NORDVIK

Sofienberggata 13D

3 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Sofienberggata 13D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
201	Kontaktinfo
204	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
207	Forbrukerinformasjon om budgivning
208	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 4-roms med innglasset balkong - God standard - Varmtvann inkl. - Mulighet for kjøp av garasje

Prisantydning	**8 900 000,-**
Omkostninger	**223 590,-**
Totalpris	**9 265 205,-**
Fellesgjeld	**141 615,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 266,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1986**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En lys og moderne 4-roms med attraktiv beliggenhet. Leiligheten ligger flott til i byggets 4. etasje, og har en god planløsning med rikelig av lysinnslipp. Populær beliggenhet på Grünerløkka rett ved Sofienbergparken og Olaf Ryes plass med nærhet alt av servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Høydepunkter:
3 gode soverom
Bad og separat wc
Smarthusløsninger
Gjennomgående leilighet
Innglasset balkong på 8 m²
Delikat bad pusset opp i 2023
Heis i bygget via nabooppgang
Varmtvann inkl. i felleskostnadene
Elektrisk anlegg oppgradert i 2023
Varmefolie i alle gulv (varmekabler på bad)
Lys og romslig stue med plass til flere soner
Mulighet for kjøp av garasjeplass for kr. 360.000,- + omk
Kjøkken med innredning fra Rotpunkt og integrerte hvitevarer, nytt i 2023

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 92 kvm

Tyder




































Miele


Miele
Miele


RITUALS
zero




Softlan
Za






40



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0149/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofienberggata 13D, 0551 OSLO
Gnr 228, bnr 377, snr 39 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Martin Bøvold
Robin André Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
222 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
223 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
236 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 123 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 136 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1986

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 12 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 104 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad, wc og bod.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 92 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 8 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad, wc og bod.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 8 m².

Standard
Kjøkken:
Rotpunkt kjøkkeninnredning fra 2023. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2023. FDV er fremvist. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Overskap med speilfront.

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Gulv har fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater på vegger.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Separat wc:
Benkeskap med glatt front. Speil over servanten. Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vegger: Tapet i wc. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
Himling: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,33 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,24 m i ett soverom.

Info fra selger: Lettveggene er isolert med Rockwool lydplater og bygget med OSB-plater og Gyproc Habito GH13, noe som gir svært god lydisolasjon mellom soverommene. Veggene er samtidig ekstra robuste, slik at man enkelt kan feste bilder, TV, hyller og annen innredning uten ekstra forsterkning.

Fast inventar:
Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i soverom mot bakgård. Garderobeskap med profilerte fronter i entré og soverom mot gate. Åpent garderobeskap med skuffer og hyller i boden.

Innvendige dører:
Profilerte hvite skyvedører til bad og bod. Profilerte innvendige dører for øvrig.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 1985. Vinduer med tolags isolerglass mot gate, produsert i 1985, med enkle glass på utsiden.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Vinduene er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Innglasset balkong:
Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m2 (gulvareal ca. 7 m2). Terrassebord på bjelkelag. Felt med dører og vinduer med enkel glass. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 106 cm.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand. Yale kodelås.

Balkongdør:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i wc. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad og wc er montert i fordelerskapet. Inspeksjonsluke under klosett i wc med stoppekraner og tilførsel av vann til leiligheten i eldre kobberrør. Ledningsnett for vann i kobber til kjøkkenet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkkenet er montert i under kum i kjøkkeninnredningen.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue og soverom mot bakgård. Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom mot gate. Tilluft via åpning av vindu i siste soverommet. Mekanisk avtrekk fra bad, wc og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det er lagt elektriske varmekabler på badet og varmefolie for øvrig.

Selger oppgraderte smarthusløsningen i leiligheten i 2025 til Plejd igjennom EL alliansen.

Brannskille:
Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

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

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass, men eier har en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller. Plass nr. 36 med elbillader.

Denne kan kjøpes for kr. 360 000,- + omkostninger.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er pusset opp i 2023:
– Rehabilitert badet og wc.
– Ny Rotpunkt kjøkkeninnredning.
– Nye vann- og avløpsrør.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Ny entrédør.
– Nye innvendige dører.
– Overflateoppussing.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Oslo Byggrehab AS i 12.08.2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Arbeid utført av Oslo Byggrehab AS i 12.08.2023.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Arbeid utført av Oslo Byggrehab AS i 12.08.2023.

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

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

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av Rett Elektro AS i 12.12.2023.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Arbeid utført av Rett Elektro AS i 26.08.2025.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Installert gjennom tidligere eier, organisert igjennom sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid utført av Melba VVS AS i 16.10.2023.

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1986, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel, kjøleskap kjøkken og kjøleskap bod.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-FG skap på veggen i boden.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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 m². 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
Det er lagt elektriske varmekabler på badet og varmefolie i øvrig gulv.

Informasjon om strømforbruk
Selger brukte ca. kr. 13 500,- på strøm og nettleie det siste året. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 266,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder, varmtvann, nedbetaling og avdrag fellesgjeld, internett og forretningsfører.

Herav:
Felleskostnader kr 5.880,- pr. md.
Oppvarming kr 386,- pr. md.

Dersom man kjøper garasjeplass vil felleskostnadene være kr. 200,- ekstra per mnd. Da totalt kr. 6 466,- per mnd.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostandene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostander
- Strøm
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring

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

Eiendomsskatt
Kr 303,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 813 696,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 254 784,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sofienberggate 13 A-E, orgnr. 971271183

Om sameiet
Sofienberggata 13 A-E er et sameie med sentral beliggenhet på Grünerløkka mellom Toftes gate og Thorvald Meyers gate. Sameiet har 60 boenheter, et næringslokale og en privat garasje med plass til 40 biler samt opplegg for el-bil lading. Bygningen var en del av Oslo byfornyelse på Grünerløkka som ble bygget i 1984.

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.
https://home.solibo.no/hp/sofienberg13

Hva skjer i sameiet:
Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport. Den skal behandles på kommende årsmøte. Det er en del større vedlikeholdsprosjekter. Styret opplyser at de har flere vedlikeholdsoppgaver som sameiet må gjennomføre. Sameiet har en presset økonomi og gjennomfører de punktene som står på vedlikeholdsplanen etter tur og orden, med jevne mellomrom når de får spart opp litt penger. Bygget er nå nærmere 40 år gammelt og flere store, vedlikeholdsoppgaver må forventes å måtte utføres i de nærmeste årene. Dette må planlegges og prioriteres for å gjøre det mest mulig kostnadseffektivt. Det vil bli utarbeidet en ny vedlikeholdsplan, hvor bl.a. følgende skal prioriteres:

- Tak
- Utskiftning av vinduer
- Fasade
- Varmtvannsberedere
- Heis
- Andre vedlikeholdsoppgaver

Styret opplyser at dette vil medføre økte kostnader, men størrelsen på evt. låneopptak og økte felleskostnader er pr. dd. ikke vedtatt. Styreleder estimerer en kostand på 20-40 millioner for bytte av vinduer og tak. I tillegg må sameiet vurdere å bytte heis og varmvannsberedere om ikke altfor lenge. Kjøper må forvente økt fellesgjeld og felleskostnader som en følge av sameiets vedlikeholdsplaner. Vedlikeholdsplanen er på 94 sider, og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 141 615,-pr. 01.05.2026

Informasjon om lån:
Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.72.36909
Nominell rente: 6,30 %
Innfrielsesår: 2034
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.05.2026: kr 7 734 408
Andel av saldo: kr 141 615
IN-ordning: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 840,- pr. 31.12.2026

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets område og på det området sameiet forvalter.

Det er forbudt å mate fugler i bakgården.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86755210

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 848 kvm (Eiertomt)
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 kommune 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
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet sentralt på Grünerløkka, mellom Sofienbergparken og Olaf Ryes plass. Alt Grünerløkka og sentrum kan tilby er bokstavelig talt "rett utenfor inngangsdøren". Spennende handlemuligheter, yrende kafé- og folkeliv, populære spise- og samlingssteder og grønne parker. Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, samt få minutters gange til både trikk og buss.

Grünerløkka er en av de koseligste og stemningsfulle bydelene i Oslo og er kjent for sitt yrende folkeliv og grønne lunger. Grünerløkka har et stort utvalg av flotte restauranter, nisjeforretninger, markeder, kaféer og serveringssteder. Bl.a. er Trattoria Popolare, Villa Paradiso, Südøst, Delicatessen, Tijuana, Le Benjamin, og Troys alle verdt et besøk. På Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter.

Det er kun 200 meter til nærmeste trikkestopp hvor trikk 11, 12 og 18 går. Fra Sofienbergparken finner du busstopp for 30-bussen, og fra Sannergata busstopp kan du ta buss nr. 21 og 33. Det er også gangavstand til T-banen. Det er enkelt å ta seg til sentralbanestasjonen som har tog, flytog og bussforbindelser. Med bil er det rask tilgang til Ring 1 og 2.

Like i nærheten finner du også Akerselva, Kubaparken og Grünerhagen m.m. Ved Akerselva går det hyggelig turstier langs elvekanten, fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka i nord. For de treningsglade finnes flere treningssentre i nærheten. SATS på Schous Plass og Ringnes Park, EVO, Fitnessxpress, samt Avancia på Vulkan. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

På andre siden av Akerselva ligger Vulkan, Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringssenter med populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.04.1988.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vannledning (stigeledning) datert 25.01.2011.
Det foreligger ferdigattest for brannalarm- og nødlysanlegg datert

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.

Det er være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. I tegningene står innglasset balkong oppført som balkong. Bruksendring/fasadeenring er ikke omsøkt og godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.

Reguleringsplan: V310184, Vedr. bebyggelsesplan for kvartal 231101 (Sofienberggt.-Toftesgt. -Schous plass-HandelskolekvartaletGrunerløkka. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Reguleringsplan: S-200GO, Grunerløkka. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.B.IV. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Pågående byggesaker i området:
Schæffers gate 6 C - bruksendring til undervisningslokale
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508522

Thorvald Meyers gate 68 - oppføring av bolig og næringsbygg - Klage mottatt 2025/04458
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508496

Pågående plansaker i området:
Toftes gate, tilrettelegging for sykkel - Planforslag til politisk behandling
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348

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:

301/228/377/39:
18.04.1985 - Dokumentnr: 21644 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER FØRSTE OVERDRAGELSESSUM OG SENERE ETTER 90% AV LÅNE-
TAKST AVHOLDT ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2024 - Dokumentnr: 1494415 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:503 Snr:1
Dom av 13.03.2024 saksnr. 23-088596ASD-ELAG
Dom/Jordskifteavgjørelse sak 21/184818RFA-JOOV/JLST
Thv Meyersgt 62
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2024 - Dokumentnr: 1494415 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:503 Snr:1
Dom av 13.03.2024 saksnr. 23-088596ASD-ELAG
Dom/Jordskifteavgjørelse sak 21/184818RFA-JOOV/JLST
Thv Meyersgt 62
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1985 - Dokumentnr: 21644 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

28.02.1989 - Dokumentnr: 12767 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 92/6021
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 61 SEKSJONER

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
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og

innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 159 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2026

Megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Megler 2
Anders Myren Røste, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91006031

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.

Sofienberggata 13D

Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	451 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	24 min 2 km
Hersleb videregående skole		7 min
Elvebakken videregående skole	576 elever	9 min 0.7 km

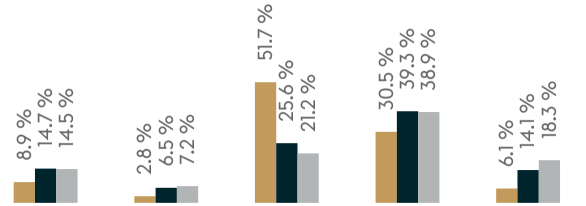
Offentlig transport

Sofienbergparken	Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.1 km
Olaf Ryes plass	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Carl Berners plass	Linje 5	17 min 1.3 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km

Barnehager

Gaia barnehage (0-5 år)	76 barn	3 min 0.2 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	46 barn	4 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (1-5 år)	68 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	2 min
Grïnerhagen - ballbane 3	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	4 min

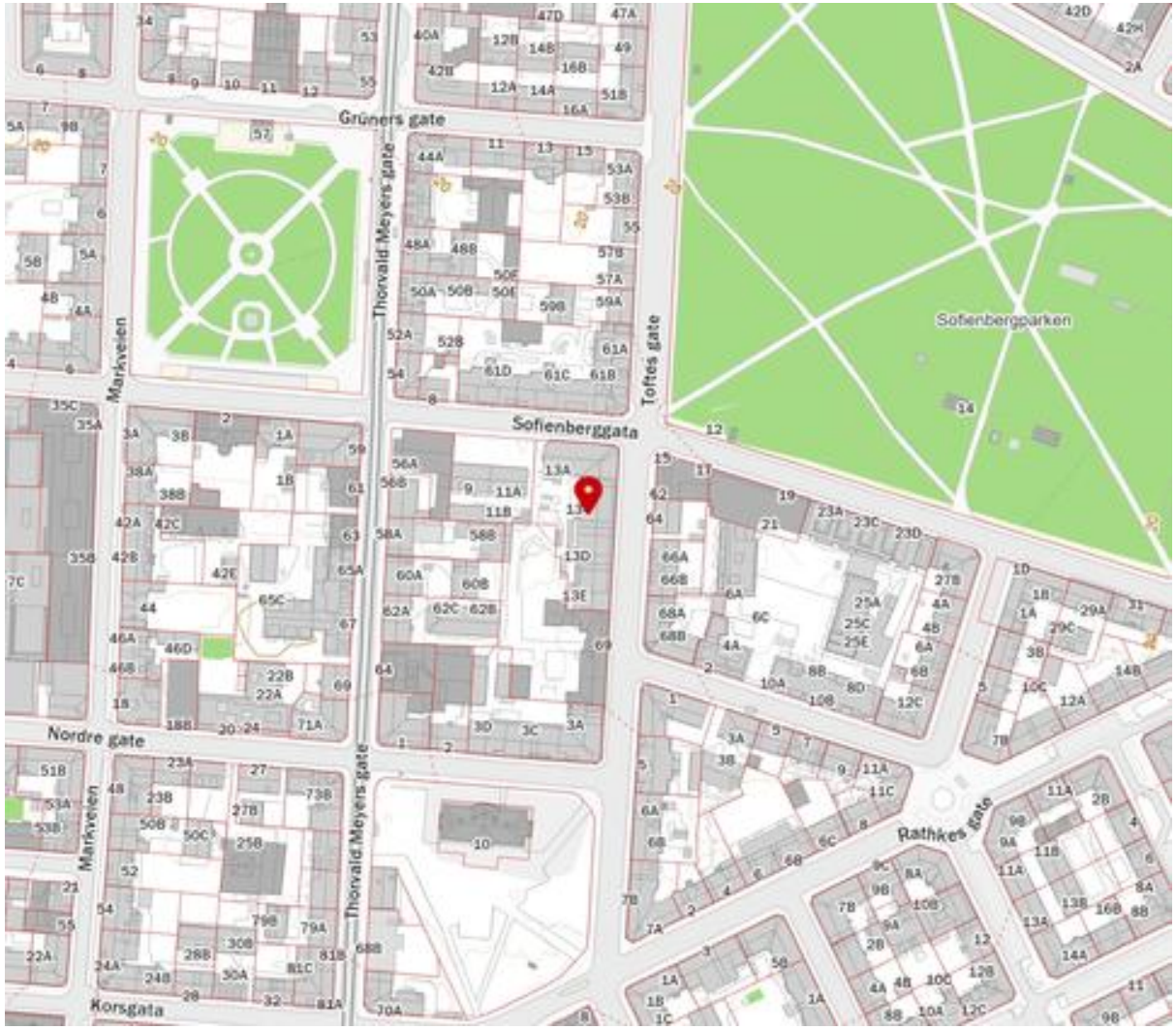
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SOFIENBERGGATA 13 D, 0551 OSLO

Gnr: 228 Bnr: 377 Seksjon: 39
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	12/05/2026
Utskriftsdato:	13/05/2026
Oppdragsnummer:	99488
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 36) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Nyoppusset leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er pusset opp i 2023:
– Rehabilitert badet og wc.
– Ny Rotpunkt kjøkkeninnredning.
– Nye vann- og avløpsrør.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Ny entrédør.
– Nye innvendige dører.
– Overflateoppussing.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1986, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Martin Bøvold og Robin André Karlsen
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Robin André Karlsen, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 228 Bnr: 377 Seksjon: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1848.4 m²
Eierbrøk seksjon:	92 / 6021
Hjemmelshaver:	Martin Bøvold og Robin André Karlsen
Adresse:	Sofienberggata 13 D, 0551 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	10/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1986

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
4. etasje	84	0	8	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	84	12	8	0
Sum BRA:	104			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Wc, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré, Bod		Innglasset balkong
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein og kledd med trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 1985.
Vinduer med tolags isolerglass mot gate, produsert i 1985, med enkle glass på utsiden.

Tilstandsvurdering:

Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand. Yale kodelås.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1985.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte hvite skyvedører til bad og bod.
Profilerte innvendige dører for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m² (gulvareal ca. 7 m²). Terrassebord på bjelkelag. Felt med dører og vinduer med enkel glass. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 106 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Noe malingsavflassing langs rekkverket. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over klosett i wc. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til bad og wc er montert i fordelerskapet. Inspeksjonsluke under klosett i wc med stoppekraner og tilførsel av vann til leiligheten i eldre kobberrør. Ledningsnett for vann i kobber til kjøkkenet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann til kjøkkenet er montert i under kum i kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue og soverom mot bakgård. Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom mot gate. Tilluft via åpning av vindu i siste soverommet. Mekanisk avtrekk fra bad, wc og kjøkken. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør mot wc, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Ett soverom er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Kullfilterventilator i platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Rotpunkt kjøkkeninnredning fra 2023.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet i wc. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet/pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,33 m målt i stue/kjøkken og ca. 2,24 m i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speil- og profilerte fronter i soverom mot bakgård.
Garderobeskap med profilerte fronter i entré og soverom mot gate.
Åpent garderobeskap med skuffer og hyller i boden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er lagt elektriske varmekabler på badet og varmefolie for øvrig.

Samsvarserklæring signert og datert 12.12.2023 er fremvist for følgende arbeider: Nytt anlegg i hele leiligheten.

