NORDVIK

Sofies gate 58A

2 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sofies gate 58A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
43	Nabolagsprofil
44	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og klassisk 3-roms oppussingsobjekt - Rosett og stukkatur
- 2,9m takhøyde - Kjøkken fra 2021 - Balkong* - Sentralt

Prisantydning	**5 300 000,-**
Omkostninger	**133 640,-**
Totalpris	**5 435 846,-**
Fellesgjeld	**2 206,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 113,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sofies gate 58A! En gjennomgående og lys 3-roms med attraktiv beliggenhet på Bislett. Leiligheten har en romslig planløsning bestående av entré, stue, separat kjøkken, to soverom og bad. Her får du en klassisk leilighet med god takhøyde på 2,90 m, flott stukkatur og rosett. Planløsningen er fleksibel og har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flotte fløyelsdører. Her bor du sentralt på Bislett med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport, parker og populære serveringssteder.

Høydepunkter:
Godkjent balkongutbygging fra styret
-Stukkatur og rosett
-Totalt 13 kvm bodplass
-God takhøyde på 2,90 m
-Internett inkl. i felleskostnadene
-Kort avstand til Stensparken og St. Hanshaugen park
-Gode kollektivforbindelser og et godt utvalg av servicetilbud.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm





2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm
































LA BOTANIQUE
Galerie Bohème
DREAM














P
09-20
(09-20)
Eugenies gate
58

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0267/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofies gate 58A, 0168 OSLO
Gnr 217, bnr 322, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mikkel Lyng-Jørgensen
Jonas Lyng-Jørgensen
Simon Lyng-Jørgensen

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
2 206,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 302 206,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
132 550,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 640,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 435 846,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 448 846,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 62 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 3 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod på loft er målt til 2,92 m² BRA-e og har beregnet ALH på 2,68 m².
Himlingshøyden i stuen er målt til cirka 2,90 meter.

Takstmann opplyser at det er registrert to pipeløp i boligen. Det er ikke montert ildsted. Pipenes tekniske tilstand, bruksmulighet og eventuell adgang til tilkobling av ildsted er ikke dokumentert. Dette må avklares med sameiet og brannforebyggende myndighet før eventuell etablering.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7 kvm og en loftsbod på 3 kvm med gulvareal på 6 kvm.

Standard
Entré
Entréen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk av boligen. Entréen har en praktisk utforming med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra er det naturlig adkomst videre til boligens øvrige rom.

Stue
Stuen er romslig og innbydende, med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig dagslys. Den gode takhøyden skaper en luftig romfølelse og fremhever boligens klassiske uttrykk. Klassiske detaljer som den dekorative takrosetten og den flotte stukkaturen tilfører rommet særpreg og sjarm. Furugulvet bidrar ytterligere til den lune og tidstypiske atmosfæren. Rommets størrelse gir gode møbleringsmuligheter, med naturlig plass til både en romslig sofagruppe og spisebord. De store doble dørene mot tilstøtende rom understreker den klassiske bygårdsstilen og gir en fin romfølelse.

Kjøkken
Lyst og pent kjøkken, som er innredet med glatte, hvite fronter som gir rommet et enkelt og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt oppvaskkum med armatur. Det er godt med skapplass i både over- og underskap. Det store vinduet sørger for rikelig med naturlig dagslys og bidrar til en luftig romfølelse. Det er i tillegg plass til frittstående kjøleskap.

Soverom
Leiligheten har to soverom, begge med lyse overflater. Rommene har god takhøyde, som bidrar til en luftig romfølelse. Begge soverommene har gode møbleringsmuligheter med plass til seng og tilhørende møblement. På det ene soverommet er det praktiske, plassbygde hyller som gir ekstra oppbevaringsmuligheter. Det ene rommet egner seg også godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor etter behov.

Bad
Flislagt bad som er innredet med servant med underskap, speilskap, toalett og dusj. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Balkongbygging:

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Styret i borettslaget har mere info. om disse foeholdene.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer med 2-lags glass.
_____

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

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

Ytterdører: Hovedytterdøren er en malt tredør med 1-lags glass og vurderes å være fra byggeåret.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført Stor/liten Stue. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Stor stue
Ca 11,6 cm fra hjørne til hjørne.
Ca 6 cm innenfor 2 meter. Se bilder

Liten stue
Ca 11,2 cm fra hjørne til hjørne.
Ca 7 cm innenfor 2 meter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er registrert to pipeløp i boligen. Det er ikke montert ildsted. Pipenes tekniske tilstand, bruksmulighet og eventuell adgang til tilkobling av ildsted er ikke dokumentert. Dette må avklares med sameiet og brannforebyggende myndighet før eventuell etablering.

TG2

Ytterdører
Entrédøren har oppnådd en alder som medfører usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: På grunn av alder må det påregnes vedlikehold, og utskifting kan bli aktuelt.
Ansvarsforholdet må avklares mot borettslagets/sameiets vedtekter og vedlikeholdsfordeling.

