-johansen.no
telefon 22 98 99 40
telefaks 22 98 99 41

Advokater
Odd K. Johansen
Vidar Storvik
Trond B. Kiserud
Jon Worren
Iram Shamim Ali
Camilla Stranden Hunn
Hege Salomon
Marie S. Thoresen
Marte I. Bastiansen
Gro Wildhagen
Roy W. Johansen
Maria Pitz Jacobsen(f)
Thomas Benestad
Carl-Fredrik Setsaas
Erik Faye Ree
Leif Erlend Johannessen
Bjørn Ove Engelstad
Ann Cathrin Egeberg(f)

4 JAN 2018

SpareBank 1 LOM OG SKJÅK

Advokatfirmaet Salomon Johansen AS
Postboks 7144 St. Olavsplass

0130 OSLO

Dombås 02.01.2018

Vedørende reseksjonering av Sofies Gate 1

Viser til brev stilet til HS Bohave AS fra Salmon Johansen AS datert 08.11.2017 REF: 1579TBK vedrørende reseksjonering av Sofies Gate 1.

SpareBank 1 Lom og Skjåk har ingen innsigelser på omdisponering av arealene i kjellerboden i som følge av reseksjoneringen beskrevet i ovennevnte brev. Vi aksepterer også at seksjon 2 får økt teller i eierbrøken.

Undertegnede kan eventuelt kontaktes i sakens anledning.

Med vennlig hilsen
SpareBank 1 Lom og Skjåk

Iren Nystuen
Landbruksansvarlig

Tlf. 61 21 90 14/41 41 56 41
E-post: in@sb1ls.no

Hovedkontor		Avdelingskontor		
SpareBank 1 Lom og Skjåk	Reg.nr: 2085	Skjåk	Vågå	Dombås
Sognefjellsvegen 4	Org.nr: NO 937 888 015	Skjåkvegen 1208	Moavegen 20B	Postboks 91
2686 Lom	Faks: 61 21 90 01	2690 Skjåk	2680 Vågå	2659 Dombås
Tlf.: 61 21 90 00 (kl. 7-24)	E-post: bankpost@sb1ls.no	http://www.sb1ls.no		

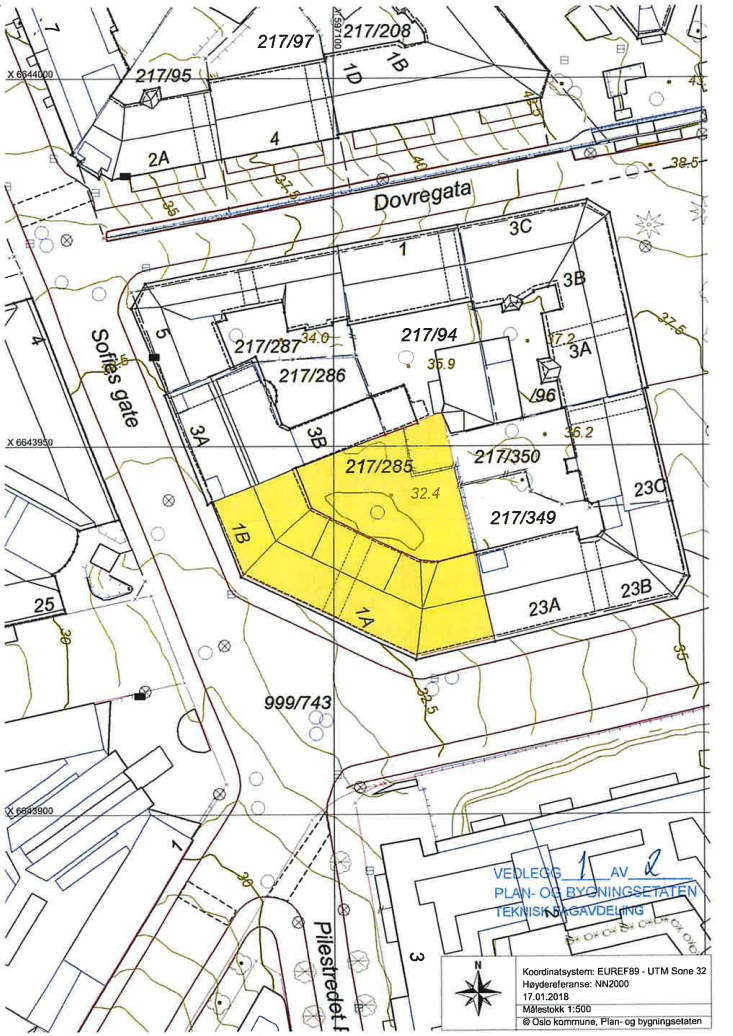
Vedlegg til begjæringens punkt 2 og 7:

ERKLÆRING FRA EIERE I SAMEIET SOFIES GATE 1 VEDRØRENDE BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV GNR. 217, BNR. 285, OSLO –