Samsvarserklæring signert og datert 21.09.2023 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er nytt fra 2023.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eiers regi.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2023. FDV er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Rennesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Overskap med speilfront.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Benkeskap med glatt front. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 4. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Robin André Karlsen	9578-5999-4-2471554	2026-04-20 11:29:07
Martin Bøvold	9578-5992-4-3121576	2026-04-20 11:39:15

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
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0149/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofienberggata 13D, 0551 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Martin Bøvold, Robin André Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86755210
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Byggrehab AS, arbeid utført 12.08.2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Byggrehab AS, arbeid utført 12.08.2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Byggrehab AS, arbeid utført 12.08.2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ivaretas av sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ivaretas av sameiet

---

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: Rett Elektro AS, utført arbeid 12.12.2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Rett Elektro AS, utført arbeid 26.08.2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert gjennom tidligere eier, organisert igjennom sameiet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Melba VVS AS, arbeid utført 16.10.2023

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ivaretas 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0149/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin Bøvold	**2026-04-20**	**Robin André Karlsen**	**2026-04-20**

Identifikasjon

Martin Bøvold

Identifikasjon

Robin André Karlsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Sofienberggata 13D, 0551 OSLO**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283790**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80977964**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **377**
Seksjonsnummer **39**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **160,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 281 kWh**



Sofienberggata 13D, 0551 OSLO

Detaljering

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



Sofienberggata 13D, 0551 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bygdøy Alle Eiendom AS
E-post: m.skabo@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sofienberggate 13 A-E**

Megleropplysninger 13.05.2026
Vi viser til forespørsel av 12.05.2026

Boligselskap:	Sofienberggate 13 A-E
Organisasjonsnr:	971271183
Gnr./bnr:	228 / 377
Eier(e):	Martin Bøvold / Robin André Karlsen
Seksjons-/andelsnr:	39
Adresse:	Sofienberggata 13D, 0551 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/sofienberg13 https://sbg13.no/

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr. 86755210
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer parkeringsplass. (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.72.36909
Nominell rente:	6,30 %
Innfrielsesår:	2034
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.05.2026:	kr 7 734 408
Andel av saldo:	kr 141 615
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.880,- pr. md.
Oppvarming	kr 386,- pr. md.
Garasjeplass - Elbil	kr 200,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 6.466,- pr. md.**

Informasjon pr. mai 2026:
Det er planer om at sameiet skal skifte ut vinduer og tak. Konkret plan og finansiering er ikke satt pr i dag og det vil avholdes et ekstraordinært årsmøte om dette.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	41 840	156 088

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER
FOR

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 13.03.1986 med endring 20.05.1987, 11.05.1988, 13.04.1994, 09.04.2002, 06.04.2005, 23.04.2013, 27.04.2015, 21.11.2017,
Revidert i sameiermøte den 06.04.2022

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sofeienberggata 13 A-E Sameie.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 228 bnr. 377 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 61 seksjoner, hvorav en seksjon er garasjeanlegg, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 18.04.1985.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 19, 5. ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, e.lign.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
GARASJER

Den enkelte sameier av garasjeplass har rett til salg og pantsettelse. Dog må salget skje blant sameiets øvrige eiere. Dette gjelder ikke dersom garasjen selges sammen med seksjonen.

Det er maks lov til å eie 2 garasjeplasser.

Beboer som skal lade el-bil eller hybridbil i sameiets garasjer, skal selv bekoste installasjon av ladepunkt samt alle kostnader forbudent med dette, med egen elektrisk kurs fra sikringsskap med jordfeilbryter og tilstrekkelig kapasitet. Kursen skal ha en 16 amperes sikring. Egen kontrollmåler for ladepunktet skal bekostes av beboer. Beboer har selv alt ansvar for installasjonen, og vedlikeholdet av denne.
Kontrollmåleren avleses en gang pr. år, slik at den enkeltes forbruk kan avregnes mot det fakturerte akonto-beløpet. Styret fastsetter akonto-beløpet.
Beboer skal skriftlig søke styret om å få etablere et ladepunkt, og installasjonen skal foretas av autorisert installatør.
Sameiet kan, hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade bilene, nekte å tilkoble flere biler til lading.

Stikkontaktene i garasjene som var ment til motorvarmere, skal ikke kobles til el-biler eller hybridbiler.

§ 4
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.
Garasjeanlegget skal allikevel kun betale 60% av det beløpet sameiebrøken tilsier. Styret fastsetter á konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Ved forsinket betaling kan styrt pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis **1.**

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Eiere som gjennom byggmessige endringer eller ved adferd påfører sameiet eller andre seksjoner skade, er erstatningspliktige for kostnadene som er påført.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

Utgifter i forbindelse med husbråk etc. ved utrykning fra vaktselskap – når sameiet har en avtale med et vaktselskap – skal dekkes av den seksjonseier utrykningen gjelder.

§ 6
NØKLER

Seksjonseier er forpliktet til å ha kontroll på nøkkelbrikker som er utstedt til seksjonen og må notere seg alle brikker som er utstedt til seksjonen.
Nøkkelbrikker til oppganger, garasje og andre fellesarealer skal ikke distribueres for bruk av andre enn beboere av seksjonen, øvrig personell med legitimt behov for tilgang til seksjonen og eventuelle leietagere av garasje. Ved utleie av garasjeplass til personer som ikke bor i boligsameiet skal det bestilles spesielle garasjebrikker som ikke gir adgang til å åpne annet enn garasjeporten. Seksjonseier plikter å hente inn igjen nøkkelbrikker når leieforhold opphører.
Dersom nøkkelbrikker er kommet på avveie skal det straks meddeles styret slik at denne brikken kan deaktiveres.

§ 7
REGISTRERING AV SAMEIERE

Registrering av sameiere - Salg av seksjoner i sameiet skal registreres ved styret gjennom forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper, hvis ikke annet er avtalt med selger. Leietakere av seksjonen skal meldes styret i sameiet. Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret og forretningsfører.

§ 8
KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer.
Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 9
STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på minimum 4 medlemmer og opptil 2 varamedlemmer som velges for to år av gangen med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet. Sameiermøtet velger styre med alminnelig flertall av de avgitt stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

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

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

Varamedlemmer skal ha lik tilgang til informasjon om styrets arbeid som styrets øvrige medlemmer. Dette gjelder også styrets dokumenter og digital kommunikasjon.

§ 10
STYREMØTE

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

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 11
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).

§ 13
INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.
Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameire med kjent adresse.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

§ 14
SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

§ 15
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.
Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

§ 16
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 17
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§ 20
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For såvidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

- -

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET SOFIENBERGGATEN 13 A -E

av 13.03.1986 med endringer vedtatt den 31.05.1988, 13.04.1994, 30.03.2000, 09.04.2002,17.04.2007, 06.04.2022 og 19.06.2024

1) Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2) Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3) Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5) Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund er ikke tillatt på sameiets område og på det området sameiet forvalter. Det er forbudt å mate fugler i bakgården.

6) Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

7) Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, gårdsrommet inkludert. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Fra kl. 2100 til kl. 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

   Teppebanking på balkongene er forbudt. Tepper må bankes ute i bakgården. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Grilling med griller som bruker åpen ild (kull og gassgriller) på terrassene og balkongene er ikke tillatt.

Håndverksmessige arbeider (snekring, drilling etc.) avsluttes senest kl. 2100 og skal ikke gjøres på helge- og høytidsdager. Med helg menes fra lørdag og dager før helligdager fra kl. 17.00 til dagen etter helligdag kl. 07.00.

Ingen skal bruke eiendommen på en måte som er til sjenanse for andre beboere.

Før en beboer tilkaller vekter i tidsrommet 07:00-23:00 (helger; 07:00.23:30) må det tas kontakt med den som forårsaker brudd på husordensregler og gi et varsel, alternativt må tilkalling av vekter være avklart med styret på forhånd. Eier av seksjonen hvor brudd på husordensreglene skjer, er ansvarlig for kostnadene ved utrykking

8) Av hensyn til trappevask og generell adkomst til fellesarealene, er det ikke lov til å ha gjenstander så som barnevogner, sykler og annet stående i gangene. Sykler plasseres på anvist plass, og sportsutstyr og lignende i bodene. Biler som parkerer i bakgården eller foran porten vil uten varsel bli borttauet på bileierens regning.

9) Beboerne skal bidra med å holde fellesarealene rene og ryddige, og rydde etter sine barn.

   Beboerne plikter å vaske trappeavsats og trapp ned til neste trappeavsats etter gjeldende vaskeordning. Dette gjelder selv om sameiet har avtale med vaskebyrå om renhold.

   En representant fra hver husstand skal delta i felles dugnader. Beboere som ikke deltar skal ha gyldig grunn og må gi beskjed til styret på forhånd. Avgift kan pålegges dem som ikke gjør sin del av fellesarbeidet. Styret fastsetter beløpet.

10) Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV- antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

    Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett eller annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.

11) Alle beboere plikter å sette opp skilt på postkasser og på ringetablå i henhold til standard satt av styret.

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sofienberggata 13 A-E

27. april 2026



AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sofienberggata 13 A-E

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **27. april 2026**
Tidspunkt: **kl 18.00**
Sted: **Grünerløkka Flerbrukshus, Helgesens gate 62**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2025, se vedlegg**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025, se vedlegg**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET/EKSTRA HONORAR OG HONORAR TIL KOMITEEN FOR TAK/VINDUER**
4. **INNLEMMELSE AV VINTERHAGE**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
17. april 2026
Styret

Vedlegg til sak 1,2 og 4.

Årsmelding – styrets arbeid

Styret har i perioden hatt et kontinuerlig fokus på kostnadskontroll, med mål om å holde fellesutgiftene på et så stabilt nivå som mulig uten å gå på bekostning av nødvendig drift og vedlikehold.

Vedlikehold av tak
Det ble avdekket flere lekkasjer fra tak og nedløpsrør. Nødvendige reparasjoner ble gjennomført før vinteren, og skadede takstein ble erstattet.

Brannanlegg
Brannanlegg og nødlys er testet i henhold til rutiner. Det ble avdekket enkelte avvik, og styret arbeider videre med oppfølging og utbedring av disse.

Jordskiftesaken
Sameiet har over tid vært involvert i en sak knyttet til rettigheter over eiendommen. Jordskifteretten har fremlagt et forslag til avtale som partene har hatt anledning til å kommentere før endelig avgjørelse. Saken har vært ressurskrevende, og styret har prioritert å ivareta sameiets interesser på en grundig måte.

Port og heis
Det har dessverre vært gjentatte tilfeller av hærverk på port og heis, noe som tidvis har ført til driftsstans og økte kostnader for sameiet. Styret følger opp problemstillingen fortløpende.

Kameraovervåkning
Eksisterende system for kameraovervåkning er av eldre dato og har behov for oppgradering. Styret har innhentet tilbud fra eksterne leverandører, og arbeider videre med å finne en kostnadseffektiv og hensiktsmessig løsning.

WiFi i fellesområder
Det arbeides med etablering av trådløst nettverk i garasjeanlegget, blant annet for å legge til rette for styring av elbilladere og kameraovervåkning.

Tagging
Sameiet har vært utsatt for tagging. Styret er i dialog med aktuelle leverandører og vurderer tiltak for å forebygge og håndtere dette på en best mulig måte.

Avløp
Det har vært flere tilfeller av tette avløp i perioden, i hovedsak knyttet til feil bruk av avløpssystemet. Det er også gjennomført vedlikeholdspyling av avløp fra første etasje og bunnledninger som et forebyggende tiltak.

Arkiv
Styret arbeider med å etablere en mer strukturert og fremtidsrettet løsning for arkivering av dokumentasjon.

Nøkkelsystem
Administrasjon av nøkkelsystemet har vært tidkrevende. Styret er i dialog med leverandører for å finne en bedre løsning. Flere nøkler er i perioden blitt sperret som følge av misbruk eller mistanke om at de var på avveie.

Informasjon fra arbeidskomiteen

Arbeidskomiteen har gjennom perioden vært i dialog med et bredt utvalg leverandører (om lag 10 aktører), og har innhentet totalt fire konkrete tilbud basert på detaljerte kravspesifikasjoner, inkludert ulike tekniske alternativer og opsjoner. Arbeidet har bestått i befaringer, avklaringer med leverandører, samt utarbeidelse av et sammenlignbart grunnlag for videre vurdering.

Prosessen har vært krevende, både på grunn av prosjektets omfang og kompleksitet, og fordi det har vært utfordrende å få inn tilbud som er fullt ut sammenlignbare. Det har også vært behov for å avklare en rekke tekniske forhold underveis, blant annet knyttet til takløsninger, vinduer, støyforhold og energieffektivitet.

På bakgrunn av dette vurderer komiteen også behovet for å knytte til seg ekstern kompetanse (f.eks. prosjektleder/byggherrerådgiver) for å sikre kvalitet i videre prosess, herunder forhandlinger og oppfølging av leverandører.

Komiteen arbeider videre med å sammenstille tilbudene og avklare utestående spørsmål, med mål om å legge frem et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for årsmøtet. Dersom det ikke oppnås tilstrekkelig grunnlag for beslutning på årsmøtet, vil komiteen anbefale at det engasjeres ekstern fagkompetanse til å gjennomføre prosessen videre og legge frem et nytt, tydelig beslutningsgrunnlag for senere behandling.

Årsregnskap 2025

for

Sofienberggate 13 A-E

Orgnr: 971 271 183

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 766 862**	**797 547**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	736 198	-372 558
Nedbetaling av gammelt lån	0	7 417 233
Opptak lån	0	9 256 000
Avdrag lån	708 893	496 894
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**27 305**	**969 315**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 794 168**	**1 766 862**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 285 754	1 955 362
Kortsiktig gjeld	491 586	188 500
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 794 168**	**1 766 862**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER				
Innkrevde felleskostnader	2	3 938 846	3 837 708	3 949 920
Annen driftsrelatert inntekt	3	2 566	2 693	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 941 412**	**3 840 401**	**3 949 920**
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	4	321 488	251 891	281 220
Styrehonorar	5	165 000	150 000	150 000
Forsikring		299 195	252 643	277 920
Forretningsførsel		83 615	80 788	83 640
Revisjon		9 013	11 073	9 100
Kommunale avgifter		787 405	684 578	797 520
Energi/fyring		118 782	106 420	115 080
Kabel-TV/internett		2 587	2 388	2 760
Vedlikehold	6	493 665	1 275 059	301 200
Vaktmestertjenester	7	232 000	280 100	313 080
Renhold		73 705	70 035	69 720
Andre driftskostnader	8	150 840	534 820	212 160
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 737 295**	**3 699 794**	**2 613 400**
DRIFTSRESULTAT		**1 204 117**	**140 607**	**1 336 520**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD				
Finansinntekter	9	91 745	74 465	70 560
Finanskostnader		559 664	587 629	585 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**467 919**	**513 164**	**514 440**
Resultat		**736 198**	**-372 558**	**822 080**
DISPONERING				
Overført til/fra egenkapital	10	736 198	-372 558	
SUM DISPONERING		**736 198**	**-372 558**	

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-2 025	10 029
Forskuddsbetalte kostnader	11	257 761	79 696
Bankinnskudd		2 030 018	1 865 637
SUM OMLØPSMIDLER		**2 285 754**	**1 955 362**
SUM EIENDELER		**2 285 754**	**1 955 362**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	-6 256 045	-6 992 244
SUM EGENKAPITAL		**-6 256 045**	**-6 992 244**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	8 050 213	8 759 106
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 050 213**	**8 759 106**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		428 971	127 340
Skyldig offentlige avgifter	13	29 680	11 492
Annen kortsiktig gjeld	14	46 380	70 717
Brenselsregnskap 2025	15	-13 444	-21 049
SUM KORTSIKTIG GJELD		**491 586**	**188 500**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 285 754**	**1 955 362**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	3 853 952
Garasjer	84 894
Sum innkrevde felleskostnader	**3 938 846**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Refusjoner	1 566
Nøkler/portåpnere	1 200
Utleie parkerings-/garasjeplass	-200
Sum annen driftsrelatert inntekt	**2 566**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER	
Lønn til ansatte	233 161
Feriepenger	28 210
Arbeidsgiveravgift	56 141
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	3 978
Sum personalkostnader	**321 488**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 165 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	270 769
Vedlikehold VVS	66 148
Vedlikehold elektro	18 913
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 799
Drift/vedlikehold heis	24 585
Vedlikehold brannsikring	31 460
Vedlikehold parkering/garasje	33 625
Serviceavtale heis	36 106
Dører og porter	10 261
Sum vedlikehold	**493 665**

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	225 000
Vaktmestertjenester tillegg	7 000
Sum vaktmestertjenester	**232 000**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	6 875
Leie datasystemer	15 257
Driftsmaterialer	3 632
Datautstyr og -rekvisita	6 139
Nøkler og låser	30 530
Egenandeler forsikring	28 000
Annen fremmed tjeneste	5 953
Kontorrekvisita	5 393
Telefon	1 230
Kontingenter	3 192
Servicekostnad	16 966
Styremøter	5 576
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	19 084
Annen kostnad	2 575
Konstaterte tap på fordringer	89
Sum andre driftskostnader	**150 840**

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	64 433
Kundeutbytte forsikring	27 312
Sum finansinntekter	**91 745**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-6 992 244
Overført til/fra egenkapital	736 198
Opptjent egenkapital 31.12	**-6 256 045**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	83 516
Andre forskuddsbetalte kostnader	174 245
Sum forskuddsbetalte kostnader	**257 761**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**Handelsbanken**
Lånenummer	8398.72.36909
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2024
Løpetid	10
Innfrielseår	2034
Rentesats (nominell)	6,30 %
Opprinnelig lånebeløp	**9 256 000**
Lånesaldo 01.01	8 759 106
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	708 893
Lånesaldo 31.12	**8 050 213**

NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	14 828
Skyldig arbeidsgiveravgift	10 874
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	3 978
Sum skyldige offentlige avgifter	**29 680**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	28 210
Påløpt rente	16 673
Utlegg	1 497
Sum annen kortsiktig gjeld	**46 380**

NOTE - BRENSELSREGNSKAP

Innbetalt for forbruk fra eiere	
Kostnader på oppvarmingsanlegg	268 804
Forskuddsbetalt av eiere	255 360
Sum brenselsregnskap	**13 444**

Avregnet periode: 01.01.2025-31.12.2025

Sak 4

Innlemmelse av vinterhage

Forslagsstiller.
Styret.