Overflater - gulv
Det er registrert lokale åpninger i skjøter samt stedvis slitasje og merker i parkett- og furugulvene utover normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Åpne skjøter og slitte overflater kan medføre videre slitasje og redusert levetid. Lokal utbedring, sliping eller utskifting av enkelte gulvpartier kan bli aktuelt. Ved senere oppretting av etasjeskillet må det påregnes nye gulvoverflater. Gulvene fremstår stedvis ujevne og bølgete. Nivåavvikene er vurdert separat under «Etasjeskiller og bærende konstruksjoner». Lokal misfarging og fuktrelatert overflateskade ved kjøleskapet er vurdert under kjøkkeninnredning og overflater.

Overflater - vegger og himlinger
Det er stedvis registrert bobler og løse skjøter i malt strie, samt skjolder og misfarging på enkelte veggflater.
Konsekvens/tiltak: Forholdene er i hovedsak overflaterelaterte og påvirker utseendet. Løse partier bør festes, og lokal utbedring og overflatebehandling må påregnes. Årsaken til skjolder og misfarging bør avklares før behandling.

Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. En av de eldre fyllingsdørene er skjev og kan ikke lukkes. Enkelte innvendige dører har høy alder, med usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Døren har redusert funksjon og bør justeres eller tilpasses. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom tilfredsstillende funksjon ikke oppnås. På grunn av alder må vedlikehold, justering og reparasjon påregnes. Utskifting kan bli aktuelt over tid.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Benkeplaten har begynnende oppsprekking etter fuktbelastning. Blandebatteriet sitter løst.
Konsekvens/tiltak: Området bør undersøkes nærmere for å avklare om det fortsatt forekommer fuktpåvirkning. Videre fukttilførsel må forebygges, og skadet gulvoverflate repareres eller skiftes ved behov. Benkeplaten bør utbedres og behandles med egnet overflatebehandling for å begrense videre fuktopptak og oppsprekking. Blandebatteriet bør festes.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har kun kullfilterventilator og mangler forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen til kanal eller uteluft. Rommet mangler også fast tilluft og er avhengig av manuell lufting gjennom vinduer.
Konsekvens/tiltak: Kullfilterventilatoren fører ikke fuktighet og matos ut av boligen. Manglende forsert avtrekk og fast tilluft kan medføre utilstrekkelig luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert inneklima. Muligheten for mekanisk avtrekk til godkjent kanal eller uteluft bør avklares med sameiet og fagkyndig. Ved etablering av avtrekk må tilstrekkelig tilluft sikres.

Innvendige vannledninger
Synlige kobberrør vurderes å være eldre enn 33 år. Det er stedvis registrert overflateoksidasjon på rør og skjøter. Det ble ikke observert aktiv lekkasje ved befaringen.
Konsekvens/tiltak: På grunn av alder og registrert overflateoksidasjon er gjenværende brukstid usikker, og risikoen for lekkasje øker. Rør og skjøter bør holdes under jevnlig oppsyn. Utskifting eller oppgradering bør påregnes i forbindelse med senere rehabilitering av bad eller ved tegn til lekkasje eller videre korrosjon.

Ventilasjon
Boligen mangler faste tilluftsventiler i oppholdsrommene og er avhengig av manuell lufting gjennom vinduer.
Konsekvens/tiltak: Manglende permanent tilluft kan gi utilstrekkelig luftutskifting når vinduene er lukket, med risiko for redusert inneklima og kondens. Det bør etableres tilluftsventiler i oppholdsrommene og sikres luftoverføring mot rom med avtrekk. Eventuelle tiltak i vinduer eller fasade må avklares med sameiet/kommunen.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Berederen har betydelig alder og usikker gjenværende brukstid. Funksjonen ble ikke kontrollert ved befaringen. Risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker med alderen, og utskifting bør planlegges.

TG3
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert betydelige nivåavvik og skjevheter i gulvene. I stor stue er det målt cirka 11,6 cm total høydeforskjell og cirka 6 cm innenfor 2 meter. I liten stue er det målt cirka 11,2 cm total høydeforskjell og cirka 7 cm innenfor 2 meter. Det er også registrert nivåforskjell på mer enn 2,5 cm mellom rom. De samlede nivåavvikene vurderes som vesentlige.
Konsekvens/tiltak: Nivåavvikene påvirker brukskomforten og vil gjøre legging av nye gulvoverflater krevende. Dersom plane gulv ønskes, må det påregnes omfattende oppretting.
En mulig løsning kan være lett oppbygging med XPS eller lettfyllingsmasse og overliggende armert avrettingssjikt. Valg av løsning må vurderes av fagkyndig ut fra trebjelkelagets bæreevne, stivhet, høydeforhold og krav

til lydisolasjon. Nærmere undersøkelser kan avdekke behov for tiltak i selve bjelkelaget. Estimatet gjelder oppretting av cirka 52 m² gulvareal med lett oppbygging, eksempelvis XPS eller lettfyllingsmasse, og overliggende avrettingssjikt, forutsatt at løsningen kan utføres på eksisterende trebjelkelag uten forsterkning. Nye gulvoverflater, omfattende tilpasninger av kjøkken, dører og terskler samt eventuelle tiltak i bærende konstruksjoner er ikke inkludert.

2. Etasje - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Fortsatt bruk medfører økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonene gjennom eldre eller mangelfulle tettesjikt, fuger, gjennomføringer og tilslutningen mot sluk. Skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes.