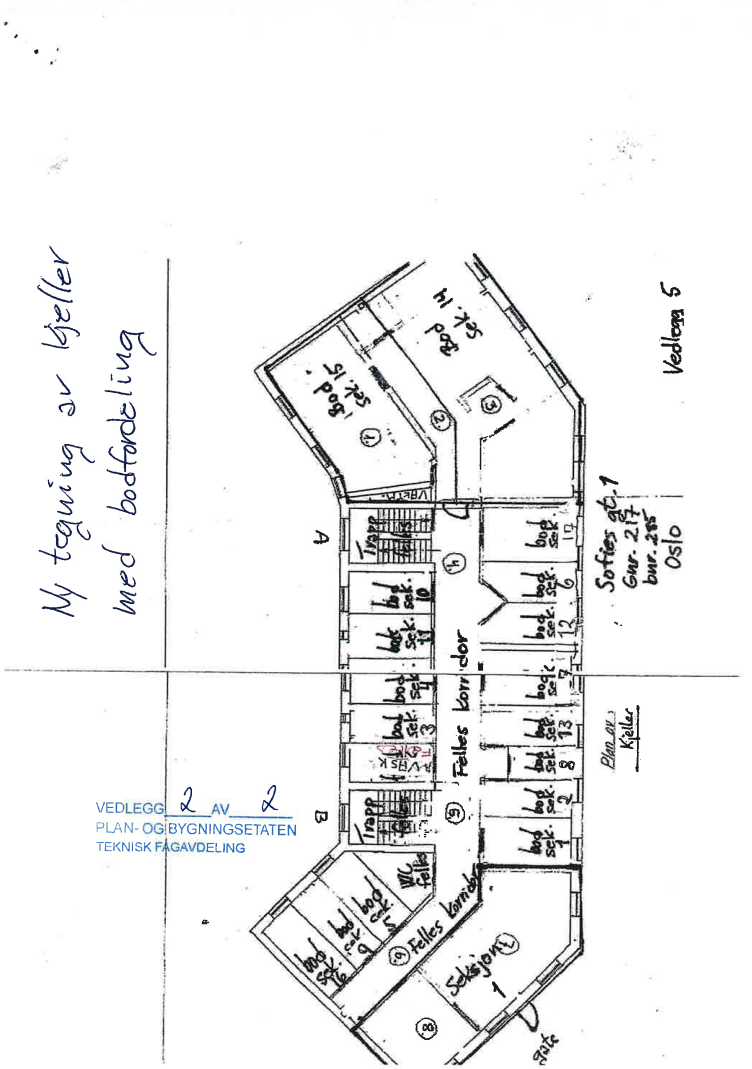
Vi, seksjonseiere av ovennevnte eiendom, bekrefter at seksjon 2's teller i brøken skal økes fra 57 til 106. Dette medfører at sum teller og nevner blir 1453.

Seksjon 1: Sofies gate 1 AS	Org.nr.	934 779 312
Seksjon 2: Sofies gate 1 AS	Org.nr.	934 779 312
Seksjon 3: Fredrik Wilhelmsen	Pers. nr.	
Seksjon 4: Sofies gate 1 AS	Org.nr.	934 779 312
~~Seksjon 5: Ingvill Tjorteland~~		
~~Seksjon 5: Martin Lotherington~~		
Seksjon 6: Helene Louise Silvis Dante	Pers. nr	
Seksjon 7: Tove Øyen	Pers. nr.	
Seksjon 8: Øivind Brekke	Pers. nr.	
Seksjon 9: Sofies gt. 1 AS	Org.nr.	934 779 312
Seksjon 10: HANS MARTIN LIE	Pers. nr.	
Seksjon 11: Sofies gt. 1 AS	Org.nr.	934 779 312
Seksjon 12: Sofies gt. 1 AS	Org.nr.	934 779 312
Seksjon 13: Marion Aassved	Pers. nr.	
Seksjon 14: Lars Wilhelmsen	Pers. nr.	
Seksjon 15: Sissel Brekke	Pers.nr.	
Seksjon 16: Alexander Wilhelmsen	Pers.nr.	
Seksjon 17: Marianne Brekke	Pers.nr.	

Rettet opp etter avtale med
Trond B. Kiserud 15.01.2018
Kjell Gisnes



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/662852/200
Uthentet 2024-05-22 09:29



Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0228/24
Vår referanse: 3485689/24053758
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 36

Dato
22.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
737881	200	14.8.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	285	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601880887
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
934779312	Sofiesg 1 AS		Sofiesg 1, 0170 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	285

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	217	285	0	1	24 / 1404	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	2	57 / 1404	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	3	56 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	4	57 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	5	103 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	6	106 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	7	70 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	8	73 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	9	103 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	10	106 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	11	70 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	12	72 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	13	103 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	14	121 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	15	130 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	16	99 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	217	285	0	17	54 / 1404	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 737881 Tinglyst: 14.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og byggningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

10.08.2015 09.59

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	217	285		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
934 779 312	Sofies g 1 AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	24	B	11	B	70	B	21				31			
2	N	57	B	12	B	72	B	22				32			
3	B	56	B	13	B	103	B	23				33			
4	B	57	B	14	B	121	B	24				34			
5	B	103	B	15	B	130	B	25				35			
6	B	106	B	16	B	99	B	26				36			
7	B	70	B	17	B	54	B	27				37			
8	B	73	B	18				28				38			
9	B	103	B	19				29				39			
10	B	106	B	20				30				40			
SUM BRØK 1755				SUM BRØK 649				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1404 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
7.7.15

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 22/6-15	L Wilhelmsen	INGER-LISE WILHELMSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