Forslagsstillers saksfremstilling:

Tiltaket gjelder innlemmelse av tidligere vinterhage i eksisterende stue i seksjon 8. Den terrassedøren som tidligere sto innerst er flyttet ut og erstatter døren som tidligere sto ytterst.

Tiltaket er behandlet og godkjent av kommunen som en innlemmelse av vinterhage i eksisterende stue. Det er lagt til grunn at løsningene har samme dimensjoner og uttrykk som tidligere, uten vesentlige utvendige endringer.

Det er også gjennomført flere uavhengige faglige vurderinger av tiltaket:

- En rapport fra Bærum Takst konkluderer med at tiltaket ikke medfører økt brannspredningsfare eller risiko for fukt- eller konstruksjonsskader
- En tredjepartsvurdering fra Solibo, bestilt av styret, finner ingen tegn til luftlekkasjer eller unormal utførelse, og vurderer løsningen som innenfor normal bygge standard

Tiltaket er gjennomført for å forbedre bokvaliteten i leiligheten, og det er ikke dokumentert forhold som tilsier negative konsekvenser for bygget eller øvrige seksjonseiere.

Saken tas opp for å få en formell avklaring, slik at forholdet kan legges til grunn videre og behandles likt i sameiet, særlig med tanke på fremtidige utskiftninger av vinduer og terrassedører.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner tiltaket i seksjon 8, herunder at terrassedøren som tidligere sto innerst er flyttet ut og erstatter døren som tidligere sto ytterst, samt innlemmelse av tidligere vinterhage i stue, og legger til grunn at tiltaket er gjennomført innenfor seksjonseiers bruksenhet.

Årsmøtet legger videre til grunn at tilsvarende tiltak, som er godkjent av Plan- og bygningsetaten og dokumentert utført på en forsvarlig måte uten påviste negative konsekvenser for bygget eller øvrige seksjonseiere, som utgangspunkt skal godkjennes av styret, med mindre det foreligger saklig grunn til å avslå tiltaket.

Eventuelle endringer i eierbrøk som følge av slike tiltak håndteres av styret.

Styrets vurdering:

Saken har vært behandlet i tidligere styrer og på to tidligere årsmøter. Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten godkjente tiltaket 23.11.2023, og ferdigattest ble utstedt 07.08.2024.

Det ble tidligere sendt en henvendelse til styret fra seksjonseier vedrørende ombyggingen. Denne ble ikke behandlet som egen styresak, og forslaget ble avslått av daværende styreleder.

Det er i etterkant innhentet tre uavhengige tekniske vurderinger som samlet sett underbygger at tiltaket ikke medfører konstruksjonsmessige eller sikkerhetsmessige utfordringer.

Styret har gjennomgått saken på nytt i lys av foreliggende dokumentasjon, og legger til grunn at tiltaket er utført på en faglig forsvarlig måte.

Når det gjelder eierbrøk, innebærer tiltaket en økning i areal for seksjon 8. En eventuell justering av eierbrøk vurderes av styret. Eventuelle kostnader knyttet til dette bæres av seksjonseier.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner tiltaket i seksjon 8.

Vedtaket baseres på foreliggende godkjenning fra Plan- og bygningsetaten og flere uavhengige faglige vurderinger som samlet sett ikke avdekker konstruksjonsmessige eller sikkerhetsmessige utfordringer.

Styret legger til grunn at tiltaket er utført innenfor seksjonseiers bruksenhet og ikke krever særskilt flertall etter vedtektene.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sofienberggata 13 A-E Sameie

Grünerløkka Flerbrukshus, Helgesens gate 62
27. april kl 1800 2026

Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo AS valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt, Safdar Ali valgt som protokollvitne

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
14 seksjoner var representert. 7 ved fullmakter

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport 2025
Ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 736.198,- ble fastsatt som sameiets regnskap.

3. Styregodtgjørelse/ekstra honorar og honorar til komiteen for tak og vinduer
Styrehonorar ble fastsatt til kr 170.000,-.
Ekstra honorar til Jeton Kaloshi ble fastsatt til kr 5.000,-
Det ble vedtatt å utsette honorar til komiteen for tak og vinduer til det ekstraordinære årsmøtet som skal behandle tak- og vindussaken.

4. Innlemmelse av vinterhage
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte
Etter valg består styret av:

Styreleder:	Asher Saeed	På valg: 2028
Styremedlem:	Jeton Kaloshi	På valg: 2027
Styremedlem:	Martin HH Kristensen	På valg: 2027
Styremedlem:	Dag Ådahl	På valg: 2027
Styremedlem:	Safdar Ali	På valg: 2028
Varamedlem:	Hans Kristian Onshus	På valg: 2027
Varamedlem:	Liv Grethe	På valg: 2028

Styrets leder ble valgt særskilt.
Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.45.

Oslo 27.4.2026

Møteleder:
Erling Wrangell

Protokollvitne:
Safdar Ali

Sofienberggate 13A-E Eierseksjonssameie Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

Sofienberggata 13A-E



Sofienberggata 13A-E
0551 OSLO

Utført av:
Aktiva Takst AS v/Jonas Askjellrud

Huseierne

Bestilt 7. feb. 2025**Påbegynt** 18. feb. 2025**Fullført** 18. mars 2025

Innhold

Sofienberggate 13A-E Eierseksjonssameie Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan

1. Innhold
2. Om oppdraget
3. Konklusjon
4. Befaring
5. Om rapporten
6. Tidligere utførte arbeider
7. Selskapsopplysninger
8. Service- og vedlikeholdsavtaler
9. Oppsummering
10. Tiltak med høy prioritet
11. Kontrollpunkter

Om oppdraget

Medlem

Sofienberggate 13A-E Eierseksjonssameie
Org.nr: 971271183
Medlemsnummer:



Adresse

Sofienberggata 13A-E
0551 OSLO



Bestilt av

Asher Saeed
styret@sofienberggata13.no
91831491

Utført av

Jonas Askjellrud
jonas@aktivatakst.no
98445711

AKTIVA TAKST AS

Konklusjon

Byggene er oppført i perioden 1985 i konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er tidligere utført noe vedlikeholdsarbeid ytterligere spesifisert/utdypet under den enkelte bygningsdel. Der det i vedlikeholdsplanen er henvist til levetid/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall.

Bygningsmassen fremsto på befaringen i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.

Ved gjennomføring av større tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/ avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

Beløpet er et grovt estimat da arbeid av denne type ofte medfører noen ukjente overraskelser underveis. Det kan derfor være hensiktsmessig å legge på et godt beløp til uforutsette utgifter. Når man iverksetter gjennomføring, er det også å anbefale at mindre alvorlige mangler og feil blir utbedret samtidig. Da vil bygget bli «nullstilt», og videre vedlikeholdsplanlegging blir enklere. Det kan også være gunstig økonomisk å gjøre andre arbeider i samme prosjekt. Bedre utnyttelse av dyre stillas kan være et godt eksempel på akkurat det.

Befaring

Aktiva Takst AS har mottatt ett oppdrag fra Sofienberggate 13A-E Eierseksjonssameie via Huseierne for å foreta en tilstandsvurdering av eiendom Sofienberggata 13A-E, 0551 OSLO som skal danne grunnlag for en vedlikeholdsplan og økonomiplan. Vurderingen gjelder kun eiendommen som sameiet har ansvaret for. Det blir ikke foretatt befaringer i innvendige boenheter dersom ikke annet er avtalt.

Det er avholdt en befaring: 18.02.2025. Befaringen er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert. Følgende var tilstede: Asher Saeed(styreleder) og Martin Kristensen(styremedlem) fra sameiet. Jonas Askjellrud, Takstingeniør fra Aktiva Takst AS.

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift.

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader

Høy — Tiltaket anbefales utført

Middels — Tiltaket bør utføres

Lav — Tiltaket kan utsettes

Ingen tiltak — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Referansenivå - Byggforskserien 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler (versjon Feb.2017)

Overstående datablad er utgangspunkt for tilstandsregistreringen. Følgende punkter fra tabellen er registrert og vurdert:

Bygning - Fellesareal

o Bygning, generelt
o Grunn og fundamenter o Bæresystemer
o Yttervegger
o Dekker
o Yttertak
o Fast inventar
o Trapper og balkonger

* VVS-installasjoner - Fellesareal o VVS-installasjoner, generelt

*Elkraft - Fellesareal o Elkraft, generelt

**Utvidet mandat grunnet behov for ekstra personell/ekspertise*

Utendørs - Fellesareal
o Drenering og overvannshåndtering

Kun fellesarealer vurderes. Ikke vurdering innvendig leiligheter etc.

På de følgende sider kommer en registreringstabell der de valgte bygningsdeler er beskrevet og vurdert med prioritet og en vedlikeholdsplan med tiltak er beskrevet og en antatt kostnad på de ulike tiltakene er anslått. I tillegg foreligger det en økonomiplan basert på vedlikeholdsplanen.

Prioritet:

Rød - 0-1 år

Gul - 2-5 år

Grønn - 6-10 år

Vedlikeholdsplan og økonomiplan er vurdert fra 0-10 år.

Det anbefales at det foretas en ny befaring for gjennomgang av status hvert 4 år for en eventuell revidering av overstående planer.

Denne rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen bygger på

prioritetsprinsippet og ikke tilstandsgrad.

Tidligere utførte arbeider

Sameiet har de senere år utført oppgraderinger/vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen/tomten. Årstallene er å anse som omtrentlige og baserer seg på opplysninger gitt under befaring. Kun arbeid av større omfang nevnes:

2020:

-Rens av takrenner.

-Forhøyet rekkverk på galleriet.

-Reparasjon garasjeport.

-Byttet strømtilførsel til heis.

-Byttet drivverk dør til heis.

2021:

-Fjerne graffiti.

-Arbeider på taket. Byttet en god del takstein og tettet flere lekkasjer.

-Reparert grunnmur.

2021-2023: Ny stålport mot bakgården.

2023-2024: Utrydde rotter.

2024:

-Utrydde veggdyr.

-Reparasjon dekke på galleriet etter vanninnsig.

Sameiets styret sørger for vedlikehold og drift av eiendommen.

Selskapsopplysninger

Sofienberggata er ei gate i bydel Grünerløkka i Oslo. Den er av de lange øst-vest-gående gateløpene og går gjennom strøkene Grünerløkka og Sofienberg i Oslo Kommune. Boligblokk oppført i 6 etasjer samt loft, kjeller og garasjeanlegg. Gården er en kombinasjonseiendom med 60 boligseksjoner og ett næringslokale i 1 etasje. Bygningen har bærende grunnmurskonstruksjon av betong og yttervegger av teglforblending og trekledning. Etasjeskillere og trappekonstruksjon av prefabrikkerte betongelementer. Saltak takkonstruksjon bygget av tre med forenklet undertak av sutak-plater tekket med betongtakstein.. Bygningsmassen ble oppført rundt 1985 i konstruksjoner typisk for byggetiden. Eiet tomt med et areal på 1 848,4 m2 og eiendomsnummer 0301-228/377 (OSLO kommune).





Oversikt over eiendommen. Kilde: Kartverket.no

Service- og vedlikeholdsavtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivaretatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig. Beløp er estimerte beløp.

Heis - Schindler AS

Boligselskapet har avtale med Schindler på service og drift av heiser i boligselskapet.

Pris: 20 000 kr

Garasjeport - Låssenteret AS

Boligselskapet har en fast avtale som omhandler årlig kontroll av garasjeport med tilhørende smøring og justering.

Pris: 30 000 kr

Låssystemer - Salto AS

Boligselskapet har tilknytning til en låsesmed som kontaktes ved behov.

Pris: 0 kr

Avtaler som mangler

Brannalarm - Alarm Security AS

Boligselskapet har ikke fast serviceavtale som omfatter årlig kontroll av brannalarmsystemer inkl. alle branndetektorer og vifter.

Pris: 0 kr

Takforvaltningsavtale

Boligselskapet bør ha en serviceavtale som innebærer oppfølging av tak årlig.

Pris: 28 000 kr

EL Kontroll

Boligselskapet bør ha serviceavtale med leverandør og det bør utføres årlig elkontroll og NEK kontroll hvert 5 år.

Pris: 14 900 kr

Oppsummering

Sum høy prioritet	0-1 år	15 stk	6 792 700 kr
Sum middels prioritet	2-5 år	20 stk	9 171 500 kr
Sum lav prioritet	6-10 år	18 stk	1 978 000 kr

Oppsummering vedlikeholdsbehov

Bygningsdeler	Årstall	Kostnad
Bygning generelt	**-**	**258 400 kr**
201 Bygning generelt - Brann		
Det avsettes rundsum til, slukkerutstyr på fellesarealer,	2035	3500 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser fellesgarasje		
Det anbefales betongundersøkelse i fellesgarasjen. Det kontrolleres betongens kloridinnhold, overdekning og det måles karbonatiseringsdybde. Man foretar vurdering om det bør etableres katodisk beskyttelse. Undersøkelsen danner grunnlag for videre arbeid.	2027	49000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Teglfasade		
Det anbefales ytterligere undersøkelser på teglveggene. Det etableres en prioriteringsliste der hver enkelt teglvegg vurderes.	2026	38000 kr
201 Forprosjekt - Rør og våtromsprosjekt		
Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt for fremtidig rehabilitering av rør og våtrom. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.	2027	89000 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Labratorietester fasadeplater		

Det anbefales å gjennomføre en laboratorietest av kledningen. Tiltaket omfatter uttak av prøve, innsending av prøve/støv, laboratorietest, samt evaluering som danner grunnlag for videre arbeid.	2025	23800 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Lekkasje fra gavlvegg mot nabogård		
Det anbefales en ytterligere undersøkelse for å vurdere skadeomfanget og utbedringsmetode. Kostnad er estimert til ytterligere undesøkelse.	2025	18400 kr
201 Ytterligere undersøkelser - Vinduer mot Toftes gate		
Det anbefales at vinduer sjekkes så det ikke er fare for at disse ytre rammene kan løsne og falle ned på gaten.	2025	36700 kr

Grunn og fundamenter	**-**	**39 600 kr**
212 Byggegrop - Radon		
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2025	1600 kr
216 Direkte fundamentering - Betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
217 Drenering og overvann		
Det anbefales å innhente kartgrunnlag, og at det etableres en oversikt over drenssystemet rundt bygningsmassen. Tiltaket gjelder også eventuelle kummer/ledningsnett for takvann. Det foretas kontroll av kummer. Drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert. Foretas det i neste 10-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.	2027	38000 kr

Yttervegger	-	8 558 000 kr
231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
231 Bærende yttervegger - Prefabrikkerte betongelementer med ytfyllende trevegger		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
231 Kledning på yttervegger over terreng - Teglforblending		
Det anbefales fasadevask og impregnering samt mindre utbedringer ved behov. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Videre anbefales kontroll og løpende utskiftning av dilatasjonsfuger.	2025	540000 kr
234 Vinduer / balkongdører boliger		
Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til grunn 60 balkongdører og 305 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2027	5100000 kr
234 Ytterdører på fellesområdene - Mot bakgården		
Det anbefales utskiftning av inngangspartiene/bakgården. Dørene skiftes ut med tilsvarende produkt av tilsvarende utseende som tilfredsstiller dagens standard.	2028	660000 kr
234 Inngangsdører til blokka		
Det anbefales utskiftning av inngangspartiene. Dørene skiftes ut med tilsvarende produkt av tilsvarende utseende som tilfredsstiller dagens standard.	2028	270000 kr

234 Porter		
For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at portene til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Det anbefales fast serviceavtale med egnet selskap for å sikre kontinuerlig drift av porten. Det er estimert kostnad på serviceavtale og drift av porter.	2035	300000 kr
231 Kledning på yttervegger over terreng - Fasadeplater		
Det anbefales at alle fasadeplater skiftes ut. I forkant av utskiftingen bør det gjennomføres asbestprøver. Det er kostnadsestimert fasadeplater av typen Steni Color/Cembrit med glatt overflate. Videre er det estimert ny utlekting, ny vindsperre samt etterisolering med ytterligere 50 mm isolasjon. Det er lagt til grunn et nettoareal på 310m².	2027	940000 kr
231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning balkonger		
Det anbefales overflatebehandling av fasader, herunder all trekledning på vegger. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridd eller skadet kledning utbedres lokalt.	2031	660000 kr
231 Kledning på yttervegger over terreng - Båndtekking på galleriet		
Det anbefales fasadevask. En fasadevask fjerner forurensing, veistøv, pollen, algevekst og smuss som legger seg som et belegg på platene. Over tid er dette med på å svekke platenes overflatebehandling. Platene vaskes med egnet produkt og metode, og det bør utvises forsiktighet med bruk av høytrykkspyler. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2031	41000 kr
234 Ytterdører på fellesområdene - Mot galleriet		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører.	2035	47000 kr

Innervegger	**-**	**880 700 kr**
244 Innvendige leilighetsdører		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
244 Innvendige dører fellesområder - Branndører		

For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2025	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring,	2035	18700 kr

vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.		
246 Kledning og overflate - Innvendige overflater		
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2034	675000 kr
248 Utstyr og komplettering - Brannsikring		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2035	-

Dekker	**-**	**98 000 kr**
251 Etasjeskillere - Betong		
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for planog retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlyd reduserende gulv.	2035	-
253 Gulvoverflater fellesområder - Gulvbelegg		
Det anbefales at flater med gulvbelegg, herunder inngangspartier, repos og trappeløp, bones/poleres en gang i vedlikeholdsperioden som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet.	2034	98000 kr
256 Himlinger i fellesarealer		
Det anbefales overflatebehandling av himlinger. Løs maling fjernes. Ny overflatebehandling utføres med egnet produkt og metode. Tiltaket er priset i tidligere pkt.246Innvendige overflater.	2034	-

Yttertak	**-**	**6 952 100 kr**
261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av treverk		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
261 Primærkonstruksjon Tekking - Betongstein		
Det anbefales omtekking av taket i sin helhet. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger så vel som tekking og nytt underlagspapp. Det foretas	2026	6100000 kr

også utskifting av undertaket. Estimert beløp gjelder full omtekking.		
261 Takterrasser		
I vedlikeholdsperioden bør man vurdere en omtekking, da tekkingen har passerert 20 år. Fordi det er begrenset informasjon på bygningsdelen benyttes det erfaringstall fra tilsvarende prosjekter: Det estimeres rundsum for 4 takterrasser. Aktuelle tiltak er omtekking, lokal utbedring/tilpasning av rekkverk, og stedvis utbedringer av skader.	2025	280000 kr
261 Takrenner		
Det anbefales utskiftning av takrenner, bordtaksbeslag og takrenner. Tiltaket bør gjøres samtidig med utskiftning av tak.	2026	450000 kr
261 Vindskier		
Det anbefales utskiftning av råteskadede vindskier samt overflatebehandling av alle vindskier. Tiltaket bør ses i sammenheng med øvrige takarbeider.	2026	39600 kr
263 Glasstak, overlys, takluker - Røykluker		
Det anbefales at lukene årlig funksjontestet og at det foretas nødvendig vedlikehold. Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2025	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2026	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2027	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2028	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2029	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2030	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2031	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2032	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2033	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2034	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2035	7500 kr