Det må påregnes full rehabilitering av badet med nytt sluk og vanntett sjikt, nye overflater, nødvendige rør- og elektroarbeider, tilfredsstillende ventilasjon og remontering eller utskifting av sanitærutstyr og innredning. Tilliggende konstruksjoner bør kontrolleres når badet åpnes. Badet vurderes å være fra omkring 1991 og har oppnådd betydelig alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran, tilslutning til sluk, gjennomføringer eller øvrige skjulte våtromsdetaljer.

Det er registrert sprekker i vegg- og gulvfliser, riss og sprekker i fuger i våtsonen samt enkelte fliser med bom. Sluket fremstår som eldre, slukkoppen mangler propp, og membran eller tilfredsstillende tilslutning til sluket er ikke synlig. Det er også registrert skader eller svelling på innredningen. Badet har naturlig ventilasjon og mangler tilfredsstillende tilluft.

På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og de samlede observerte avvikene vurderes badet å ha passert forventet brukstid. Våtrommet må oppgraderes samlet for å tåle normal bruk.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført. Tilliggende vegg mot stue er cirka 40 cm tykk og fremstår som en massiv murkonstruksjon. Tilstanden i skjulte deler av konstruksjonen er ikke kjent, og eventuell skjult fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes. Konstruksjonen bør undersøkes når badet rehabiliteres og overflatene åpnes.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Entrédøren er ikke brannklassifisert. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Konsekvens/tiltak: Døren har ikke dokumentert brannmotstand mot felles trapperom. Utskifting til brannklassifisert entrédør bør vurderes i samråd med borettslaget/sameiet. Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling. Eventuelle tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier. Åpne kabelinnføringer og hull kan redusere kapslingens beskyttelse og bør kontrolleres og tettes av registrert elektrovirksomhet. Ettersom boligen var uten strøm og anlegget ikke kunne funksjonsprøves, anbefales en nærmere kontroll før anlegget tas i ordinær bruk. Det er registrert enkelte ujordede stikkontakter. Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere el-tilsyn eller samsvarserklæringer for eventuelle endringer. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og anleggets ukjente historikk anbefales en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik bør følges opp etter kontrollen. Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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.

Oppvarming
Boligen varmes opp via elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 113,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv og bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel og revisjon, vedlikehold, forsikring, lønn og honorar, eksterne tjenester, brensel og strøm og andre driftsutgifter.

Hvorav:
Renter og avdrag: 232,-
Felleskostnader 50 % likt iht. vedtekter: 2 181,-
Felleskostnader fordelt etter brøk iht. vedtketer: 1 700.-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 456 660,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 826 640,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia, som leverer en grunnpakke til alle med et antall tv-kanaler og bredbånd. Dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sofies gate 58, orgnr. 999 263 984

Om sameiet
-Sameiet omfatter seksjonene 1-13 i Sofiesgate 58 i 2 oppganger.
-Ingen sameier kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.
-Kun fysiske personer kan eie inntil to seksjoner i sameiet.

På årsmøtet 28.05.2020 ble det vedtatt at det skulle være anledning til å bygge balkonger, og at Balkongbygg AS skulle benyttes som entreprenør. Selger opplyser at leiligheten også fikk tilbud om å benytte seg av denne muligheten, men valgte å avvente. Seksjon 5 fikk godkjennelse fra styret på mail per 06.08.26 for å igangsette prosessen. Nytt pristilbud må innhentes. Se info under fra styret:

Her er reglene og noen råd i.f.m. med deres, av styret godkjente ønske, om å få bygget balkong ved deres seksjon 5, mot gårdsplassen.

1. Deres ønske om å få bygget balkong ble innvilget ved énstemmig styrevedtak 06-07-2026.
Denne delen av denne mailen kan dere sende videre (eller min mail til dere av 07-07-2026) til arkitekt-firmaet, dersom de eller entreprenøren (Balkongbygg AS), ber om bekreftelse på at styret har gitt tillatelse til bygging av deres balkong. Siste gang i 2022-2023 var det arkitektfirma Fjogstad AS, men dere vil få beskjed om å sende en mail med setningen øverst i denne mailen, eller eposten fra styret 07-07-2026.

Til orientering sender jeg teksten fra aktitekten Magnus Fjogstad til forrige balkong-byggerne:
"Nabovarsel ble ut 26.09. Søknaden kan først sendes inn etter at naboene har hatt 14 dager frist for kommentar. I mellomtiden henter jeg inn skjema og andre nødvendige vedlegg slik at søknaden blir komplett til fristens utløp. Når fristen går ut sender jeg en komplett kopi til deg for signering av fullmakt som gir meg rett til å sende inn søknaden på dine vegne. Fristen går ut 10. oktober. Kommer det inn merknader må jeg behandle de før søknaden blir komplett. Om det ikke kommer inn noen merknader kan søknaden sendes inn som en 3 ukers sak.

Kommer det kommentarer blir det en 12 ukers sak.
Har du sendt meg noen uttalelse fra styret i sameiet? Jeg trenger en uttalelse fra styret om at sameiet har godkjent dine planer."
- kommentar: Da kunne balkong-byggerne bare sende inn styrets vedtak, som allerede lå klar.