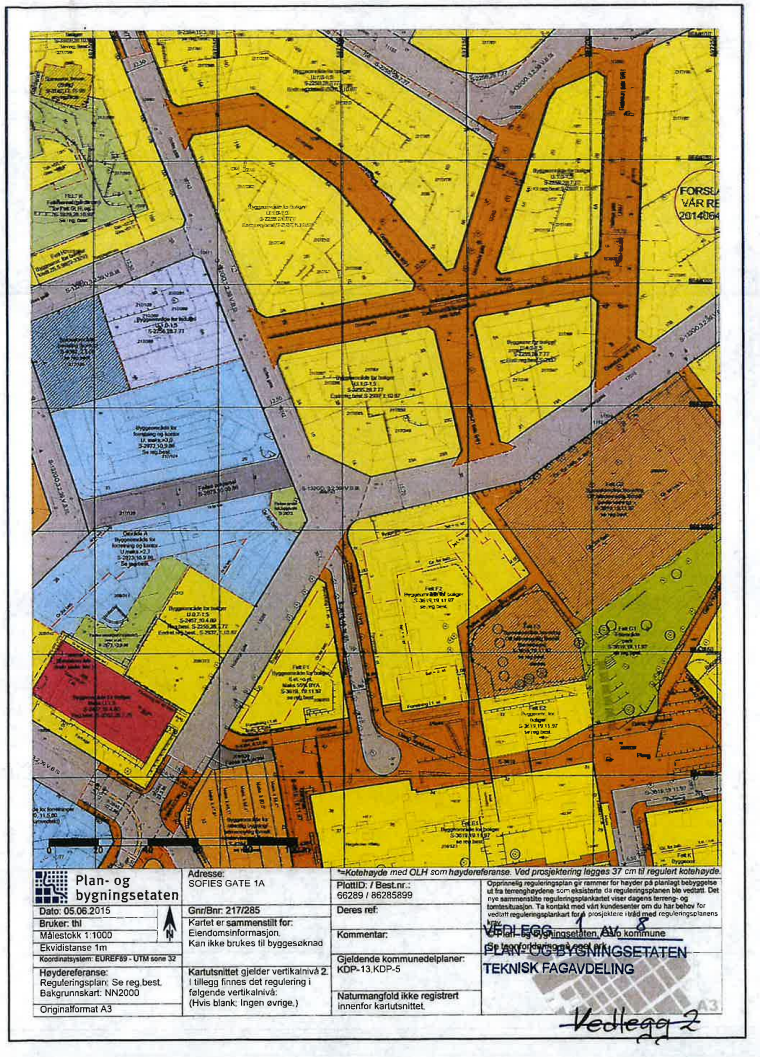
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
217	285		1-17	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
09.07.2015	Audhild Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

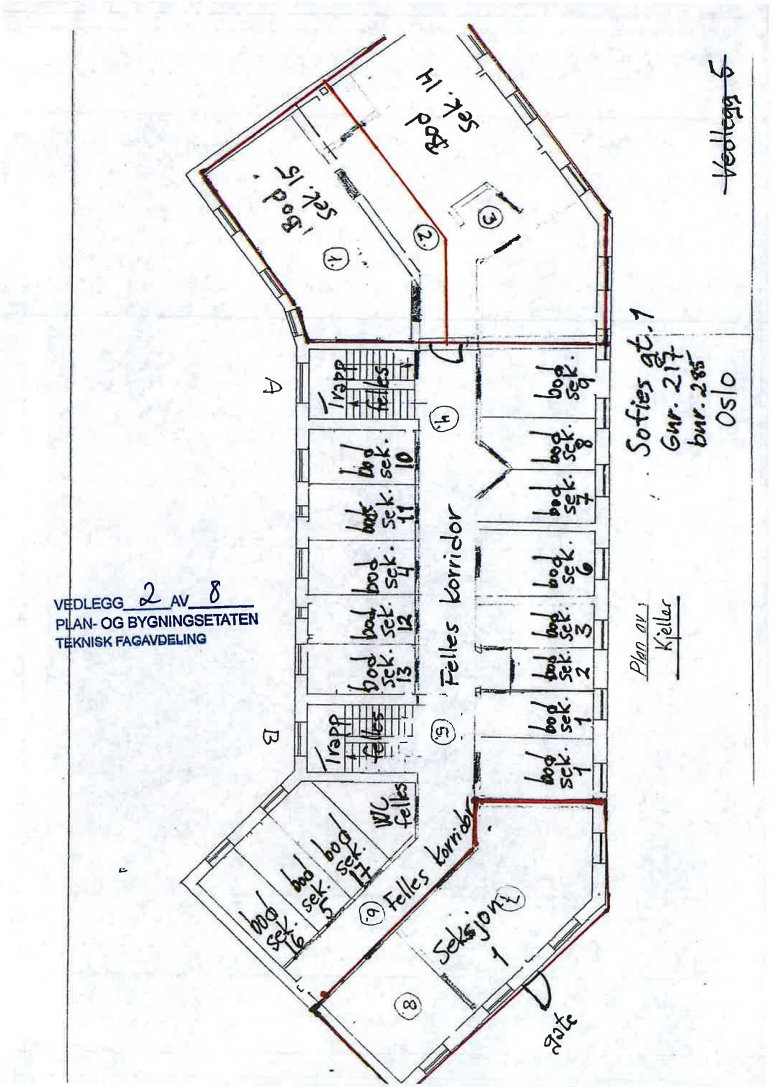
Noter:

1) **Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.**
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