Fast invetar	**-**	**-**

Trapper, balkonger, m.m.	**-**	**-**
281 Trapper og repos		
Det anbefales at trapper bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette	2034	-

rengjøringsarbeidet. Tiltaket er priset i pkt.253-Gulvbelegg og estimeres derfor ikke.		
284 Balkonger		
Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk. Rengjøring av rekkverket i fasaden er medtatt i pkt.231-Teglforblending.	2035	-

VVS & Luftbehandling	**-**	**830 000 kr**
360 Mekanisk avtrekksventilasjon bolig - Felles avtrekksvifte		
Det anbefales rengjøring av alle ventilasjonskanaler og aggregater. Tiltaket utføres for å oppnå maks utnyttelse av eksisterende anlegg.	2030	159000 kr
360 Ventilasjon på fellesareler		
Ingen tiltak anbefales foruten rens av ventilasjonskanaler.	2027	21000 kr
311 Bunn og uttrekksledninger - Plast		
Med bakgrunn i rørenes alder vil trolig anbefalingen, etter innvendig rørinspeksjon, være at det anbefales innvendig rehabilitering med strømpe i bunn- og uttrekksledninger. Metoden går ut på å blåse/trekke inn en strømpe mettet med polyester i avløpsrøret, for så å la strømpen herde. Ferdig resultat minner om et homogent rør inne i røret. Det er foretatt grovestimat for strømpetrekning. Estimatet er ment å synliggjøre utgiftsposten som kommer. Faktiske kostnader kan først vurderes etter at tilstanden er kartlagt.	2033	270000 kr
312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp		
Med bakgrunn i at felles vann og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt og tilstandsvurdering av rør for fremtidig rehabilitering av rør. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter. Kostnad er medtatt i pkt.201-Ytterligere undersøkelser-Forprosjekt.	2027	-

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner		
Det anbefales utskifting av alle hovedstoppekraner. I tillegg merkes kranene med egnet skilt.	2027	160000 kr
320 Varmeanlegg - Felles beredere		
Det anbefales en utskiftning av beredere til felles varmeanlegg. Beredere har en anbefalt brukstid på 20 år.	2027	220000 kr

Elkraft, generelt	**-**	**42 900 kr**
401 Elektro generelt - Internkontroll		
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2027	14900 kr
431 System for elkraftinntak - Inntakskabler		
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	-
442 Belysningsutstyr - Fellesarealer		
Ingen tiltak anbefales for belysning utover normal periodisk kontroll og løpende internkontroll og vedlikehold. I dette inngår bytte av defekte lyskilder rengjøring av reflektorer og avdekninger.	2035	28000 kr

Heis	**-**	**220 000 kr**
621 - Personheiser		
Det anbefales at det videreføres serviceavtale på kontroll og vedlikehold av personheiser. Estimert beløp gjelder serviceavtale med periodisk vedlikehold samt lovpålagt kontroll. Eventuelt løpende vedlikehold forårsaket av hærverk eller skader vil komme i tillegg.	2025	20000 kr

Årlig serviceavtale heiser.	2026	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2027	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2028	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2029	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2030	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2031	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2032	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2033	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2034	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2035	20000 kr

Internkontroll Generelt	**-**	**20 500 kr**
102 Internkontroll - Brannslukningsapparater		
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2025	16900 kr
102 Internkontroll - Ettermontasje		
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal videreføres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.	2025	900 kr
102 Internkontroll - HMS		
Det anbefales at styret viderefører rutinen med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2025	900 kr
102 Internkontroll - Lagring i fellesarealer		
Boligselskapet har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av	2025	900 kr

infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.		
102 Internkontroll - Rett bruk av boligen		
Det anbefales at boligselskapet oppretter en rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2025	900 kr

Uteboder	**-**	**25 000 kr**
770 Uteboder/sportsboder		
Det anbefales at bodene rengjøres og overflatebehandles. Arbeidet er forutsatt utført på dugnad og estimatet gjelder forbruksmateriell.	2027	25000 kr

Gjerder/rekkverk	**-**	**17 000 kr**
725 Gjerder/rekkverk - Levegger på uteområder		
Det anbefales rengjøring og overflatebehandling og lokal utbedring på gjerdene. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2027	17000 kr

Antall punkter: 53 **Totalt: 17 942 200 kr**

De økonomiske beregningene er foretatt ved bruk av erfaringstall fra flere referanseprosjekt og estimater hentet inn fra Huseiernes tekniske nettverk.
Bred erfaring fra restaurerings- og rehabiliteringsarbeider i sammenlignbare bygg gir oss grunnlag for å gi relativt gode anslag, men samtidig har den samme erfaringen vist oss at det ofte kan dukke opp utfordringer som er umulig å oppdage før selve utbedringsarbeidene starter.

I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på +/-20%

Tiltak med høy prioritet

201 Bygning generelt - Brann

Bygningsmassen er definert som eldre bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong.

212 Byggegrop - Radon

Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet.Jf.aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "Usikker forekomst og Moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

234 Porter

Porten fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med port, automatikk eller mekanismer.

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks og aldersslitasje.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

261 Primærkonstruksjon Tekking - Betongstein

Taket fremsto på befaringsdagen med stor alders- og værslitasje. Tekkingen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid. Det er opplyst på befaringsdagen at det er skiftet 160 stk takstein på taket. Videre så ser ut til at undertaket er utsatt for lekkasje flere steder. Et sted var det fuktig på befaringstidspunktet. Prioritet settes med bakgrunn i alder og de registrerte forhold.

263 Glasstak, overlys, takluker - Røykluker

Hensikten med lukene er utlufting etter en eventuell brann. Det er brannvesenet som åpner lukene. Det er viktig at brukere av bygget ikke benytter lukene som lufteluker.

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av pulverapparater. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

102 Internkontroll - Ettermontasje

Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten og/eller styret blir utført.

102 Internkontroll - HMS

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har delvise rutiner for gjennomføring av internkontroll.

102 Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" Det anbefales at det sendes ut info til seksjonseiere på årlig basis.

201 Ytterligere undersøkelser - Labratorietester fasadeplater

Basert på oppføringstidspunktet og type kledning er det stor sannsynlighet for at kledningen inneholder asbest. Asbest er spesialavfall og må håndteres særskilt både når det kommer til demontasje/arbeid og leveringen til deponi. Prioritet settes med bakgrunn i mistanke om at kledningen er asbestholdig.

201 Ytterligere undersøkelser - Lekkasje fra gavlvegg mot nabogård

Det er opplyst om at det er vanninntrengning til bolig som vender mot gavlvegg mot nabogården.

Det anbefales en ytterligere undersøkelse for å vurdere skadeomfanget og utbedringsmetode.

201 Ytterligere undersøkelser - Vinduer mot Toftes gate

Det er opplyst på befaringsdagen at flere av de utvendige vindusrammene på vinduene mot Toftesgate har løsnet og falt ned på gangfeltet. Disse utvendige rammene er e ramme med glass som er påmontert utsiden av vinduene for å dempe lyd.

Det må undersøkes alle vinduer så det ikke er fare for at flere rammer skal løsne og dette ned på gaten. Dette medfører fare for liv og helse.

Kontrollpunkter

102 Internkontroll - Ettermontasje

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

102 Internkontroll - HMS

102 Internkontroll - Lagring i fellesarealer

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

201 Bygning generelt - Brann

201 Forprosjekt - Rør og våtromsprosjekt

201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser fellesgarasje

201 Ytterligere undersøkelser - Labratorietester fasadeplater

201 Ytterligere undersøkelser - Lekkasje fra gavlvegg mot nabogård

201 Ytterligere undersøkelser - Teglfasade

201 Ytterligere undersøkelser - Vinduer mot Toftes gate

212 Byggegrop - Radon

216 Direkte fundamentering - Betong

217 Drenering og overvann

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

231 Bærende yttervegger - Prefabrikkerte betongelementer med ytfyllende trevegger

231 Kledning på yttervegger over terreng - Båndtekking på galleriet

231 Kledning på yttervegger over terreng - Fasadeplater

231 Kledning på yttervegger over terreng - Teglforblending

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning balkonger

234 Inngangsdører til blokka

234 Porter

234 Vinduer / balkongdører boliger

234 Ytterdører på fellesområdene - Mot bakgården

234 Ytterdører på fellesområdene - Mot galleriet

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

244 Innvendige leilighetsdører

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

251 Etasjeskillere - Betong

253 Gulvoverflater fellesområder - Gulvbelegg

256 Himlinger i fellesarealer

261 Primærkonstruksjon Tekking - Betongstein

261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av treverk

261 Takrenner

261 Takterrasser

261 Vindskier

263 Glasstak, overlys, takluker - Røykluker

281 Trapper og repos

284 Balkonger

311 Bunn og uttrekksledninger - Plast

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

320 Varmeanlegg - Felles beredere

360 Mekanisk avtrekksventilasjon bolig - Felles avtrekksvifte

360 Ventilasjon på fellesareler

401 Elektro generelt - Internkontroll

431 System for elkraftinntak - Inntakskabler

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

621 - Personheiser

725 Gjerder/rekkverk - Levegger på uteområder

770 Uteboder/sportsboder

Internkontroll Generelt

102 Internkontroll - Ettermontasje

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligselskapet har opplyst at det foreligger rutine på å besvare henvendelser og/eller rutine på eventuelle heftelser ved etableringer på fellesarealer eller søknadspliktige arbeider på eksisterende fellesarealer. Dette medfører at tiltak som skulle vært søkt Plan- og Bygningsetaten og/eller styret blir utført.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at rutine for ettermontasje og arbeider på eksisterende fellesareal videreføres. Rutinen bør inkludere avtale med styret, søknad PBE og type ønsket arbeid. Typiske punkter er innglassing av balkonger, fliser på balkong, VVB i boder/fellesarealer, osv.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde ettermontasje, innglasset balkong.



Eksempelbilde ettermontasje, ettermontert varmepumpe.

102 Internkontroll - Brannslukningsapparater

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Boligene er utstyrt med manuelle håndslukkere i form av pulverapparater. Utstyret omfattes av eiers vedlikeholdsplikt. Erfaringsmessig vil enkelte eiere misligholde vedlikeholdsplikten, eller foreta ombygninger som medfører at slukkerutstyret ikke fungerer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet foretar inspeksjon/kontroll av slukkerutstyret inne i den enkelte bolig og fellesarealer, minst en gang i løpet av vedlikeholdsperioden. Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert 5. år og leveres til service eller skiftes hvert 10. år. Estimert tiltak gjelder kontroll av brannslokningsutstyr i alle boligene, fellesarealer og utskiftning der det er behov.	2025	16900 kr

Totalt: 16 900 kr



Slukkerutstyr i befart bolig.



Slukkerutstyr i befart bolig.

102 Internkontroll - HMS

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll og dette er hjemlet i internkontrollforskriften. Det finnes ulike systemer som hjelper styret å ivareta denne plikten. Det er opplyst at styret har delvise rutiner for gjennomføring av internkontroll.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at styret viderefører rutinen med gjennomføring av HMS kontroll. Typiske oppgaver er vernerunder, kontroll av brannslukningsutstyr, visuell kontroll og oppfølging av elektrisk anlegg, m.m.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde HMS modul.



Eksempelbilde HMS modul.

102 Internkontroll - Lagring i fellesarealer

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Det legges vekt på "sikkerhet i bruk" og rutiner som gjør det enklere å holde oversikt og ta vare på bygningsmassen.

Vurdering

Det er fare for gjenstander plassert i rømningsveier som klær, utstyr, barnevogner, m.m. Punktet omfatter alle trappeløp, korridorer og rømningsveier. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei skal ikke forekomme og det anbefales nulltoleranse for slik lagring. "Den som har rett til å bruke et byggverk skal unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres, (Forskrift om brannforebygging §11). Gjenstander, som f.eks. barnevogn, som er lagret i rømningsvei vil i tillegg til være et hinder kunne avgi høy brannenergi og skape stor røykspredning som vil utgjøre en fare for liv og helse.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Boligselskapet har rutine og det anbefales at boligselskapet jevnlig informerer eierne om forskriftskrav og om nulltoleranse på lagring av gjenstander i rømningsveier. Det bør jevnlig utføres tilsyn/kontroller, og hensatte gjenstander bør fjernes ved behov. Estimert tiltak gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv til eierne samt jevnlig inspeksjon/kontroll.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde uønsket lagring.



Eksempelbilde uønsket lagring.

102 Internkontroll - Rett bruk av boligen

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her kommenteres typiske tiltak som er en naturlig del av den lovpålagte internkontrollen i boligselskapet, jf. internkontrollforskriften. Punktene kan ikke anses som et komplett internkontrollsystem.

Vurdering

Boligselskapet har ikke fast rutine på utsendelse av "Infobrev – Rett bruk av boligene" Det anbefales at det sendes ut info til seksjonseiere på årlig basis.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at boligselskapet oppretter en rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, risikovurdering av legionellasmitte, rett bruk av ventilasjon, vask av filter i kjøkkenventilator, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, egenkontroll av røykvarslere/brannslukningsapparater og ettermontasjer på ventilasjonsanlegget.	2025	900 kr

Totalt: 900 kr



Eksempelbilde "Rett bruk av boligen"



Eksempelbilde "Rett bruk av boligen"

Bygning generelt

201 Bygning generelt - Brann

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. Teknisk forskrift/eldre byggebestemmelser dannet grunnlag for den branntekniske utformingen av bygningsmassen ved oppføringstidspunktet. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging". (FOB). FOB §8: "Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15.11.1984 eller senere byggeregler. Oppgraderingsplikten gjelder så lang den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Vurdering

Bygningsmassen er definert som eldre bygninger og skal opprettholde det branntekniske sikkerhetsnivået forutsatt i bygningstillatelse gitt ved oppføring. Brannsikkerheten i bygningsmassen er god. Brannceller er oppført i betong.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det avsettes rundsum til, slukkerutstyr på fellesarealer,	2035	3500 kr

Totalt: 3 500 kr



Brannsentral til felles varslingsanlegg.


Brannslange i garasje.

201 Forprosjekt - Rør og våtromsprosjekt

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes sanitæranlegget på overordnet nivå. Sanitæranlegget er i hovedsak det opprinnelige og er nå rundt 41 år. Varmtvann fra felles beredere. Kun mindre påkostninger er registrert.

Vurdering

Flere komponenter tilknyttet vann/avløpsrørene og våtrommene har nærme utgangen av forventet levetid. Antallet skader må forventes økt i årene som kommer. Sanitæranlegget gis en samlet priotitet basert på alder og de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Med bakgrunn i at felles vann- og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt for fremtidig rehabilitering av rør og våtrom. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter.	2027	89000 kr

Totalt: 89 000 kr



Avløpsrør i plast.



Felles beredere til varmtvann fra 1997 og 2009.

201 Ytterligere undersøkelser - Betongundersøkelser fellesgarasje

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Ved visuell kontroll ble det på veggene/søylene i fellesgarasjen registrert betongskader. Nedre del av vegger/søyler i garasjeanlegg er særlig utsatt for betongskader forårsaket av høyt innhold av klorider(salt). Skadene kan oppstå allerede etter få år, og når skadene er synlig på overflaten er skadebildet ofte være relativt stort. I "eldre bygg" kan et høyt innhold av klorider(salt) være forårsaket av tilførte klorider og innstøpte klorider. For å begrense fuktopptrekket benyttes gjerne hulkilløsning eller tett belegg.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales betongundersøkelse i fellesgarasjen. Det kontrolleres betongens kloridinnhold, overdekning og det måles karbonatiseringsdybde. Man foretar vurdering om det bør etableres katodisk beskyttelse. Undersøkelsen danner grunnlag for videre arbeid.	2027	49000 kr

Totalt: 49 000 kr



Fuktopptrekk i betongvegger fellesgarasje.



Fuktopptrekk i betongvegger fellesgarasje.

201 Ytterligere undersøkelser - Labratorietester fasadeplater

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Basert på oppføringstidspunktet og type kledning er det stor sannsynlighet for at kledningen inneholder asbest. Asbest er spesialavfall og må håndteres særskilt både når det kommer til demontasje/arbeid og leveringen til deponi. Prioritet settes med bakgrunn i mistanke om at kledningen er asbestholdig.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å gjennomføre en laboratorietest av kledningen. Tiltaket omfatter uttak av prøve, innsending av prøve/støv, laboratorietest, samt evaluering som danner grunnlag for videre arbeid.	2025	23800 kr

Totalt: 23 800 kr



Skadet fasadeplate.



Skadet fasadeplate.

201 Ytterligere undersøkelser - Lekkasje fra gavlvegg mot nabogård

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Det er opplyst om at det er vanninntrengning til bolig som vender mot gavlvegg mot nabogården.

Det anbefales en ytterligere undersøkelse for å vurdere skadeomfanget og utbedringsmetode.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales en ytterligere undersøkelse for å vurdere skadeomfanget og utbedringsmetode. Kostnad er estimert til ytterligere undesøkelse.	2025	18400 kr

Totalt: 18 400 kr



Det er meldt om lekkasje imellom gårdene ved gavelvegger.



Oversendt bilde fra bolig innvendig.

201 Ytterligere undersøkelser - Teglfasade

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Det er registrert et moderat omfang av skader på teglfasadene. Det kan ikke gis en konkluderende årsakssammenheng uten at det gjennomføres destruktive inngrep.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales ytterligere undersøkelser på teglveggene. Det etableres en prioriteringsliste der hver enkelt teglvegg vurderes.	2026	38000 kr

Totalt: 38 000 kr



Skader i fasaden.



Skader i fasaden.

201 Ytterligere undersøkelser - Vinduer mot Toftes gate

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes behovet for ytterligere undersøkelser der de faktiske forhold ikke har latt seg bringe på det rene ved visuell kontroll (nivå 1). Undersøkelsene gjennomføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte.