2. All vedlikehold og evt. oppgradering senere, av balkongen, både innvendig og utvendig, er for seksjonseiernes regning, og er deres ansvar.
Alle eksisterende balkong-eiere i sameiet har sendt inn en mail til styret med følgende innhold; „vi bekrefter kjennskap til og aksepterer at en betingelse for å få bygge balkong er at hver seksjonseier er ansvarlig for at både innvendig og utvendig vedlikehold og at evt. oppgradering av balkongen blir utført, og at det er for hver seksjonseiers regning".
Det som er markert med gult her, er en forenklet utgave av det som ble enstemmig vedtatt av årsmøtet 28.05.2020:

En mail, „Vi, eiere av seksjon 5 i oppgang A, er klar over at….og så gjentak av hele teksten i gult her. Mailen sendes av dere til styret, på undertegnedes mailadresse - før byggingen av balkongen starter.
En kopi av den sendte mailen bør oppbevares hos dere, samen med papirene vedr. seksjonen, slik at senere nye eiere blir klar over denne forpliktelsen.

3. Balkongen skal bygges av samme firma (Balkongbygg AS), som bygget de øvrige balkongene i bygården vår, og deres balkong må bli lik balkongen, som allerede er der, utenfor 3. etasje i oppgang A.

4. Alt som skal ordnes og avgjøres i.f.m. byggingen av balkongen foretas av seksjonseier eller den som har hans fullmakt. Det vil også si at all kontakt med leverandøren Balkongbygg AS, foregår mellom muligens Ingvar Graffer hos Balkongbygg og seksjonseier eller dens fullmektig. Likeså betales alle kostnader i.f.m. byggeprosessen, deriblant byggesøknaden - av seksjonens eiere. Det vil si at hver seksjonseier har båret det hele og fulle ansvar for å få byggeprosjektet i havn som byggherre og tiltakshaver - i samråd med byggefirmaet Balkonbygg AS, og arkitektfirma Fjogstad som sannsynlig fortsatt har ansvarsrett i.f.t. PBE.

Vaktmester- og renholdstjeneste:
-Sameiet har ingen vaktmester. Styreleder og nestleder har utført delegerende og utøvende vaktmesterskap hele året, med bistand fra medbeboere i gården.
Alle beboere i sameiet har ansvar for å måke snø, og strø på glatta - inne på gårdsplassen og ute på fortauet, frem til nabo eiendommene - også rundt hjørnet av Eugenies gaten. Bøtter med strøgrus står nede i oppgangene om vinteren.
-Sameiet har en avtale med Rene Trapper AS, om vask av trappene, samt tersklene til inngangsdørene - hver 14. dag. Tillegg: vi får store matter foran nederste trapp, for å riste gatestøv og veisalt av støvler og sko. Mattene byttes hver 14. dag om vinteren, og hver 4. uke om sommeren.

Bredbånd, kabel-tv
Sameiet har avtale med Telia, som leverer en grunnpakke til alle, med et antall tv-kanaler og bredbånd-data - som er inkludert i de månedlige bidrag til FK = felles kostnadene (kalles husleien). Etter forhandlinger har TV-grunnpakken blitt på 50 kanaler og Internet via kabel er blitt merkbar raskere. Kostnad per seksjon kr. 496,- pr/mnd, som er inkludert i seksjonenes månedlige bidrag til felles-kostnadene (FK); populært også kalt husleie. Det er mulig å gjøre individuelle avtaler med Telia, for å utvide denne pakken. Service-telefon til Telia for enkeltkunder er: 21 54 54 54.

Nøkler, skilt
Systemnøkler til port-døren og til oppgangsdørene kan bestilles hos styret per mail til: balduramst@gmail.com for kr. 500,- per stk. Duplisering av nøkler til kjeller og loft besørger en selv hos låsesmed. Styret har ikke, og skal ikke ha, nøkler til de enkelte seksjonene. Når beboere låser seg ute, må de ringe en låsesmed som har vakt - se Internet.
POSTKASSELÅS: Det anbefales å ha én eller flere ekstra nøkler liggende, som går til postkassa- ellers må en passe opp postbudet en dag, for å be om at døren til postkassa ikke smekkes igjen, slik at en låsesmed ordner med ny nøkkel (ganske dyrt). Alle beboerne ordner selv navn på postkassa. Styret har fått installert nytt porttelefon-anlegg i 2024 - det gamle hadde stoppet totalt. Nøkkel til kjeller og loft er den samme nøkkelen - det anbefales å oppbevare den i nærheten av ytterdøren til leiligheten.

På årsmøtet i 2026 ble det tatt til orientering at seksjonseierne har dugnadsplikt. Det ble samtidig understreket at utleiere bør informere leietakerne om dugnadsordningen og ta inn i leiekontrakten at leietakerne oppfordres til å delta. Dugnadsarbeidet kan organiseres som valgte oppgaver som utføres i løpet av en uke eller to, som styret fastsetter.