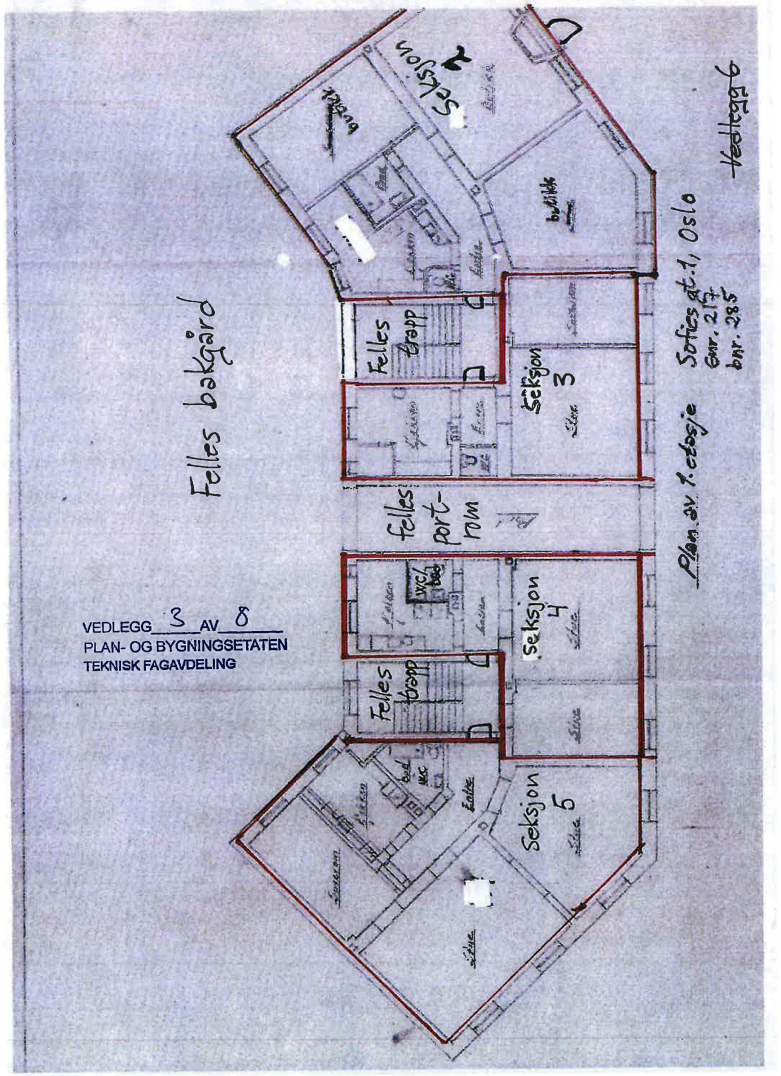
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



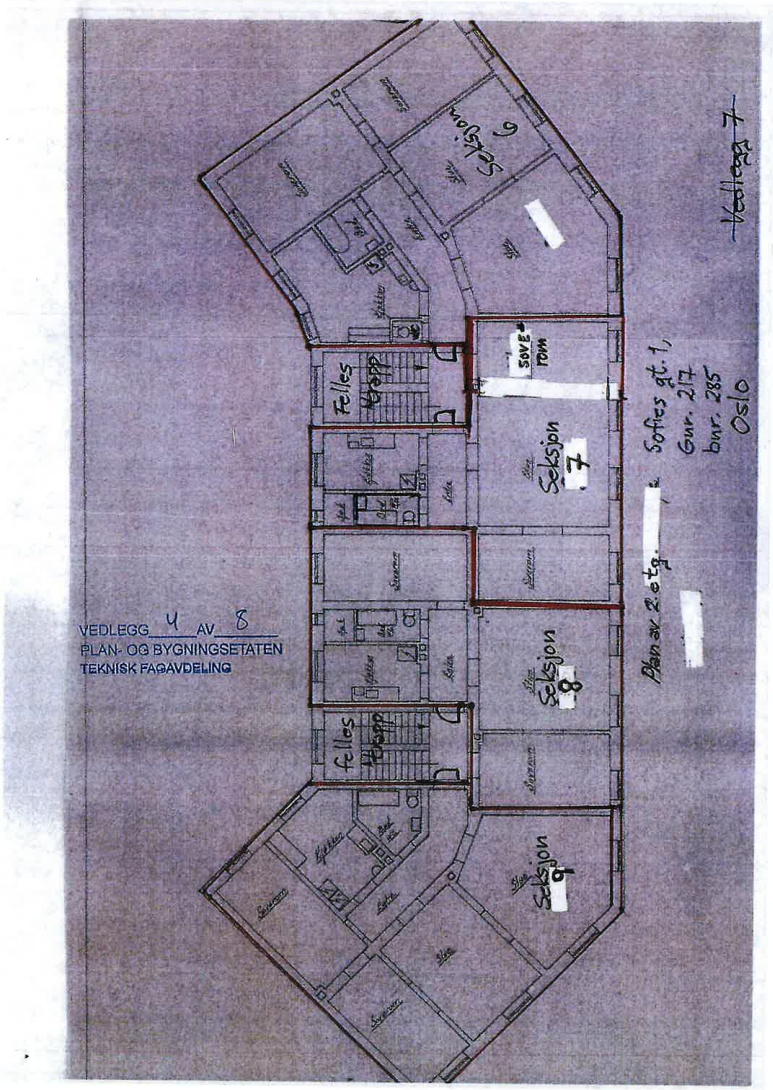
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28