Vurdering

Det er opplyst på befaringsdagen at flere av de utvendige vindusrammene på vinduene mot Toftesgate har løsnet og falt ned på gangfeltet. Disse utvendige rammene er e ramme med glass som er påmontert utsiden av vinduene for å dempe lyd.

Det må undersøkes alle vinduer så det ikke er fare for at flere rammer skal løsne og dette ned på gaten. Dette medfører fare for liv og helse.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at vinduer sjekkes så det ikke er fare for at disse ytre rammene kan løsne og falle ned på gaten.	2025	36700 kr

Totalt: 36 700 kr



Ytre ramme på vinduer.



Snitt av vindu med ytre ramme.

Grunn og fundamenter

212 Byggegrop - Radon

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. I Oslo og omegn kan den særlig finnes i alunskifer og enkelte granitter. Radongass i inneluften øker risikoen for lungekreft. Risikoøkningen bestemmes av hvor lang tid man utsettes for radon og av hvor høyt radonnivået er. Krav til radonnivået i boliger er omtalt i flere forskrifter. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravene gjelderfra1. januar 2014. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. Dette nivået kalles grenseverdi i strålevernforskriften. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom nivået overstiger 100 Bq/m3. Dette nivået kalles tiltaksgrense i strålevernforskriften. §135 i teknisk forskrift omtaler radon med samme grensenivåer.

Vurdering

Sameiet har ikke gjennomført organisert radonmåling av boligene i boligselskapet.Jf.aktsomhetskart for radon lastet ned fra www.NGU.no er aktsomhetsgraden i området "Usikker forekomst og Moderat til lav". Høy konsentrasjon av radon i boliger kan utgjøre en stor helsemessig risiko.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales måling av radon i bygningsmassen, med f.eks langtidsmåling med sporfilmer. Måling bør gjøres i vinterhalvåret. Statens strålevern anbefaler at alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Se måleskisse fra www.nrpa.no. Estimert beløp reflekterer ikke måling av alle leiligheter i blokkene, kun kartlegging/måling med sporfilmmålere i et utvalg av leilighetene.	2025	1600 kr

Totalt: 1 600 kr



Kartutsnitt fra ngu.no, aktsomhetsgraden i området er "usikker og moderat til lav".



Eksempelbilde sporfilm.

216 Direkte fundamentering - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes byggegrunn og fundamenteringen for bygningsmassen. Boligblokk med fundamentering av betong. Byggegrunn antas å være komprimerte masser eller fjell. Jf. løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no består grunnen i området av fyllmasser og Elve- og bekkeavsetning. Det er ikke foretatt grunnundersøkelse.

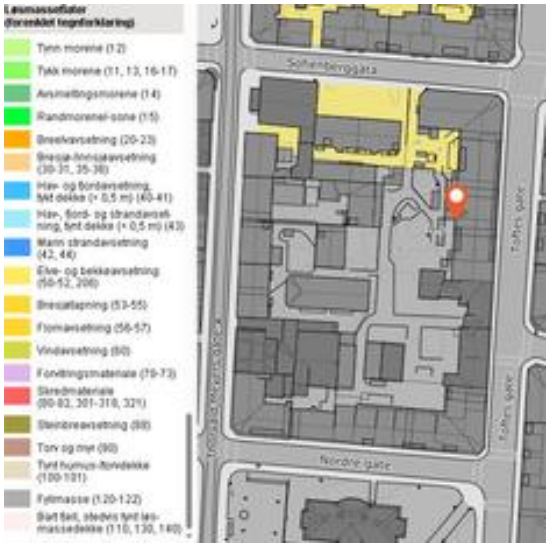
Vurdering

Det er ikke registrert tegn til nedsatt/sviktende funksjon som setning, skjevheter, skråriss eller andre symptomer av større art. Fundamenteringen synes å være tilfredsstillende og opprettholder tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Løsmassekart skrevet ut fra www.NGU.no.



Ingen tegn til nedsatt funksjon på bærende betongvegg.

217 Drenering og overvann

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes drenering, og fuktsikring av yttervegger under terreng. Hensikten med disse er å hindre fuktighet i å trenge inn i underetasjer/kjellere. På oppføringstidspunktet ble grunnmurer normalt under terreng smurt inn med asfaltemulsjon eller sementslemming. Forholdet lar seg ikke kontrollere visuelt og faktisk utførelse er ukjent.

Vurdering

Befarte kjellere fremsto som relativt tørre, kun med mindre symptomer på fuktinnsig og fuktopptrekk. Det er ikke meldt om større vanninnsig eller symptomer på funktinntrengning. Det ble registrert noe saltutslag på gulv, samt stedvise avflassinger av puss/maling på yttervegger og delevegger. Dette anses som normalt. Videre er det opplyst at det ikke er foretatt kontroll av utvendige kummer de siste 5 år. Prioritet settes med bakgrunn i behov for kartlegging/kontroll.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å innhente kartgrunnlag, og at det etableres en oversikt over drenssystemet rundt bygningsmassen. Tiltaket gjelder også eventuelle kummer/ledningsnett for takvann. Det foretas kontroll av kummer. Drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert. Foretas det i neste 10-års periode gravearbeid inn mot grunnmur bør man samtidig kartlegge faktisk utførelse for videre planlegging. Faktisk utførelse dokumenteres og arkiveres med f.eks. bilder.	2027	38000 kr

Totalt: 38 000 kr



Antatt asfaltemulsjon som vises.



Ukjent drenering.

Yttervegger

231 Bærende yttervegger - Kjellervegger av betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, søyler og bærende vegger i kjellere/garasjeanlegg. Veggene/ søylene er av prefabrikkerte betongelementer. Ytterveggene er på innvendig side behandlet og utvendig side er behandlet på deler som er over bakkennivå, antatt ubehandlet på deler under bakkenivå, da det er fuktsikring mot bakken. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Veggene og søylene fremsto på befaringsdagen i god stand og er vurdert å opprettholde tiltenkt funksjon.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Vegger av betong, ingen tegn til svekkelser.



Vegger av betong, ingen tegn til svekkelser.

231 Bærende yttervegger - Prefabrikkerte betongelementer med ytfyllende trevegger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes yttervegger, over grunnmur/kjeller, som utgjør byggenes "skall". Vurderingen omfatter bærende og ikke bærende konstruksjoner, isolering, damp- og vindtetting. Utvendig kledning/overflatebehandling beskrives i eget punkt. Bærevegger i boligblokk består primært av vegger av prefabrikkerte betongelementer. Yttervegger er utfyllende bindingsverksvegger med antatt 100 mm isolasjon, vindsperre av plater eller papp, samt innvendig diffusjonssperre i form av plast.

Vurdering

Det er ikke avdekket symptomer som tilsier svekket styrke eller stabilitet. Dagens krav til tetthet og isolasjonsevne er strengere enn på oppføringstidspunktet og veggene tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og er således utidsmessig.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Oversikt yttervegger.



Ytervegger av tre.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Båndtekking på galleriet

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes utvendig kledning av blikkplater inkludert hjørnekasser, belistning rundt vinduer, o.l.
Fasadene er primært kledd med blikkplater av plastbelagt/lakkert stål som har en glatt overflate.

Vurdering

Kledningen fremsto med normal vær- og alderslitasje og har lang gjenværende brukstid.

Kledningen ble montert i 2024 under utbedringen av galleriet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales fasadevask. En fasadevask fjerner forurensing, veistøv, pollen, algevekst og smuss som legger seg som et belegg på platene. Over tid er dette med på å svekke platenes overflatebehandling. Platene vaskes med egnet produkt og metode, og det bør utvises forsiktighet med bruk av høytrykkspyler. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2031	41000 kr

Totalt: 41 000 kr



Båndtekking på fasaden på galleriet.



Båndtekking på takoppløft.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Fasadeplater

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes utvendig kledning av fasadeplater inkludert hjørnekasser, belistning rundt vinduer, o.l. Fasadene er primært kledd med fasadeplater av Supereternitt som har en glatt overflate. Flertallet av platene er de opprinnelige.

Vurdering

Kledningen fremsto med normal vær- og alderslitasje og har begrenset gjenværende brukstid. Det er et stort omfang av missfarging. Videre er det registrert skadde og løse plater. Platene er montert med store mellomrom. Prioritet settes med bakgrunn i de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at alle fasadeplater skiftes ut. I forkant av utskiftingen bør det gjennomføres asbestprøver. Det er kostnadsestimert fasadeplater av typen Steni Color/Cembrit med glatt overflate. Videre er det estimert ny utlekting, ny vindsperre samt etterisolering med ytterligere 50 mm isolasjon. Det er lagt til grunn et nettoareal på 310m².	2027	940000 kr

Totalt: 940 000 kr



Ødelagt plate i fasaden.



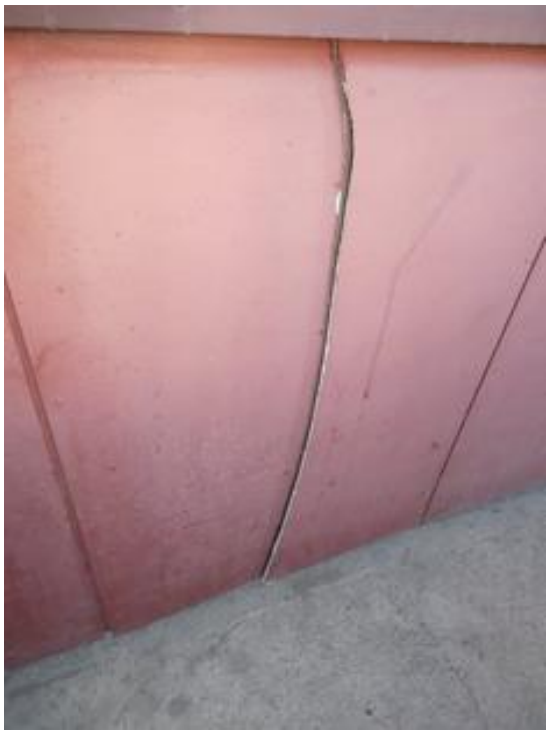
Fasadeplater i fasaden.



Ødelagt plate i fasaden.



Fasadeplater i fasade på svalgang. Ødelagt plate.



Ødelagt plate i fasaden.



Ødelagt plate i fasaden.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Teglforblending

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes deler av fasadene som er forblendet med tegl. Forblendingen er murt med rød tegl og med halvsteinsforbandt. En skallmur/teglsteinsforblending er frittstående/ikke bærende og er festet i bakenforliggende veggkonstruksjon med bindere av jern. Det er opplyst at det er foretatt stedvise utbedringer i 2021. For øvrig ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Fasadene med tegl fremsto i generelt god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales fasadevask og impregnering samt mindre utbedringer ved behov. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Videre anbefales kontroll og løpende utskiftning av dilatasjonsfuger.	2025	540000 kr

Totalt: 540 000 kr



Fasader med teglsteinsforblending.



Fasader med teglsteinsforblending.





Fasader med teglsteinsforblending.

Fasader med teglsteinsforblending.

231 Kledning på yttervegger over terreng - Trekledning balkonger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes utvendig trekledning inkludert hjørnekasser, gesimskasser, belistning rundt vinduer, o.l. Fasadene er primært kledd med dobbeltfalset trekledning montert liggende i dekkbeiset/malt utførelse. Fasaden er komplettert med hjørnekasser, og enkel belisting inn på vinduer og dører.

Vurdering

Kledningen fremsto som godt vedlikeholdt med normal vær- og aldersslitasje. Forutsatt periodisk vedlikehold samt lokale utskiftinger kan kledningen benyttes i kommende periode. Prioritet settes med bakgrunn i alder.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales overflatebehandling av fasader, herunder all trekledning på vegger. Behandlingen gjøres med egnet produkt og metode. Det er priset/forutsatt produkt av god kvalitet. Vridd eller skadet kledning utbedres lokalt.	2031	660000 kr

Totalt: 660 000 kr



Trekledning på balkonger.



Trekledning på balkonger.

234 Inngangsdører til blokka

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i eloksert aluminium. Glassfelter med 2-lags glass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 1997. Midtre del er utført som utadslående dobbeltdør. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Dørene fremsto med stor bruks- og aldersslitasje. Det er registrert slagskader, samt dører som er vanskelig å åpne/lukke. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting og komplettering. Prioritet er satt med bakgrunn i alder og de registrerte forhold. Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales utskiftning av inngangspartiene. Dørene skiftes ut med tilsvarende produkt av tilsvarende utseende som tilfredsstiller dagens standard.	2028	270000 kr

Totalt: 270 000 kr



Inngangsdører.



Innside inngangsdør.

234 Porter

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes port i fellesgarasje. Garasjeport utført som leddport konstruert av aluminum/stål i grå utførelse. Skinner og beslag av stål. Porten er elektrisk og fjernstyres. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Porten fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med port, automatikk eller mekanismer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at portene til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Det anbefales fast serviceavtale med egnet selskap for å sikre kontinuerlig drift av porten. Det er estimert kostnad på serviceavtale og drift av porter.	2035	300000 kr

Totalt: 300 000 kr



Garasjeportens utside.



Garasjeportens innside.

234 Vinduer / balkongdører boliger

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes vinduene og balkongdørene i boligene. Det ble registrert vinduer og balkongdører med ramme og karm av trevirke. Innvendig er det komplettert med malte utforinger og gerikter. Utvendig overflatebehandling i form av dekkende maling. Kontrollerte vinduer/balkongdører var utført med 2-lags glass merket produksjonsår 1985. Det er spalteventil i vinduene. Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Det er opplyst at flere beboere har meldt om, og opplever vinduene og balkongdørene som trekkfulle og i dårlig forfatning. Det er stedvis registrert mindre råteskade på karm/ramme samt malingsavflassing/sprekkdannelser. Vinduene har et generelt vedlikeholdsbehov, og utskiftning må planlegges. En utskiftning vil gi økt komfort samt besparelser på fyringsutgiftene i boligselskapet. Prioritet settes med bakgrunn i alder samt de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Vinduene/balkongdørene kan i prinsippet benyttes en stund til forutsatt vedlikehold og stedvise utbedringer. Som et energibesparende tiltak og for å øke komforten til beboerne anbefales det full utskifting. Det foretas grovestimat på utskifting av alle vinduer/balkongdører. Det er lagt til grunn 60 balkongdører og 305 vinduer. Ved utskiftning ligger en stor del av kostnaden i arbeidstimer, rigg/drift, prosjektering, tetting og komplettering. Det anbefales å benytte balkongdører/vinduer som er utvendig kledd med aluminium. Disse har ca. 10% høyere innkjøpskostnad, men har lenger levetid og krever mindre vedlikehold i brukstiden. Estimatet baserer seg på anbefalte vindu/balkongdør.	2027	5100000 kr

Totalt: 5 100 000 kr



Vinduer må skiftes.



Vinduer må skiftes.



Vinduer må skiftes.



Vinduer må skiftes.

234 Ytterdører på fellesområdene - Mot bakgården

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene/bakgården. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i eloksert aluminium. Glassfelter med 2-lags glass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 1985. Dørene er utført som utadslående dør. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Dørene fremsto med stor bruks- og aldersslitasje. Det er registrert slagskader. Erfaringsmessig kan eldre dører være trekkfulle grunnet manglende tetting og komplettering. Prioritet er satt med bakgrunn i alder og de registrerte forhold. Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales utskiftning av inngangspartiene/bakgården. Dørene skiftes ut med tilsvarende produkt av tilsvarende utseende som tilfredsstiller dagens standard.	2028	660000 kr

Totalt: 660 000 kr



Ytterdører i bakgården til hver oppgang.



Ytterdører i bakgården til hver oppgang.



Ytterdører i bakgården til hver oppgang.



Ytterdører i bakgården til hver oppgang.

234 Ytterdører på fellesområdene - Mot galleriet

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes inngangspartiene/bakgården. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i eloksert aluminium. Glassfelter med 3-lags glass, der kontrollerte glass var merket produksjonsår 2024. Dørene er utført som utadslående dør. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand uten større skader eller symptomer på funksjonssvikt. Dørene har teoretisk lang gjenværende brukstid. Normal intervall for utskiftning av ytterdører i tre er 20-40 år.

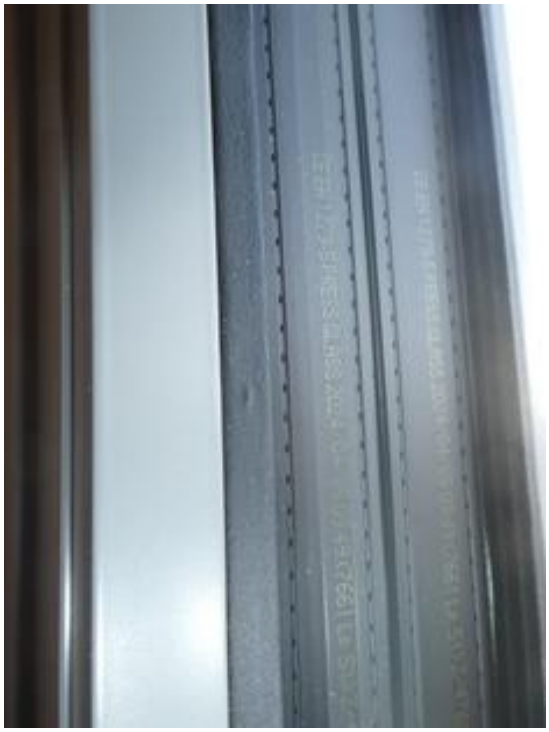
Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører.	2035	47000 kr

Totalt: 47 000 kr



Nye dører fra 2024.



Produsert i 2024.

Innervegger

244 Innvendige dører fellesområder - Branndører

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til kjeller og i brannskillende konstruksjoner konstruert i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe.

Vurdering

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks og aldersslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2025	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2026	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2027	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2028	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2029	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2030	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2031	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2032	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2033	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2034	18700 kr
Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper.	2035	18700 kr

Totalt: 205 700 kr



Dørene er brannklassifiserte.



Eldre branndører i fellesareal.



Nyere branndører i fellesareal.



Dørene er brannklassifiserte.

244 Innvendige leilighetsdører

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes dørene inn til den enkelte bolig, gjerne kalt leilighetsdører. Kontrollerte dører var brann-klassifiserte. Dørene er i glatt overflatebehandlet utførelse med sikkerhetslås og dørkikkert. Dørene er komplettert med utforinger og gerikter i overflatebehandlet utførelse. Leilighetsdørene er av enhetlig utførelse.