Det ble også tatt til etterretning at dersom en eller flere beboere kan lastes for brann- og vannskader, eller hærverk på bygningen skal de betale sameiets egenandel i fullverdi-forsikringen som sameiet har på bygningen. Et eventuelt krav vedtas med vanlig flertall av et ekstra- ordinært årsmøte, etter forslag fra styret. Dette ble enstemmig vedtatt på årsmøtet, 20-6-2023. Teksten ble tatt med til orientering i år, 22-4-2026.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 206,-pr. 14.08.2026

Lånenummer: 12135172179, DNB Bank ASA
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2026: 6.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 14.08.2026: 31 992
Andel av saldo: 2 206
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.05.2027)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 51 627,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Informasjon hentet fra årsmøtet for 2026:
-Økonomien til sameiet er god og stabil.
-Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.
-Inntektene i 2025 var totalt på kr. 619 412 (2024: 600 600)
-Utgiftene i 2025 var totalt på kr. 537 765 (2024: 551 189)
-Resultatet av driften, inklusive renteinntekter og rentekostnader, gir et årsresultat for 2025: kr. 100 881 (2024: 68 770 og 2023: 43 625).
-Budsjettet for 2026 viser et overskudd på kr. 22 516.
-Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 63 411 (2024: 38.548).
-Sameiets egenkapital per 1.1.2026 var kr. 594 313 (mot 1.1.2025: kr 525 544 og per 1.1.2024: kr 481 918, samt per 1.1.2023: kr. 409 233).
-Innestående på driftskonto 1.1.2026 kr 748 850 mot per 1.1.2025: kr 636 587 og per 1.1.2024: kr 620 801. Sameiet har per 1-1-2026 kr 53 372 å betale på sameiets banklån av 2017 på kr. 300 000. Lånet regnes innfridd i 2027.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund uten at styret etter ansøkning har gitt sitt samtykke. Tillatelsen kan tas tilbake dersom hunden sjenerer naboer, og disse gjør innsigelser mot hundehold. Andre husdyr, som inne-katt, fugler, marsvin, o.l. kan holdes under forutsetning at naboer ikke sjeneres. Eksotiske dyr som må betegnes som farlige, slik som slanger, reptiler, øgler - er strengt forbudt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP752318

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 431 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.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter med bl.a SATS (Bislett), Bislet bad, Sats (Fagerborg) og Bislett stadion. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten" og parken på St.Hanshaugen med

sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. I tillegg er Marka i nord og Oslofjorden i sør enkelt tilgjengelig med direkte kollektivt.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for:
-Våningshus datert 1895.
-Innredning av W.C

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

Det er være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. De opprinnelig byggemeldte tegningene viser kjøkken, pikeværelse, stue og kammer. Pikeværelset er i dag benyttet som soverom, og inngangen til rommet er flyttet nærmere vinduet. Kammerset er også omgjort til soverom. Badet er ombygget fra tidligere W.C. til baderom. På Saksinnsyn.no finnes det en søknad om innredning av dusj i 2. og 3. etasje, men det foreligger ingen ferdigattest for arbeidet.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2837). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Øvrige bestemmelser på eiendommen er S-2255 bolig med tilhørende anlegg og offentlig kjørebane/veigrunn s-132GO.

- Plansaker -
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer 202207037 - Reguleringssak
Mottatt sak 03.11.2023
Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i Ullevålsveien til opphøyde sykkelfelt etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Videre skal det tilrettelegges for møteplasser og nødvendig taxioppstilling og varelevering. Parkering for personbiler fjernes for å gi plass til sykkelfelt. Som følge av planen vil forbindelseslinjer gjennom området forbedres for myke trafikanter. Parkeringstilgangen for personbiler reduseres. For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037

Detaljregulering , Eugenies gate 12
Saksnummer 2025/06815 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202009589
Status Under behandling
Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av Bolteløkka skoles skolegård og skape en møteplass tilrettelagt for naturbasert lek, aktivitet og rekreasjon for folk i alle aldre, og sikre gode forbindelser fra skolegård og gatene for øvrig. Tiltak i planområdet skal etableres slik at landskapet, vegetasjon og naturpreg i størst mulig grad ivaretas i både anleggs- og driftsfase.

- Byggesaker -
Eugenies gate 10 - forhåndskonferanse - innvendig ombygging og bygging av nytt tilbygg - Bolteløkka skole
Saksnummer 2026/07757 - Byggesak
Mottatt sak 02.07.2026
Status Under behandling

Wilhelms gate 2 - montering av avtrekksvifte
Saksnummer 2025/22145 - Byggesak
Mottatt sak 25.11.2025
Status Tillatelse til tiltak gitt

Thereses gate 38 A - endringer i bæring og brannskille, nye våtrom og fasadeendring
Saksnummer 2026/07219 - Byggesak
Mottatt sak 22.06.2026
Status Under behandling

Thereses gate 33 A - bruksendring fra butikk til frisør og etablering av nytt toalett
Saksnummer 2025/22683 - Byggesak
Mottatt sak 04.12.2025
Status Under behandling tillatelse til tiltak

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur
Saksnummer 2025/20450 - Byggesak
Mottatt sak 25.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201914303
Status Igangsettingstillatelse gitt

Thereses gate 32 B - etablering av uteservering og

markiser
Saksnummer 2026/06212 - Byggesak
Mottatt sak 01.06.2026
Status Under behandling

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

301/217/322/5:
20.06.1895 - Dokumentnr: 992884 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:322
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1991 - Dokumentnr: 39918 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/928

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 022,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.
Privatvisninger inkludert. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade inkluderer digital oppussing kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport inkluderer to plantegninger kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 797,- 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 19. august 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

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

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

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

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

Sofies gate 58A

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	1 min 0.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km

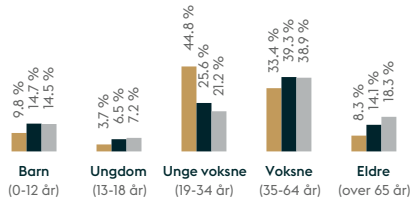
Offentlig transport

Bislett Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Bislett i Louises gate Linje FB5A, FB5B, 21	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Bolteløkka - flerkativitetssal	1 min
Ullevålsvn. spesialskole	4 min
The Work Out	2 min
SATS Fagerborg	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sofies gate 58A , 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 322, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1605 **Eiendomsverdi ref nr:** BM9933

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

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

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en selveierleilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst via bygningens trapperom.