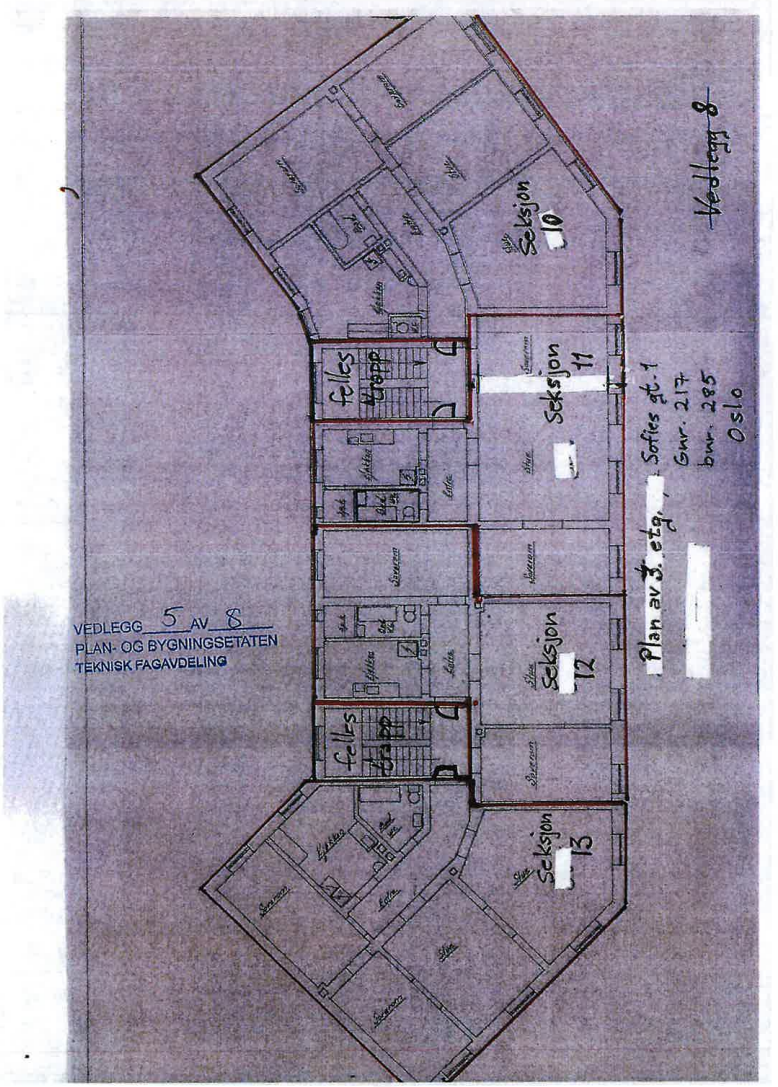
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28



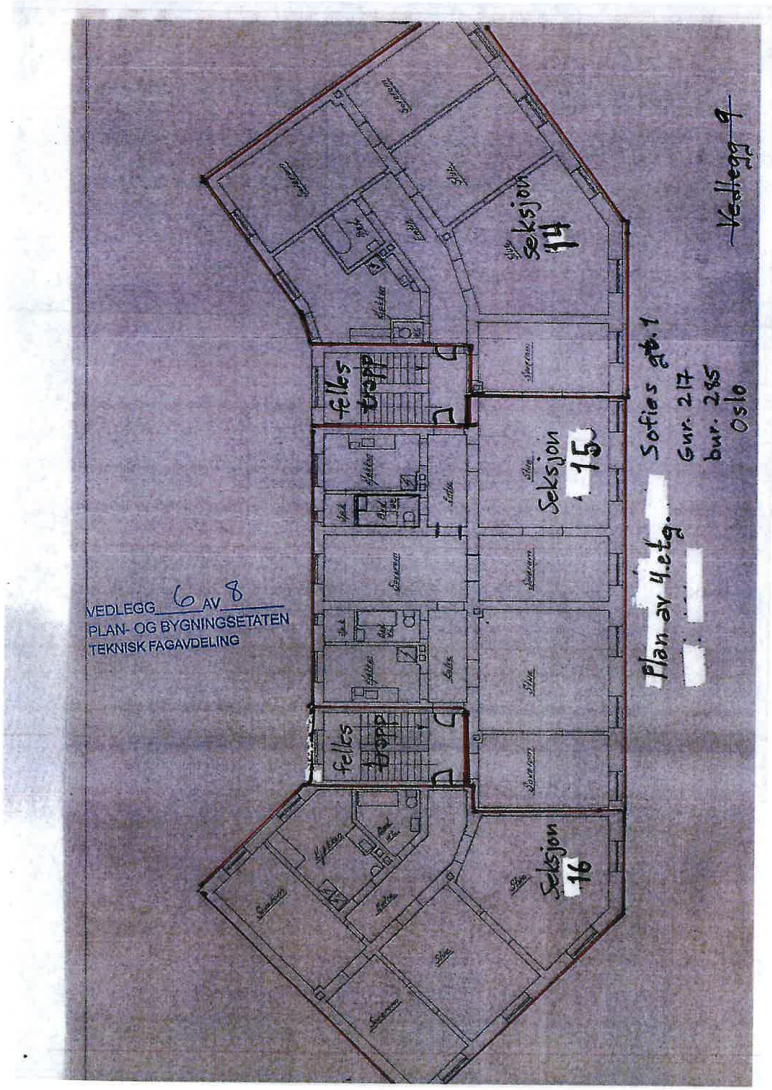
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28