Vurdering

Dørene fremsto som godt ivaretatt med normal bruks og aldersslitasje og er vurdert i god stand. Da dørene er brannklassifiserte er det viktig at det ikke forekommer skjevheter så dører ikke lukker tilfredsstillende.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Leilighetsdører i oppgangene.



Brannklassifiserte dører.

246 Kledning og overflate - Innvendige overflater

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes kledning/overflate på veggene på fellesområdene. Trapperom og inngangspartier med glattsparklede flater malt i lyse farger. Underlag i betong og platekledning.

Vurdering

Veggene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal alders- og bruksslitasje. Normal intervall for overflatebehandling av innvendige overflater er 10-20 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales full overflatebehandling av vegger på fellesområder i løpet av vedlikeholdsperioden. Tiltaket omfatter overflatebehandling av vegger, himlinger og undersiden av trapper.	2034	675000 kr

Totalt: 675 000 kr



Overflatebehandlede vegger.



Overflatebehandlede vegger.



Overflatebehandlede vegger.



Overflatebehandlede vegger.

248 Utstyr og komplettering - Brannsikring

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes branntettingen rundt gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner som dekker og vegger. Som brannbeskyttelse ved gjennomføringer i vegger/dekker skal det benyttet en brannhemmende fugemasse for å forhindre brann og røykspredning via utettheter i brannskillende konstruksjoner som vegger og dekker, samt rundt tekniske gjennomføringer.

Vurdering

Branntettingen skal i hovedsak forhindre brann- og røykspredning fra en branncelle eller en brannseksjon til en annen. Det stilles krav om at gjennomføringer av kabler, rør, ventilasjonskanaler o.l. ikke fører til redusert/svekket brannmotstand. Branntettingen er tilsynelatende god, men er ikke kontrollert i stort omfang.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt. Oppdages det hull eller større sprekker i brannskillende konstruksjoner bør dette utbedres umiddelbart.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Korrekt sertifisert branntetting ved gjennomgang.



Korrekt sertifisert branntetting ved gjennomgang.



Korrekt sertifisert branntetting ved gjennomgang.



Korrekt sertifisert branntetting ved gjennomgang.

Dekker

251 Etasjeskillere - Betong

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes etasjeskillerne i bygningsmassen, altså gulvet i boligene. Etasjeskillere konstruert med betongelementer, trolig platendekker. Ingen påkostninger registrert.

Vurdering

Det ble ikke registrerte symptomer på skader eller svekket funksjon utover normal bruksslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen umiddelbare tiltak anbefales, dog anbefales det at gulvene sjekkes for planog retningsavvik ved gulvlegging slik at det kartlegges om de tilfredsstiller produsentenes krav til underlaget. Ved skjevheter kan det avrettes lokalt. Lydmessig vil det være en gevinst og benytte trinnlyd reduserende gulv.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Etasjeskiller sett fra bolig.



Etasjeskiller sett fra kjeller.

253 Gulvoverflater fellesområder - Gulvbelegg

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes gulvoverflatene på fellesområdene. Gulvene er hovedsaklig belagt med gulvbelegg i ensfarget utførelse. Ingen kjente påkostninger.

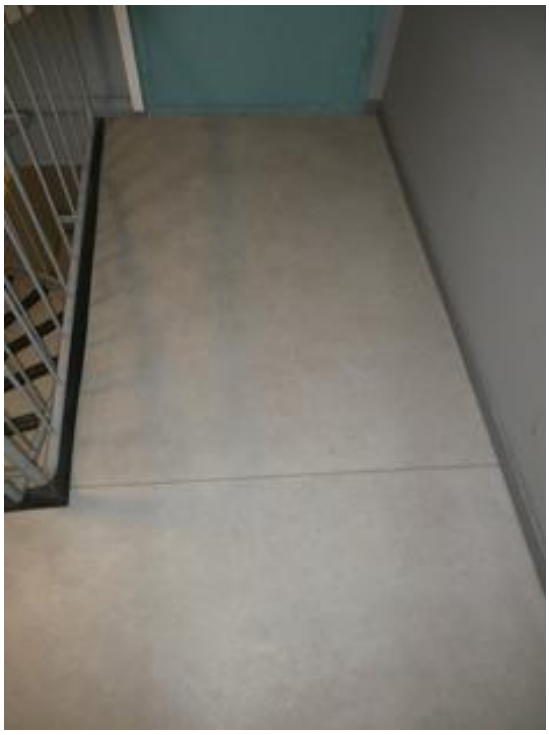
Vurdering

Gulvene er i generelt god stand med normal alders/ bruksslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at flater med gulvbelegg, herunder inngangspartier, repos og trappeløp, bones/poleres en gang i vedlikeholdsperioden som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet.	2034	98000 kr

Totalt: 98 000 kr



Gulvoverflater av gulvbelegg.



Gulvoverflater av gulvbelegg.



Gulvoverflater av gulvbelegg.



Gulvoverflater av gulvbelegg.

256 Himlinger i fellesarealer

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes himlingene på fellesområder som trapperom/inngangspartier/korridorer. De aktuelle himlingene er av malt betong. Listefri overgang tak/vegg.

Vurdering

Himlingene fremsto i generelt god stand ut fra det som forventes jf. alder.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales overflatebehandling av himlinger. Løs maling fjernes. Ny overflatebehandling utføres med egnet produkt og metode. Tiltaket er priset i tidligere pkt.246Innvendige overflater.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Himlinger i fellesområder.



Underside trapper i fellesområder.

Yttertak

261 Primærkonstruksjon Tekking - Betongstein

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her vurderes tekkingen på hovedtakene. Hovedtaket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taket er komplettert med mønepanner, og kilrenner/gradrenner i falset tekking. Videre er det en rad med tripple snøfangere.

Vurdering

Taket fremsto på befaringsdagen med stor alders- og værslitasje. Tekkingen er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid. Det er opplyst på befaringsdagen at det er skiftet 160 stk takstein på taket. Videre så ser ut til at undertaket er utsatt for lekkasje flere steder. Et sted var det fuktig på befaringstidspunktet. Prioritet settes med bakgrunn i alder og de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales omtekking av taket i sin helhet. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger så vel som tekking og nytt underlagspapp. Det foretas også utskifting av undertaket. Estimert beløp gjelder full omtekking.	2026	6100000 kr

Totalt: 6 100 000 kr



Snøfangere på tak.



Betongstein som er meget slitt.



Tegn til lekkasjer.



Tegn til lekkasjer.



Pågående lekkasje fra tak.



Knekt takstein.

261 Primærkonstruksjon Yttertak - Tak av treverk

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes konstruksjon på hovedtaket. Vurderingen omfatter vurdering av isolasjon, bæreevne/stabilitet og lufting. Bygget har hovedtak med salttakkonstruksjon av tre. Det er benyttet sperrekonstruksjon lagt på yttervegger og bærende vegger på etasjeskille/loft. Kaldloft med gjennomgående lufting i raft/gesmiskasse. Forenklet undertak i form av sutak-takplater. Isolert på etasjeskiller av betong med 200mm Rockwool mineralull isolasjon.

Vurdering

Takkonstruksjonen fremsto på befaringsdagen i generelt god stand uten tegn til funksjonssvikt eller andre symptomer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Oversikt oppbygging takkonstruksjon.



Undertaksplater av Sutak plater.

261 Takrenner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes takrenner, bordtaksbeslag og nedløpsrør tilknyttet takene. De aktuelle rørene er av plastbelagt stål. Nedløpsrørene er avsluttet med utkast direkte til dren. Takrenner, nedløpsrør og bordtaksbeslag er fra byggeår. Videre ser det ut til at takrennene/nedløpsrør på et tidspunkt er overflatebehandlet med maling. / Ingen påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Takrenner og nedløpsrør fremsto med stor alders- og væreslitasje og har behov for utskiftning. Det er registrert utettheter og skader. Prioritet er satt med bakgrunn i alder og registrerte symptomer.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales utskiftning av takrenner, bordtaksbeslag og takrenner. Tiltaket bør gjøres samtidig med utskiftning av tak.	2026	450000 kr

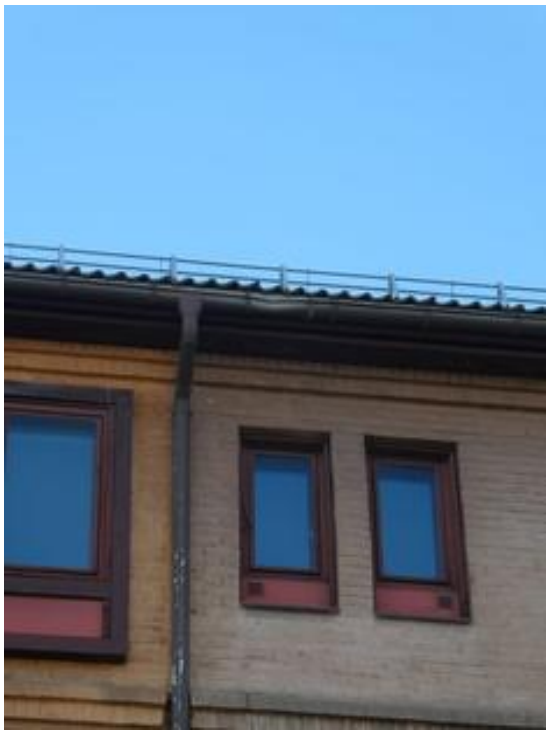
Totalt: 450 000 kr



Ødelagt nedløp.



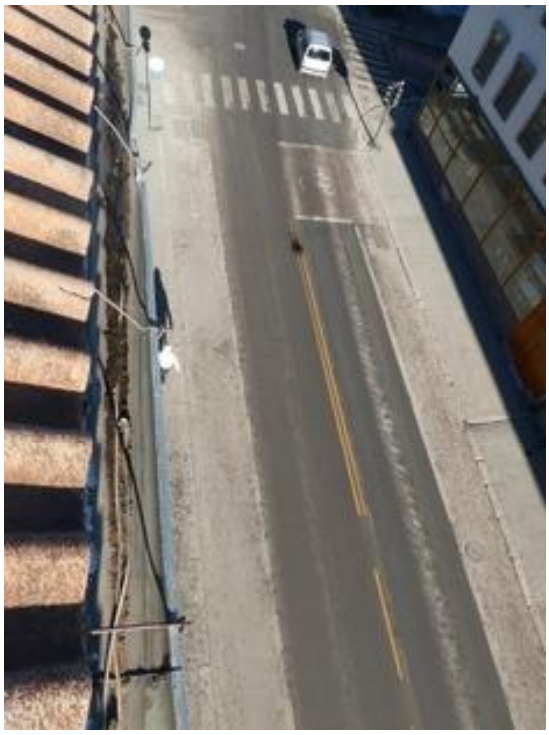
Slitte takrenner.



Skade i takrenne.



Nedløp flasser.



Slitte takrenner.



For kort nedløp.



Nedløp flasser.



Eventuell lekkasje fra nedløp.

261 Takterrasser

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Boligselskapet har 4 takterrasser med utgang fra 4 leiligheter i 6.etasje. Takterrassene med bærende konstruksjoner av antatt betong. Det er avløp ført direkte ut av yttervegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Takterrassene ble ikke inspisert på befaringsdagen.

Takterrasser av denne typen er å anse som risikokonstruksjon. Typiske skader er lekkasjer rundt sluk/gjennomføringer grunnet vannopphopning, og kondens og råteskader grunnet mangelfull lufting i gulvkonstruksjonen. Det er ikke uvanlig at skader oppstår/avdekkes etter rundt 10 år. Den aktuelle terrassen er ca. 41 år og det må forventes påkostninger i løpet av en 10 års periode. Normal intervall for utskiftning av membran på terrasser ca. 20 år.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
I vedlikeholdsperioden bør man vurdere en omtekking, da tekkingen har passerert 20 år. Fordi det er begrenset informasjon på bygningsdelen benyttes det erfaringstall fra tilsvarende prosjekter: Det estimeres rundsum for 4 takterrasser. Aktuelle tiltak er omtekking, lokal utbedring/tilpasning av rekkverk, og stedvis utbedringer av skader.	2025	280000 kr

Totalt: 280 000 kr



Takterrasser i 6.etasje.



Takterrasser i 6.etasje.

261 Vindskier

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her vurderes vindskiene som er bordene som avslutter enden av hovedtakene. Takutstikkene er avsluttet med doble vindskier av tre. Toppbord som er beslått. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Vindskiene har generelt vedlikeholdsbehov. Det er registrert avflassinger og råteskader. Prioritet settes med bakgrunn i de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales utskiftning av råteskadede vindskier samt overflatebehandling av alle vindskier. Tiltaket bør ses i sammenheng med øvrige takarbeider.	2026	39600 kr

Totalt: 39 600 kr



Vindskier må skiftes.



Vindskier må skiftes.



Vindskier må skiftes.



Vindskier må overflatebehandles.

263 Glasstak, overlys, takluker - Røykluker

Prioritet: Høy

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes røykventilasjonen i trapperommene. I trapperommet er det montert overlys av PVC med automatisert åpne/ lukemekanisme. Styringspanel er plassert i 1. etasje ved siden av inngangspartiene. Ingen kjente påkostninger. Det er ettermontert beslag rundt røykluker da de hang seg fast i taktekkingen ved høye temperaturer.

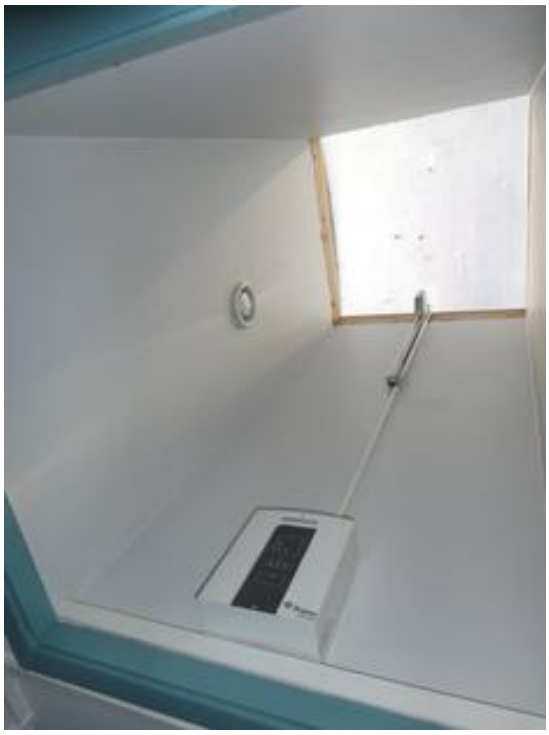
Vurdering

Hensikten med lukene er utlufting etter en eventuell brann. Det er brannvesenet som åpner lukene. Det er viktig at brukere av bygget ikke benytter lukene som lufteluker.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at lukene årlig funksjontestet og at det foretas nødvendig vedlikehold. Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2025	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2026	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2027	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2028	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2029	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2030	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2031	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2032	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2033	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2034	7500 kr
Det avsettes årlig rundsum til tiltaket.	2035	7500 kr

Totalt: 82 500 kr



Røykluke i tak.



Styringspanel.

Trapper, balkonger, m.m.

281 Trapper og repos

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn i ensfarget gulvbelegg. Undersiden av trappen er malt. Stålrekkverk med stående spiler og håndløper. Det er ettermontert håndløper på vegg. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Befarte trapper fremsto med normal bruks- og aldersslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at trapper bones/poleres som preventivt vedlikehold. Boning vil være en oppgradering rent estetisk og vil i tillegg bidra til å lette rengjøringsarbeidet. Tiltaket er priset i pkt.253-Gulvbelegg og estimeres derfor ikke.	2034	0 kr

Totalt: 0 kr



Repos i bygget.



Trapper i bygget.

284 Balkonger

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes balkonger tilknyttet boligene. Inntrukne/innebygget balkonger i fasaden med bærende konstruksjoner av betong. Fasadens teglforblending danner front på balkonger, samt vinduer som er montert i forblendingen. Rekkverkene i galvanisert stål som er montert på utsiden av vinduer i fasaden. Luftespalte i overkant vinduer som fungerer som tilluft for vinduer i ytterveggen i boligen som har vinduer med tilluftsventiler. Ingen større påkostninger registrert de senere år.

Vurdering

Balkongene fremsto i generelt god stand med normal alders- og værslitasje.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales foruten om rengjøring av balkonger og rekkverk. Rengjøring av rekkverket i fasaden er medtatt i pkt.231-Teglforblending.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Oversikt balkonger.



Balkonger i bygget.

VVS & Luftbehandling

311 Bunn og uttrekksledninger - Plast

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er antatt utført som avløpsrør av typen PP-plast.

Vurdering

Deler av rørene ligger skjult i bakken og kan ikke kontrolleres visuelt uten spesialutstyr. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende. Rørene er fra byggeår og er rundt 41 år. Anbefalt brukstid på denne rørtypen er rundt 50 år og rørene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Med bakgrunn i rørenes alder vil trolig anbefalingen, etter innvendig rørinspeksjon, være at det anbefales innvendig rehabilitering med strømpe i bunn- og uttrekksledninger. Metoden går ut på å blåse/trekke inn en strømpe mettet med polyester i avløpsrøret, for så å la strømpen herde. Ferdig resultat minner om et homogent rør inne i røret. Det er foretatt grovestimat for strømpetrekning. Estimatet er ment å synliggjøre utgiftsposten som kommer. Faktiske kostnader kan først vurderes etter at tilstanden er kartlagt.	2033	270000 kr

Totalt: 270 000 kr



Eksempelbilde bunnrør.



Eksempelbilde bunnrør.

312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Vann og avløp

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Vannrør: Her beskrives og vurderes vannrørene, til forbruksvann, over grunnen (kjellerstrekk, stigeledninger og fordelingsledninger). Kontrollerte rør var primært de opprinnelige og er av kobber.

Avløp: Her beskrives og vurderes alle avløpsledninger fra kjellergulv og opp over tak. Avløpsledningene i bygningsmassen er av typen PP-plast.

Vurdering

Vannledninger av den aktuelle typen har en anbefalt brukstid på 50 år. Rørene er rundt 41 år og man må forvente en økning i antall vannskader, relatert til vannrørene, i årene som kommer.