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 3 m² og en kjellerbod på ca. 7 m².

Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 52 m². Samlet bruksareal (BRA), inkludert eksterne boder, utgjør 62 m². Planløsningen består av entré, kjøkken, bad, soverom og to stuer.

Leiligheten har en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler, hvor enkelte bygningsdeler er fornyet over tid.

Leiligheten fremstår med normal standard sett i forhold til byggets alder og konstruksjon. Det vises til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og vurdering av bygningsdeler og installasjoner.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1895. Leiligheten har malte vinduer med 2-lagsglass. Vinduenes produksjonsår er registrert til 2019. Hovedytterdøren er utført som malt tredør med glassfelt. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner omfattes i hovedsak av sameiets vedlikeholdsansvar, i henhold til sameiets vedtekter og vedlikeholdsfordeling.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulvoverflater av parkett og furu. Veggene består av malt strie og malte glatte flater, mens himlingene har malte glatte flater og malt panel. Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører, herunder enkelte eldre, klassiske fyllingsdører. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er registrert to pipeløp i boligen, uten montert ildsted.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad i 2. etasje. Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet er innredet med dusjplass med forheng, gulvmontert toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilasjon. Det foreligger kommunale byggesaksdokumenter fra 1991 vedrørende etablering av WC-/dusjrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er installert kjøl-/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilasjon fra kjøkkenets kokesone skjer via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede eller klemte skjøter. Synlige avløpsrør i boligen er utført i plast. Felles avløpsstamme av støpejern inngår i bygningens fellesinstallasjoner. Boligen har naturlig ventilasjon, med lufting hovedsakelig via vinduer. Det er installert en OSO-varmtvannsbereder på 76 liter, med registrert produksjonsår 1991. Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer med jordfeilbeskyttelse. Måler, hovedbryter og hovedsikringer er ifølge merkingen plassert i bygningens hovedfordelingsskap i kjelleren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

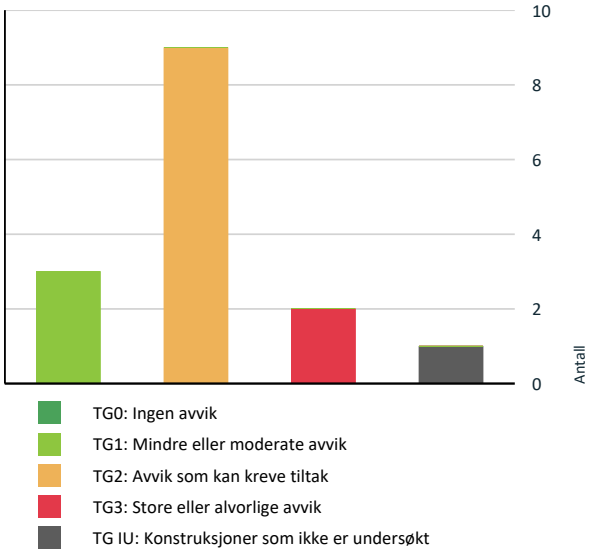
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig byggemeldt tegning viser kjøkken, pikeværelse, stue og kammer. Dagens kjøkken er etablert i det tidligere pikeværelset, mens det opprinnelige kjøkkenet benyttes som soverom. Stue og kammer er i hovedsak beholdt. Badet er etablert i deler av tidligere entré og omfattes av kommunal byggesak og vedtak fra 1991. Det er ikke fremlagt ferdigattest for det aktuelle tiltaket.

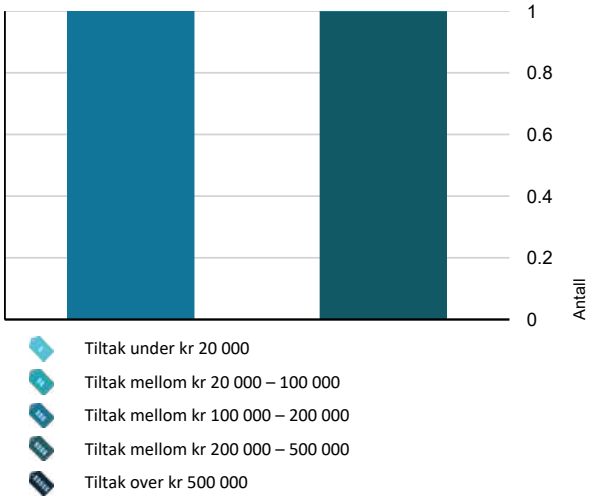
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Avvik: Entrédøren er ikke brannklassifisert. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

———

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

———

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er en malt tredør med 1-lags glass og vurderes å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Entrédøren har oppnådd en alder som medfører usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

• Avvik: Entrédøren er ikke brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder må det påregnes vedlikehold, og utskifting kan bli aktuelt. Ansvarsforholdet må avklares mot borettslagets/sameiets vedtekter og vedlikeholdsfordeling.