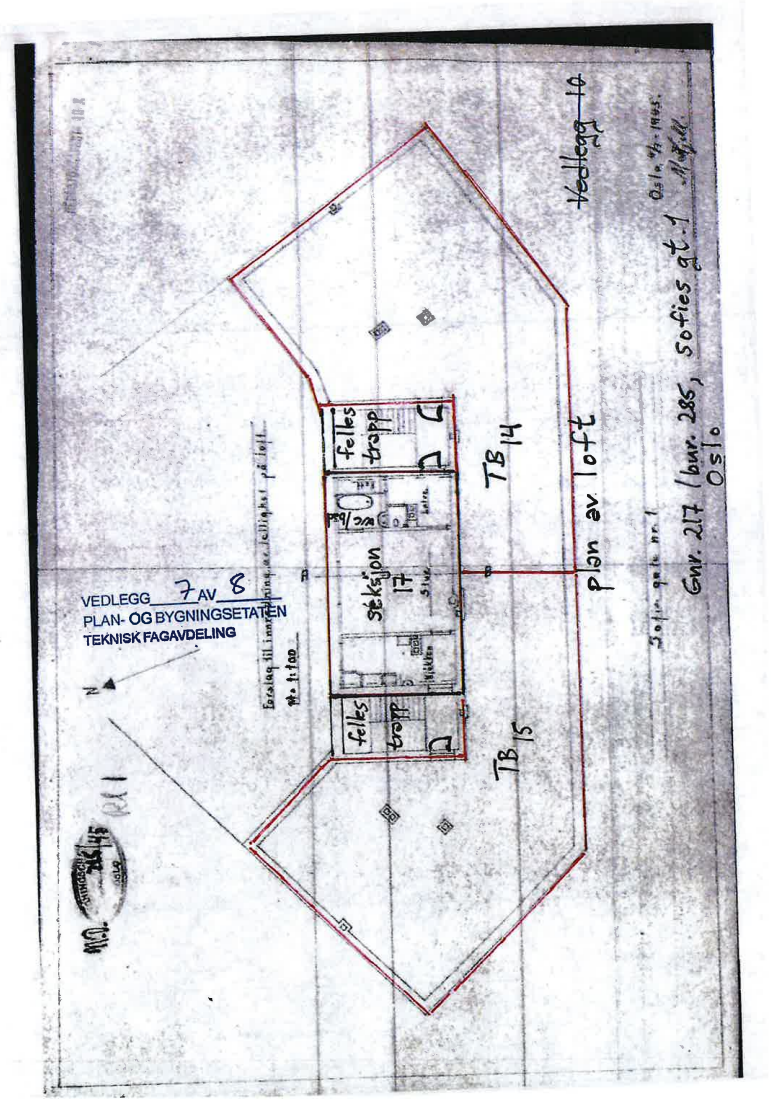
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28

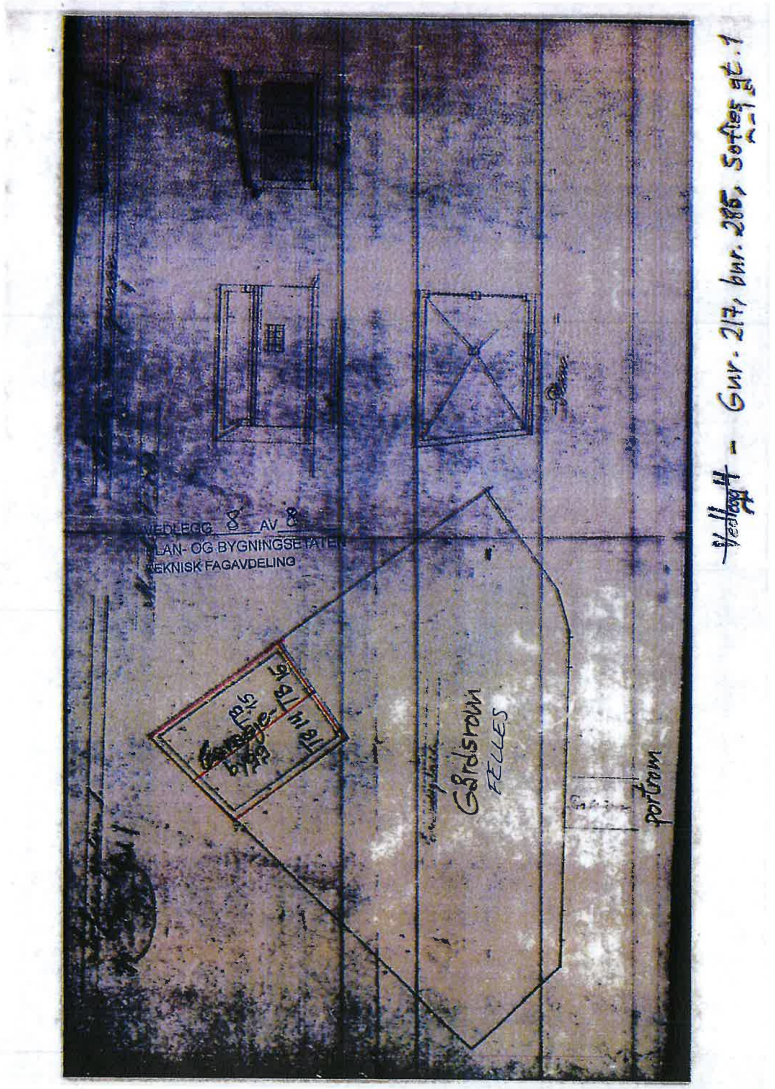


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28




VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Gårdsrom
FELLES
portrom
Vedlegg H - Gnr. 217, bnr. 285, Sofies gt. 1