Avløpsledningene er i hovedsak de opprinnelige og er rundt 41 år gamle. Brukstiden for disse avløpsdelene er overskredet og antall skader referert til disse må forventes å øke i årene som kommer. Prioritet settes med bakgrunn i alder samt de registrerte forhold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Med bakgrunn i at felles vann og avløpsrør er vurdert å ha begrenset gjenværende brukstid anbefaler vi boligselskapet å utarbeide et forprosjekt og tilstandsvurdering av rør for fremtidig rehabilitering av rør. Et forprosjekt skal med bakgrunn i utforming/løsning, alder og tilstand på det originale sanitæranlegget utrede aktuelle rehabiliteringstiltak, gjennomføringskostnader samt praktiske og økonomiske konsekvensene for den enkelte beboer ved en gjennomføring. Forprosjektet danner et godt beslutningsgrunnlag til avstemning ved generalforsamling. I tillegg bør det utarbeides beboerinformasjon og avholdes informasjonsmøter. Kostnad er medtatt i pkt.201-Ytterligere undersøkelser-Forprosjekt.	2027	0 kr

Totalt: 0 kr



Avløpsrør i kjeller.



Vanninntak i kjeller.

314 Armaturer for sanitærinstallasjoner - Stoppekraner

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes innvendige hovedstoppekraner for forbruksvann. Kranene benyttes f.eks. ved akutte lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid der man trenger å stenge vannet for hele bygningen/det aktuelle vanninnlegget. Hovedstoppekranene er plassert i kjellere. Ingen større påkostninger registrert.

Vurdering

Hovedstoppekranene fremsto på befaringsdagen med normal aldersslitasje og kranene er nå rundt 41 år. Kranen er ikke funksjonstestet og vurderingen gjøres med bakgrunn i alder. Anbefalt brukstid for alle typer stengeventiler i sanitæranlegg er 30 år. Kranene har begrenset gjenværende brukstid.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales utskifting av alle hovedstoppekraner. I tillegg merkes kranene med egnet skilt.	2027	160000 kr

Totalt: 160 000 kr



Stoppekraner i kjelleområde. Ikke merket.



Stoppekraner i kjelleområde. Ikke merket.

320 Varmeanlegg - Felles beredere

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes berederanlegg for varmt forbruksvann. Det er montert berederanlegg i kjeller/underetasje i alle bygninger. Hvert berederanlegg består av varmvannstanker, sirkulasjonspumper, ekspansjonskar og varmepumpesystem. Alle berederanleggene er primært fra 1997.

Vurdering

Det er ikke opplyst om driftsproblemer eller registrert tegn til funksjonssvikt. Anlegget fremsto som fungerende stand og har teoretisk kort gjenværende brukstid basert på at det foretas periodisk vedlikehold.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales en utskiftning av beredere til felles varmeanlegg. Beredere har en anbefalt brukstid på 20 år.	2027	220000 kr

Totalt: 220 000 kr



Varmeanlegg i kjeller.



Varmeanlegg i kjeller.

360 Mekanisk avtrekksventilasjon bolig - Felles avtrekksvifte

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonen i boligene. Hensikten med et ventilasjonsanlegg er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligene er utført med mekanisk avtrekksventilasjon der tilluften trekkes inn via ventiler i vegg og utluften suges ut via kjøkkenhette og avtrekksventil i himling på våtrom. Kjøkkenhetten er utført med elektrisk spjeld som alltid står i åpen posisjon. Ved matlaging o.l. kan avtrekket økes ved at spjeldet åpnes ytterligere, såkalt forsert ventilasjon. Boligene er utført med terskelfrie dører med overstrømningsspalte som sørger for at luft kan forflytte seg fra rom til rom. Avtrekksviftene er plassert på tak og dekker flere leiligheter med felles kanalsystem. Tilluftsventilene er utført med innvendig filter. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

I befarte boliger fremsto ventileringen og luftskifte som tilfredsstillende. Kanalnettet er rengjort i senere tid og totalvurderingen er at anlegget er i god stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rengjøring av alle ventilasjonskanaler og aggregater. Tiltaket utføres for å oppnå maks utnyttelse av eksisterende anlegg.	2030	159000 kr

Totalt: 159 000 kr



Tilluft via spalte i fasaden på balkong.



Avtrekksventil på kjøkken i befart bolig.



Tilluftsventiler i vinduer.



Avtrekksventil på bad i befart bolig.

360 Ventilasjon på fellesareler

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes ventilasjonsanlegget i garasjeanlegg og bodarealer i kjeller. Systemet er bygget som mekanisk avtrekksventilasjon med kanalnett av spirorør. To avtrekksaggregat som er plassert i eget rom. Tilluft via utettheter rundt ytterdører/port og svanehalser i boder. Videre tilføres det, via ventil på vegg ved teknisk rom, forvarmet tilluft fra ventilasjonsanlegget tilhørende næringsseksjonen. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

I befarte fellesområder/fellesvaskeri fremsto ventileringen og luftskiftet som varierende. Flere av avtrekksventilene og tillufsventilene er lukket. Dette medfører redusert luftskifte/ventilasjon og bør utbedres.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales foruten rens av ventilasjonskanaler.	2027	21000 kr

Totalt: 21 000 kr



Ventilasjon garasjeanlgg. Trenger vedlikehold.



Ventilasjon bodarealer.

Elkraft, generelt

401 Elektro generelt - Internkontroll

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret med løpende oppgraderinger. Det er bygget i henhold til «Forskrifter for elektriske anlegg» ved oppføringstidspunktet.

Vurdering

Det elektriske anlegget virker i hovedsak å være i god stand.

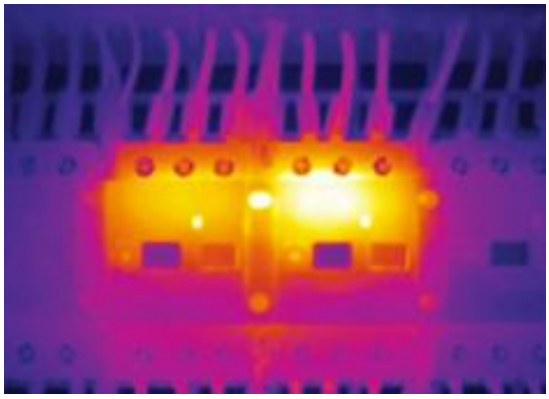
Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales å få gjennomført internkontroll av det elektriske anlegget i boligselskapet. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert. For å sikre dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405:2020 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert femte år. Det bør vurderes termografering av fordelinger ved disse kontrollene. Videre bør beboere få tilbud om kontroll av sine leiligheter. Denne kontrollen er utgiftsført under hovedfordeling og jordingsanlegg, men omfatter hele det elektriske anlegget i fellesområdene.	2027	14900 kr

Totalt: 14 900 kr



Hovedtavle i bygget.



Eksempelbilde termografering sikringsskap.

431 System for elkraftinntak - Inntakskabler

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes kabler for inntak av elektrisitet til bygningen Bygget er forsynt med tilførselskabel fra nettselskapets nettstasjon i området og er ført i grunn frem til hovedfordeling i kjellerarealet.

Vurdering

Inntakskabel er antatt å være av nyere dato. Det som er synlig av inntakskabel ser ut til å være i god stand. Det var ingen synlige tegn på skader eller overbelastning på kablene. Prioritet settes med bakgrunn i alder.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.	2035	0 kr

Totalt: 0 kr



Inntakskabel.



Inntakskabel.

442 Belysningsutstyr - Fellesarealer

Prioritet: Lav

Kontrollpunkt

Her vurderes belysningen i oppganger og korridorer. Kursopplegget er forlagt åpent og skjult. Belysningen er primært LED-lamper, bevegelses styrt.

Vurdering

All belysning ser ut til å være relativt ny, og i god stand. Det var ingen synlige tegn på feil eller skader. Det er god dekning med armaturer og bra lysutbytte i alle arealer. Det er benyttet tidsriktige armaturer med lavenergilyskilder samt at belysningen styres av tidsbrytere innvendig og skumringsbrytere utvendig.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Ingen tiltak anbefales for belysning utover normal periodisk kontroll og løpende internkontroll og vedlikehold. I dette inngår bytte av defekte lyskilder rengjøring av reflektorer og avdekninger.	2035	28000 kr

Totalt: 28 000 kr



Innvendig belysning i fellesarealer.



Innvendig belysning i fellesarealer.



Innvendig belysning i fellesarealer.



Innvendig belysning i fellesarealer.

Heis

621 - Personheiser

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives personheis i bygningsmassen. Det er 1 personheis i byggene, alle montert i tilknytning til hovedtrapperommet. Det er stopp i samtlige plan fra kjeller til 6.etasje. Heisrom/maskinrom plassert i kjeller.

Boligselskapet har egen serviceavtale på heisene.

Vurdering

Heiser er underlagt krav om periodisk sikkerhetskontroll i driftsfasen jf. TEK17 § 162, gjeldende regler er periodisk kontroll hvert andre år. Heiser skal være registrert hos kommunen jf. TEK17 § 166. Heisen ble sist kontrollert August 2024. Tilstandsvurdering av heiser omfattes ikke av denne plan og er derfor ikke ytterligere beskrevet.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at det videreføres serviceavtale på kontroll og vedlikehold av personheiser. Estimert beløp gjelder serviceavtale med periodisk vedlikehold samt lovpålagt kontroll. Eventuelt løpende vedlikehold forårsaket av hærverk eller skader vil komme i tillegg.	2025	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2026	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2027	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2028	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2029	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2030	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2031	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2032	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2033	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2034	20000 kr
Årlig serviceavtale heiser.	2035	20000 kr

Totalt: 220 000 kr



Heis i bygget.



Kontrollmerke som viser siste kontroll.

Gjerder/rekkverk

725 Gjerder/rekkverk - Levegger på uteområder

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes gjerder/levegger og rekkverk på uteområdet. Gjerdene er montert for å avgrense uteområder, sikre høydeforskjeller, samt skjerme lekeplasser mot veier. På uteområdet er det levegger samt tregjerde med stående trekledning. Ukjent alder på gjerdene.

Vurdering

Kontrollerte rekkverk og levegger fremsto på befaringsdagen i varierende stand.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales rengjøring og overflatebehandling og lokal utbedring på gjerdene. Det avsettes rundsum til tiltaket.	2027	17000 kr

Totalt: 17 000 kr



Levegger mot boligers uteområde.



Levegg til høyre for inngangsdør.

Uteboder

770 Uteboder/sportsboder

Prioritet: Medium

Kontrollpunkt

Her beskrives og vurderes frittstående boder/sportsboder som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt. Bodene er bygget i enkle trekonstruksjoner og er uisolerte. Taktekking i form av takstein. Utvendig er bodene kledd med stående trekledning som er malt. Enkle boddører med hengelåsbeslag. Ingen kjente påkostninger.

Vurdering

Vurderingen er gjort fra utsiden. Bodene fremsto i generelt god stand med behov for overflatebehandling. Prioritet settes av denne grunn.

Tiltak / estimater:

Årlig oppgave	Årstall	Kostnad
Det anbefales at bodene rengjøres og overflatebehandles. Arbeidet er forutsatt utført på dugnad og estimatet gjelder forbruksmateriell.	2027	25000 kr

Totalt: 25 000 kr



Utvendige boder som tilhører sameiet.



Utvendige boder som tilhører sameiet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
SOFIENBERGGATA 13D

Dato: 20.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530859
9139443

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 377

Vi viser til bestilling av 20260420 for SOFIENBERGGATA 13D.

GNR. 228 BNR. 377

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1872.

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

1805 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

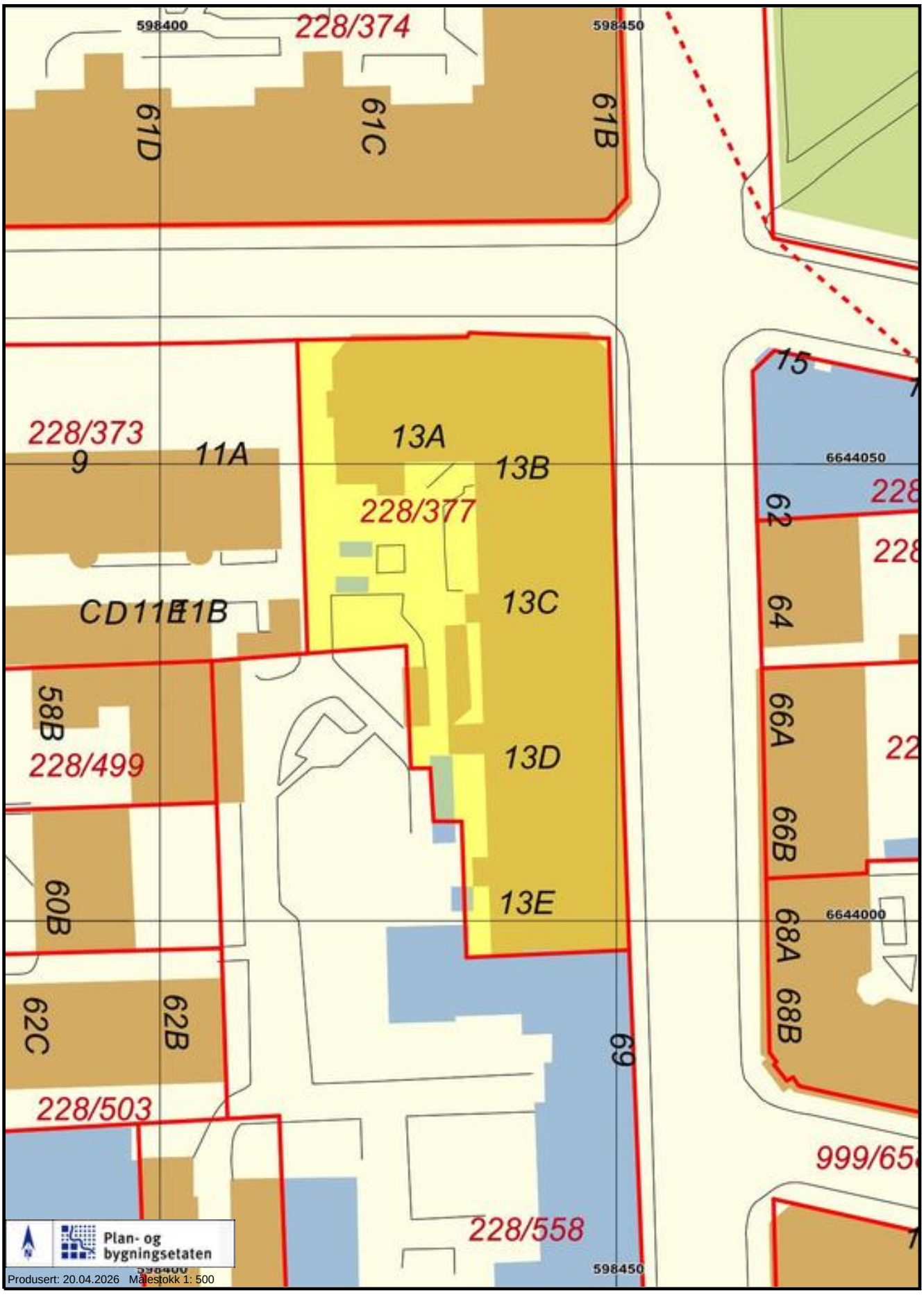
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598400
228/374
598450
61D
61C
61B
15
228/373
9
11A
13A
13B
6644050
228/377
62
64
13C
58B
228/499
66A
66B
13D
60B
13E
6644000
68A
68B
62C
62B
69
228/503
228/558
598450
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.04.2026 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Rådhusgaten 19 Tlf. 41 72 80

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Garasje for 2 biler.

Gate	Gnr.	Bnr.
Wilhelmsbergt. 13		80/2433/81

Eiendom

Byggherre

G.W.Åhlander,
Wilhelmsbergt.13,

Oslo.

Dato

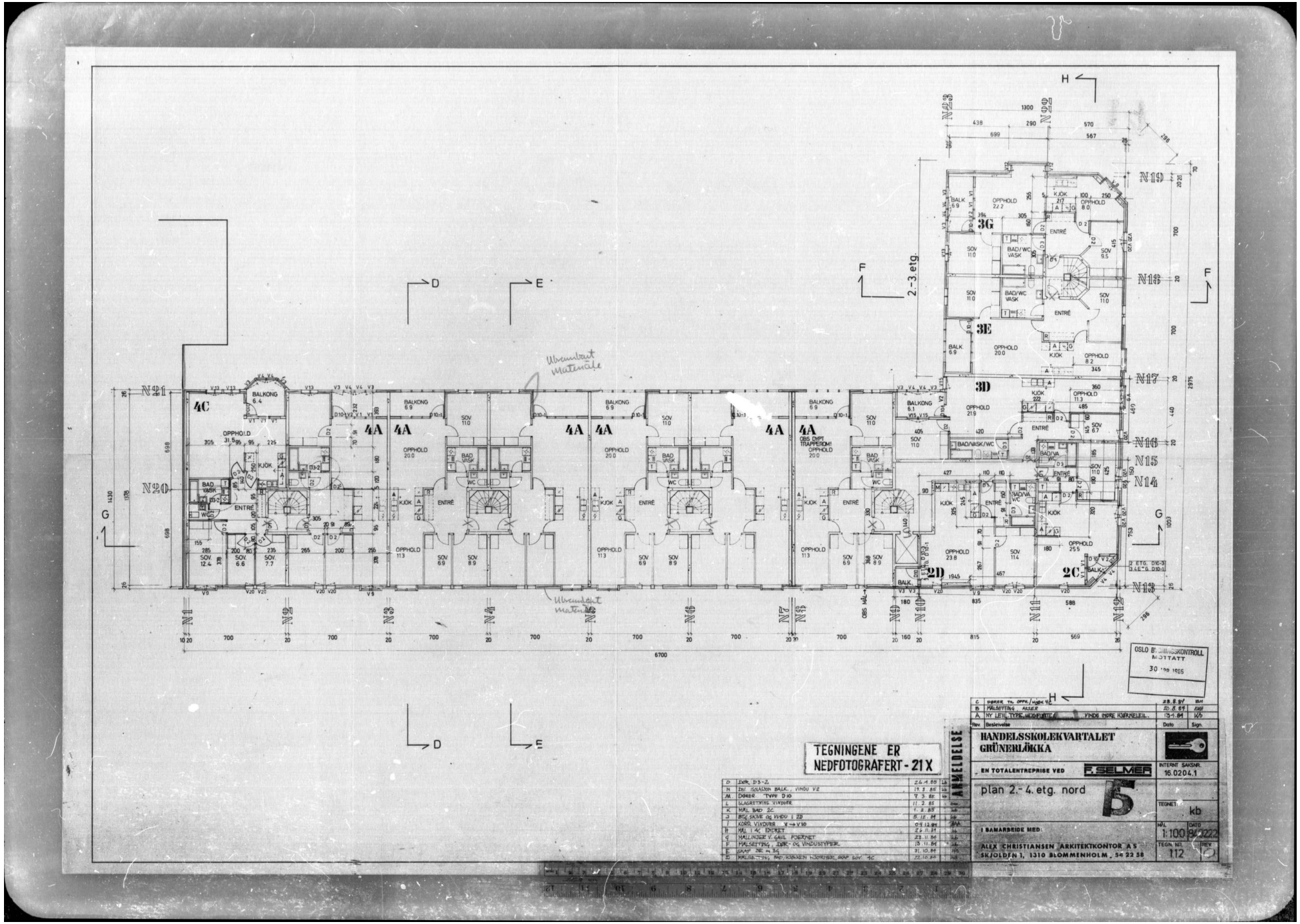
24.april 1963.