• Døren har ikke dokumentert brannmotstand mot felles trapperom. Utskifting til brannklassifisert entrédør bør vurderes i samråd med borettslaget/sameiet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og furu.

———

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

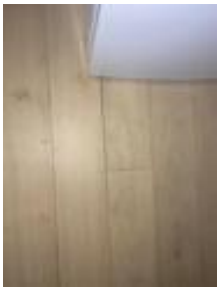
Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale åpninger i skjøter samt stedvis slitasje og merker i parkett- og furugulvene utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Åpne skjøter og slitte overflater kan medføre videre slitasje og redusert levetid. Lokal utbedring, sliping eller utskifting av enkelte gulvpartier kan bli aktuelt. Ved senere oppretting av etasjeskillet må det påregnes nye gulvoverflater.

Gulvene fremstår stedvis ujevne og bølgete. Nivåavvikene er vurdert separat under «Etasjeskiller og bærende konstruksjoner». Lokal misfarging og fuktrelatert overflateskade ved kjøleskapet er vurdert under kjøkkeninnredning og overflater.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt strie og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og malt panel.

———

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

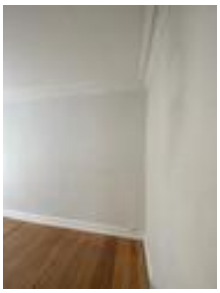
Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert bobler og løse skjøter i malt strie, samt skjolder og misfarging på enkelte veggflater.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene er i hovedsak overflaterelaterte og påvirker utseendet. Løse partier bør festes, og lokal utbedring og overflatebehandling må påregnes. Årsaken til skjolder og misfarging bør avklares før behandling.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført Stor/liten Stue. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m. Måleavvik:

Stor stue
Ca 11,6 cm fra hjørne til hjørne.
Ca 6 cm innenfor 2 meter. Se bilder

Liten stue
Ca 11,2 cm fra hjørne til hjørne.
Ca 7 cm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelige nivåavvik og skjevheter i gulvene. I stor stue er det målt cirka 11,6 cm total høydeforskjell og cirka 6 cm innenfor 2 meter. I liten stue er det målt cirka 11,2 cm total høydeforskjell og cirka 7 cm innenfor 2 meter. Det er også registrert nivåforskjell på mer enn 2,5 cm mellom rom. De samlede nivåavvikene vurderes som vesentlige.

Konsekvens/tiltak

• Nivåavvikene påvirker brukskomforten og vil gjøre legging av nye gulvoverflater krevende. Dersom plane gulv ønskes, må det påregnes omfattende oppretting.
En mulig løsning kan være lett oppbygging med XPS eller lettfyllingsmasse og overliggende armert avrettingssjikt. Valg av løsning må vurderes av fagkyndig ut fra trebjelkelagets bæreevne, stivhet, høydeforhold og krav til lydisolasjon. Nærmere undersøkelser kan avdekke behov for tiltak i selve bjelkelaget.

Estimatet gjelder oppretting av cirka 52 m² gulvareal med lett oppbygging, eksempelvis XPS eller lettfyllingsmasse, og overliggende avrettingssjikt, forutsatt at løsningen kan utføres på eksisterende trebjelkelag uten forsterkning. Nye gulvoverflater, omfattende tilpasninger av kjøkken, dører og terskler samt eventuelle tiltak i bærende konstruksjoner er ikke inkludert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er oppført i 1895, og det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon på radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Kartet kan ikke fastslå radonnivået i den enkelte bolig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling. Eventuelle tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er registrert to pipeløp i boligen. Det er ikke montert ildsted. Pipenes tekniske tilstand, bruksmulighet og eventuell adgang til tilkobling av ildsted er ikke dokumentert. Dette må avklares med sameiet og brannforebyggende myndighet før eventuell etablering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører. Enkelte dører fremstår som eldre, klassiske fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. En av de eldre fyllingsdørene er skjev og kan ikke lukkes.
• Enkelte innvendige dører har høy alder, med usikker gjenværende brukstid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Døren har redusert funksjon og bør justeres eller tilpasses. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom tilfredsstillende funksjon ikke oppnås.
• På grunn av alder må vedlikehold, justering og reparasjon påregnes. Utskifting kan bli aktuelt over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er i egenerklæringen opplyst at det ikke er eller har vært insekter eller skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger. Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i undersøkte og tilgjengelige områder ved befaringen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og gulv samt malt himling. Rommet er innredet med dusjplass med forheng, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant med underskap.

Det foreligger kommunale byggesaksdokumenter fra 1991 for etablering av WC-/dusjrom. Tiltaket ble godkjent og det ble gitt igangsettingstillatelse. Senere korrespondanse viser at byggesaken ikke ble avsluttet for alle enhetene. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller teknisk dokumentasjon for utførelsen av dagens bad og vanntette sjikt.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Kommunale byggesaksdokumenter og vedtak fra 1991

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Fortsatt bruk medfører økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonene gjennom eldre eller mangelfulle tettesjikt, fuger, gjennomføringer og tilslutningen mot sluk. Skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes.