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0228/24
Vår referanse: 3485692/24053773
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 31

Dato
22.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1419963	200	8.5.2024	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	217	285	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Løpenummer for forretning: 614751391
Vedlegg: ja

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Brukenhe	Adresse
	WILHELMSEN LARS AXEL	H0511	MALMØGATA 11, 0566 OSLO
	BREKKE SISSEL	H0301	ROLFSBUKTVEIEN 16, 1364 FORNEBU

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	285

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23. 4 24

Doknr: 1419963 Tinglyst: 08.05.2024
STATENS KARTVERK

22.04.2024 13:33

18.4.24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kim Lien 416/480 60 523

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn		Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Elektropluss Norge AS	laamo6@hotmail.no	854 526 332	916 350 724	900 37 060
Adresse		**Postnummer**	**Poststed**	
Thv. Meyersgt. 73		0552	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	285	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
14		Lars Axel Wilhelmsen	1/1
15		Sissel Brekke	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameiseksjon bolig SN = sameiseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
(*) 14	B	65	B
18	B	75	B
19	B	51	B
15	B	32	B
20	B	57	B
21	B	54	B
22	B	85	B
		Nevner = ~~1573~~ 1621	

Dato	Innsenderens underskrift
20.10.2023	Dag Eikeri

(*) Rettet opp etter samtykke fra søker, Dag Eikeri / Elektropluss Norge AS, 18.3.24

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

(*)
→ Del av

Tilleggsareal i bygning for seksjon 14 og seksjon 15 innlemmes i hoveddel til de respektive seksjonene.
+ Del av seksjon 14 og 15 (hoveddel og tilleggsdel bygning) overføres til fellesareal.
– Del av s. 14 innlemmes i s. 15.
– Seksjon 14 deles i tre seksjoner, nye seksjoner 18 og 19. Seksjon 15 deles i fire seksjoner, nye seksjoner 20, 21 og 22.
Del av tilleggsareal bygning for s. 14 legges som tilleggsareal for s. 18-22.
Det skal beregnes dokumentavgift av verdigrunnlag kr. 845.000
+ Del av tilleggsareal bygning for s. 15 legges som tilleggsareal for s. 14.
– Nevner økes.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
20.10.2023	Dag Eikeri

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
14 + 15	Oslo, 20.10.2023	Dag Einar Eikeri	Dag Einar Eikeri
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret SIGNATUR I HENHOLD TIL GENERALFULLMAKTER	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
20.10.2023	Dag Einar Eikeri

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20.10.2023		Fredrik Wilhelmsen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20.10.2023		Thor Mosaker
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

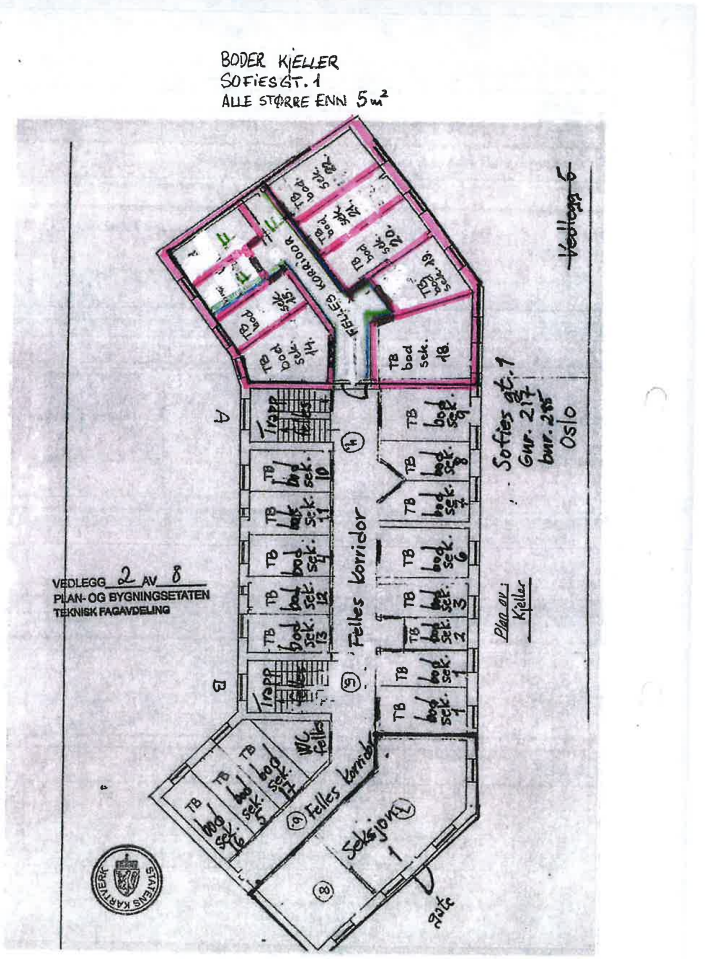
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