Det meddeles at man ved vårt bekjemmelse av overnevnte arbeid ikke har noe innvending mot hensyn til de bygningsmessige forhold

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg.i henhold til bygningsloven § 8.

E.Michaelsen


4C
4A
3G
3E
3D
2D
2C
2-3.etg.
Utvendig Materiale
OBS DYP TRAPPEROM!
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 30 NOV 1985
HANDELSSKOLEKVARTALET GRÜNERLØKKA
EN TOTALENTREPRISE VED F. SELMER
plan 2.- 4. etg. nord
5
I SAMARBEIDE MED:
ALEX CHRISTIANSEN ARKITEKTKONTOR A/S
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM, Tlf 22 58
INTERNT SAKSNR. 16.0204.1
TEGNET kb
MÅL 1:100
DATO 8.2.22
TEGN. NR. 112
REV 15
ANMERKNINGER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SWECO NORGE AS
Postboks 264
3901 PORSGRUNN

Dato: 18.05.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201618485-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 13 A - E	Eiendom:	228/377/0/0
Tiltakshaver:	Sofienberggate 13A-E, c/o Marte Relling Uri	Adresse:	Sofienberggate 13E, 0551 OSLO
Søker:	SWECO NORGE AS	Adresse:	Postboks 264, 3901 PORSGRUNN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sofienberggata 13 A - E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av brannalarm og nødlysanlegg, mottatt 12.05.2017.

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 201618485			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje	Unummerert	30.11.2016	1/10

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Sofienberggate 13A-E, c/o Marte Relling Uri, Sofienberggate 13E, 0551 OSLO, steinar@ingeniorkonsult.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 25.01.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201011831-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 13 A-E	Eiendom:	228/377/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sofienberggata 13 A-E	Adresse:	Sofienberggata 13, 0551 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 13 A-E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 18.01.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2011 av:

Tone Breirem - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Sofienberggata 13 A-E, v/ v/ Turid Bydal , Sofienberggata 13, 0551 OSLO

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Martinsen & Brodahl AS
Schweigaards gate 58 C
0656 OSLO

Dato: 03.05.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201104890-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Halvorsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 13E	Eiendom:	228/377
Tiltakshaver:	Jorun Rygh	Adresse:	Sofienberggata 13 E, 0551 OSLO
Søker:	Martinsen & Brodahl AS	Adresse:	Schweigaards gate 58 C, 0656 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 13 E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 30.04.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2012 av:

Anne Halvorsen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Jorun Rygh, Sofienberggata 13 E, 0551 OSLO, jorun.rygh@cappelendamm.no

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
JOD/tfn

Oslo, den 6.april 1988

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Sofienberggaten 13-15/Toftes gate 65-67.

Gnr/bnr
84/756

Arbeidets art
Nybygg.

Godkjent som
Boligblokk.

Avsluttende synfaringsdato
28.3.1988

Byggherre
Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.

Byggeleder
Ing. F. Selmer A/S v/Alex Christiansen Ark.kont.A/S, Skjolden 1, 1316 Blommenholm.

Ansvarshavende
Ing. Atle Helgheim, P.b. 6035 - Etterstad, 0601 Oslo 6.

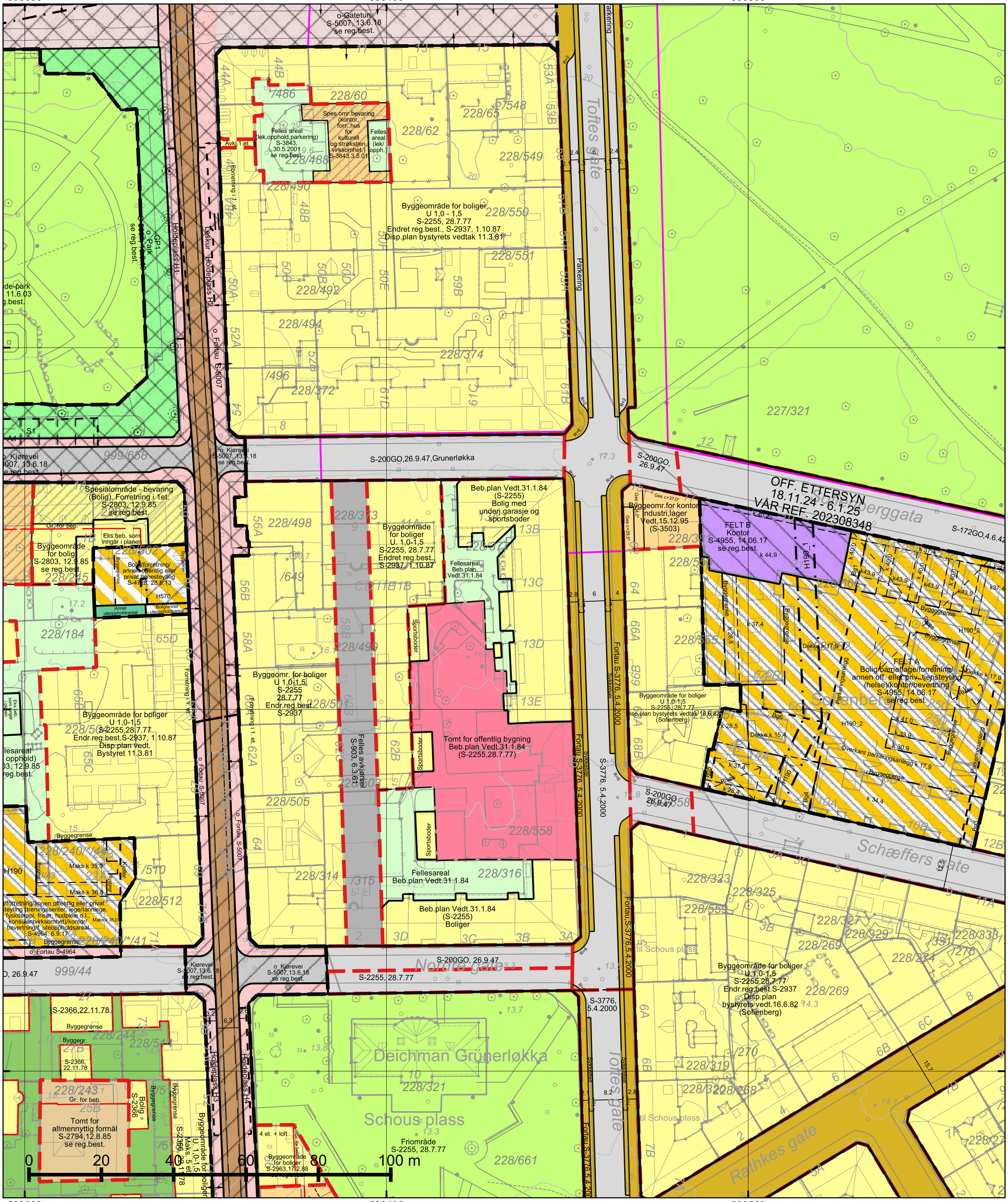
Ovennevnte byggearbeid er utført under kontroll tilsyn. Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe bemerkelig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppmerksomhet av nødvendige, centralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og innhentes tillatelse før bygning, eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for ikke bygning endr. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

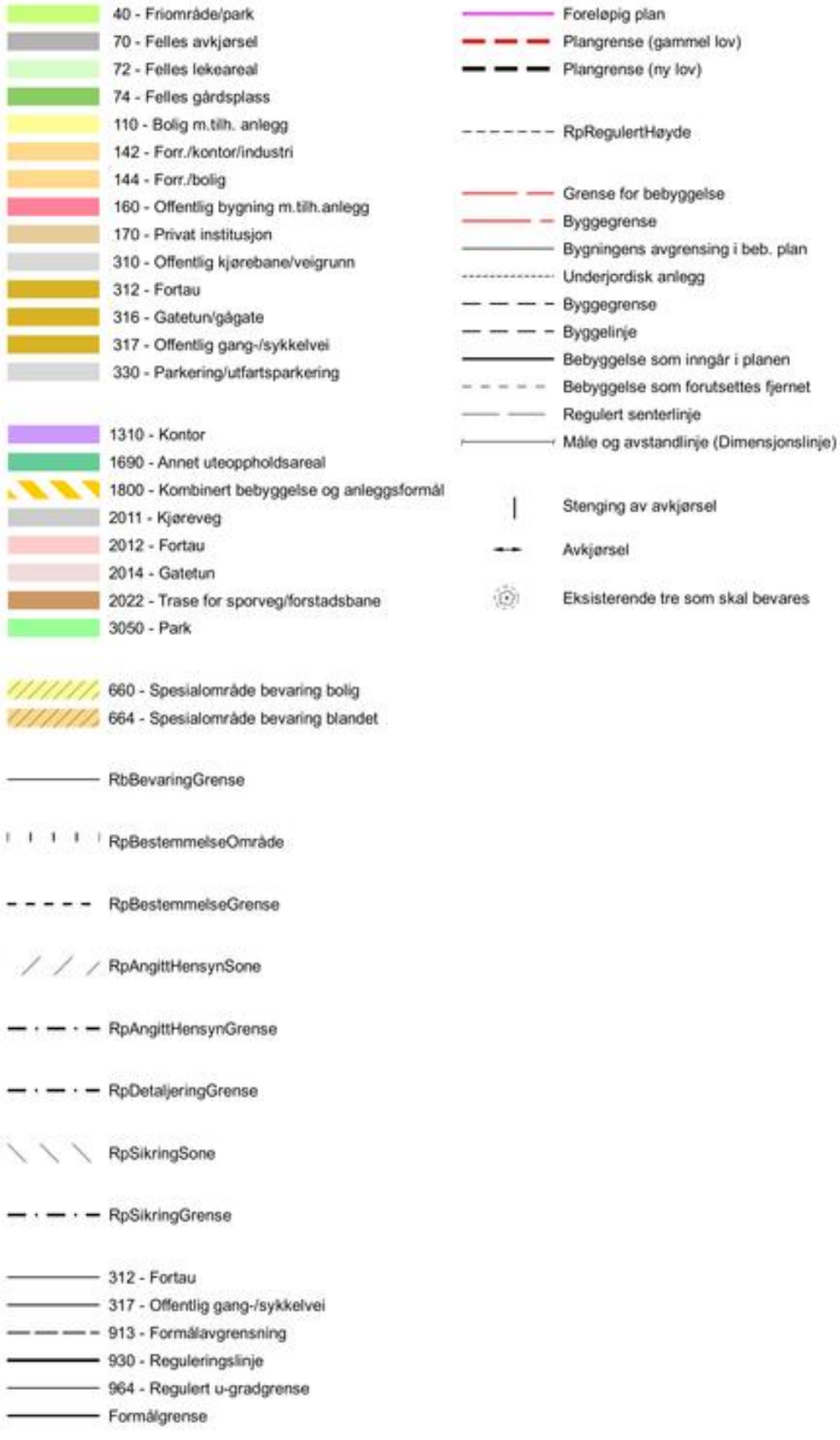
PlottID/Best.nr: 156324/ 86530859
Adresse: Sofienberggata 13
Gnr/Bnr: 228/377

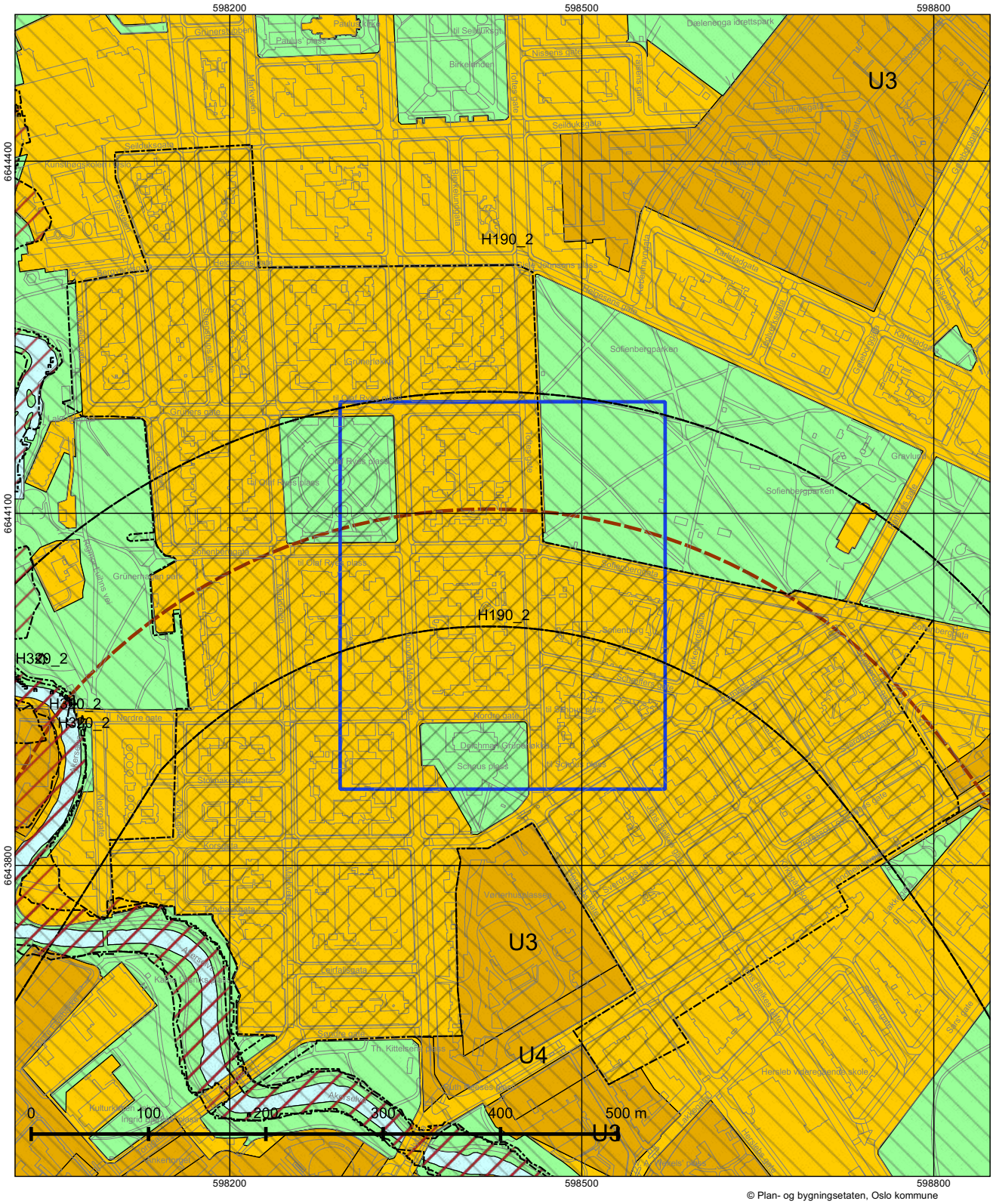
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156324/86530859
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-200GO

Grunerløkka. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grunerløkka, I.B.IV.

Vedtaksdato: 26.09.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701512

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 12175, 37182, V070475, V171108N2, V171103

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939	(S-133GO) V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939	(S-132GO) V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942	(S-171GO) N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940	(S-161GO) V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942	(S-179GO) Grunerl.
		23/05-1947	26/09-1947	(S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-172GO) Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947	(S-198GO) Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942	(S-173GO) N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947	(S-195GO) Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942	(S-178GO) Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952	(S-444) Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942	(S-177GO) V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone",og arealer som er satt av til :
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av

bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

V310184

Vedr. bebyggelsesplan for kvartal 231101 (Sofienberggt.-Toftesgt. -Schous plass-Handelskolekvartalet-Grunerløkka.

V310184 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198403788

Vedtaksdato: 31.01.1984
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: S-2255

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 260 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

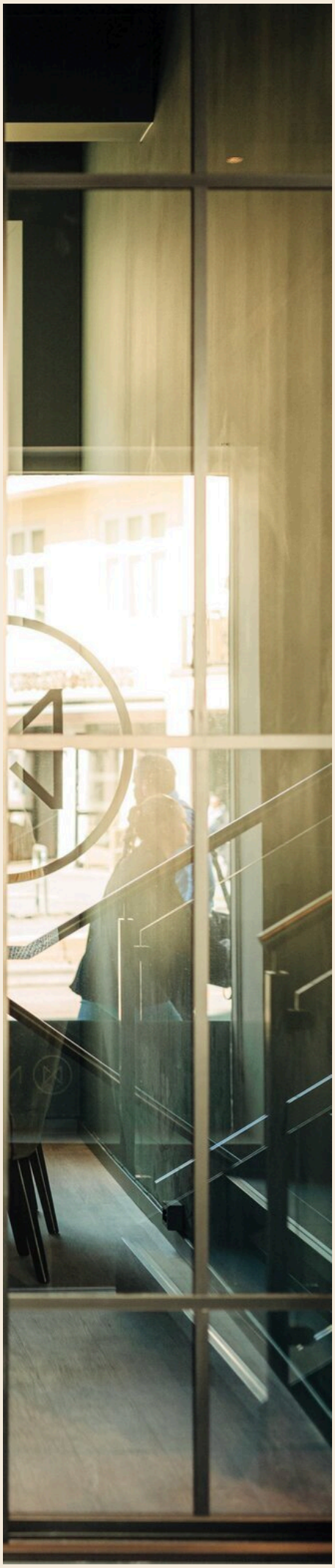
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0149/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofienberggata 13D 0551 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 377, snr 39 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727



Anders Myren Røste
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031

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