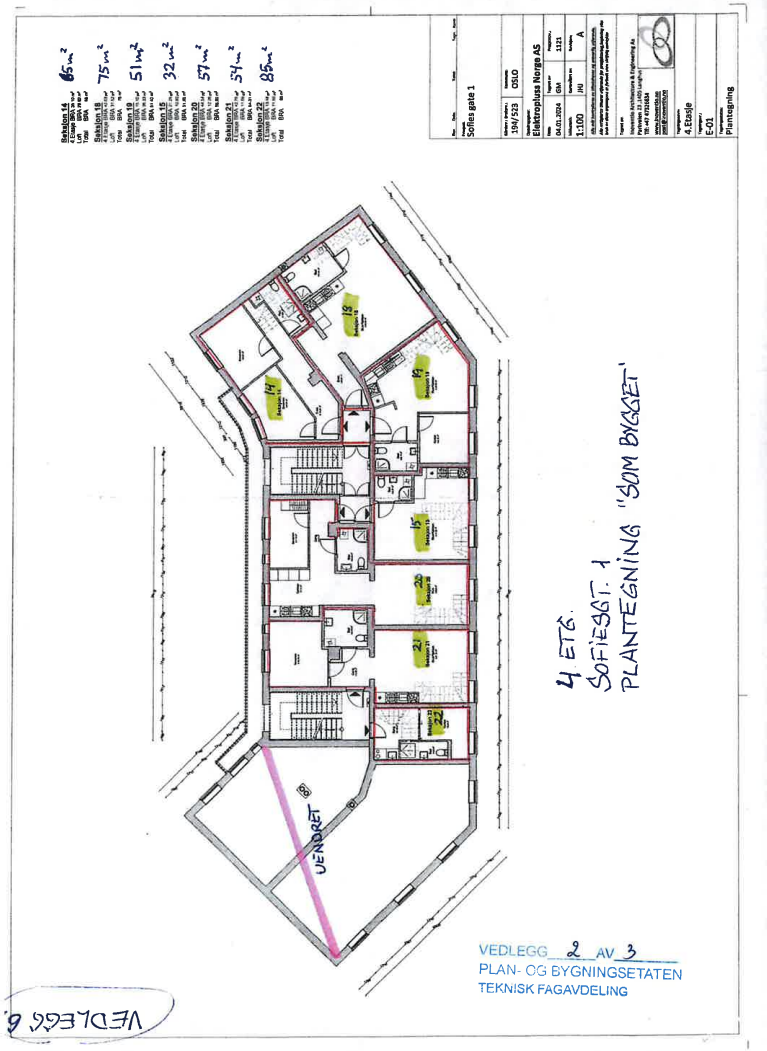
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	217	285		1H-15 og 18-22

Dato	Underskrift	Stempel
15.4.24		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

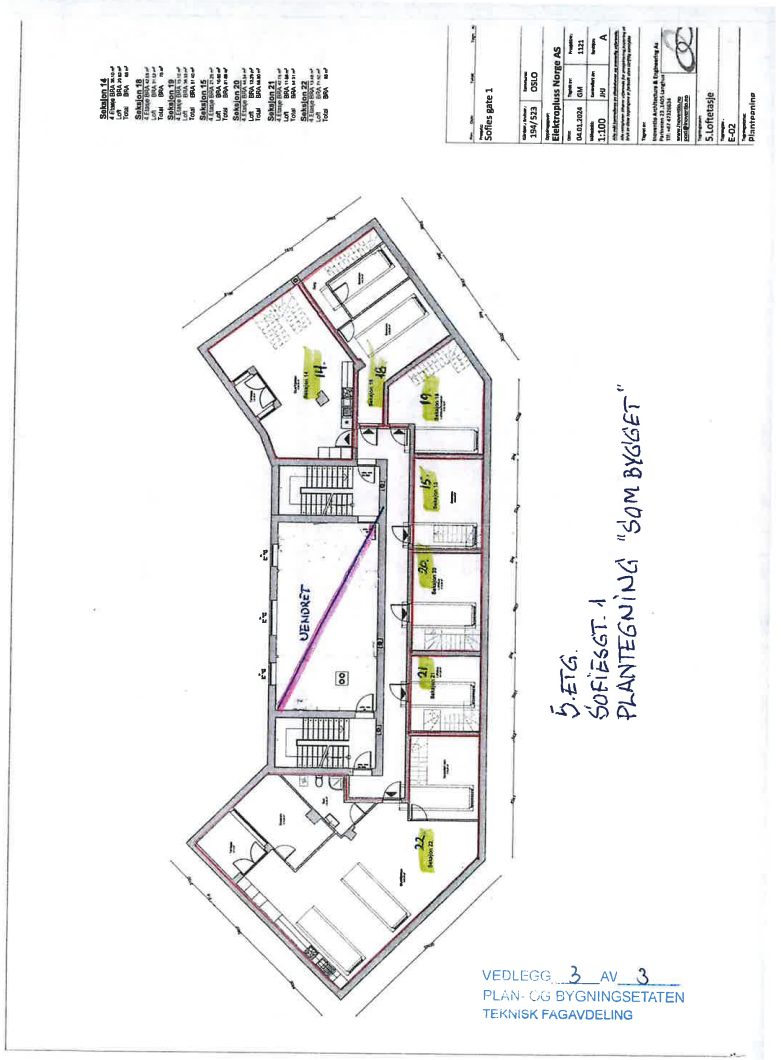
Dato	Innsenderens underskrift
20.10.2023	Dag Einar Eikeri



VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1419963/200
Uthentet 2024-05-22 09:27



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0227/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 1A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 285, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no