Det må påregnes full rehabilitering av badet med nytt sluk og vanntett sjikt, nye overflater, nødvendige rør- og elektroarbeider, tilfredsstillende ventilasjon og remontering eller utskifting av sanitærutstyr og innredning. Tilliggende konstruksjoner bør kontrolleres når badet åpnes.

Tilstandsrapport

Badet vurderes å være fra omkring 1991 og har oppnådd betydelig alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran, tilslutning til sluk, gjennomføringer eller øvrige skjulte våtromsdetaljer.

Det er registrert sprekker i vegg- og gulvfliser, riss og sprekker i fuger i våtsonen samt enkelte fliser med bom. Sluket fremstår som eldre, slukkoppen mangler propp, og membran eller tilfredsstillende tilslutning til sluket er ikke synlig. Det er også registrert skader eller svelling på innredningen. Badet har naturlig ventilasjon og mangler tilfredsstillende tilluft.

På bakgrunn av våtrommets alder, manglende dokumentasjon og de samlede observerte avvikene vurderes badet å ha passert forventet brukstid. Våtrommet må oppgraderes samlet for å tåle normal bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Tilliggende vegg mot stue er cirka 40 cm tykk og fremstår som en massiv murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Tilstanden i skjulte deler av konstruksjonen er ikke kjent, og eventuell skjult fuktpåvirkning kan derfor ikke utelukkes. Konstruksjonen bør undersøkes når badet rehabiliteres og overflatene åpnes.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vannstoppsystem, komfyrvakt og øvrig elektrisk utstyr ble ikke funksjonsprøvd fordi boligen var uten strøm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

• Benkeplaten har begynnende oppsprekking etter fuktbelastning. Blandebatteriet sitter løst.

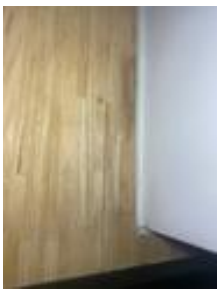
Konsekvens/tiltak

• Området bør undersøkes nærmere for å avklare om det fortsatt forekommer fuktpåvirkning. Videre fukttilførsel må forebygges, og skadet gulvoverflate repareres eller skiftes ved behov.

• Benkeplaten bør utbedres og behandles med egnet overflatebehandling for å begrense videre fuktopptak og oppsprekking. Blandebatteriet bør festes.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun kullfilterventilator og mangler forsert/mekanisk avtrekk fra kokesonen til kanal eller uteluft. Rommet mangler også fast tilluft og er avhengig av manuell lufting gjennom vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Kullfilterventilatoren fører ikke fuktighet og matos ut av boligen. Manglende forsert avtrekk og fast tilluft kan medføre utilstrekkelig luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert inneklima. Muligheten for mekanisk avtrekk til godkjent kanal eller uteluft bør avklares med sameiet og fagkyndig. Ved etablering av avtrekk må tilstrekkelig tilluft sikres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannledninger er utført med kobberrør og loddede eller klemte skjøter. Kun synlige og tilgjengelige deler av røropplegget er undersøkt. Skjulte rørføringer er ikke vurdert.

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

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

Vurdering av avvik:

• Synlige kobberrør vurderes å være eldre enn 33 år. Det er stedvis registrert overflateoksidasjon på rør og skjøter. Det ble ikke observert aktiv lekkasje ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder og registrert overflateoksidasjon er gjenværende brukstid usikker, og risikoen for lekkasje øker. Rør og skjøter bør holdes under jevnlig oppsyn. Utskifting eller oppgradering bør påregnes i forbindelse med senere rehabilitering av bad eller ved tegn til lekkasje eller videre korrosjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i boligen er av plast. Felles avløpsstamme av støpejern inngår i bygningens felles konstruksjoner og er ikke vurdert under dette punktet. Kun synlige og tilgjengelige deler av boligens avløpsrør er undersøkt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft til oppholdsrommene skjer hovedsakelig ved åpning av vinduer, og det ble ikke registrert faste tilluftsventiler. Ventilasjon på bad og kjøkken er vurdert under egne punkter.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler faste tilluftsventiler i oppholdsrommene og er avhengig av manuell lufting gjennom vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Manglende permanent tilluft kan gi utilstrekkelig luftutskifting når vinduene er lukket, med risiko for redusert inneklima og kondens. Det bør etableres tilluftsventiler i oppholdsrommene og sikres luftoverføring mot rom med avtrekk. Eventuelle tiltak i vinduer eller fasade må avklares med sameiet/kommunen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en OSO varmtvannsbereder på 76 liter, produsert i 1991. Berederen er elektrisk tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Funksjonen ble ikke kontrollert fordi boligen var uten strøm ved befaringen.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Berederen har betydelig alder og usikker gjenværende brukstid. Funksjonen ble ikke kontrollert ved befaringen. Risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker med alderen, og utskifting bør planlegges.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré og har automatsikringer med jordfeilbeskyttelse. Ifølge merkingen er måler, hovedbryter og hovedsikringer plassert i bygningens hovedfordelingsskap i kjelleren.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn de siste fem årene eller samsvarserklæringer for endringer utført etter 1. januar 1999. I egenerklæringen er det svart nei på spørsmål om kjente feil og utførte arbeider på det elektriske anlegget.

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

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Åpne kabelinnføringer og hull kan redusere kapslingens beskyttelse og bør kontrolleres og tettes av registrert elektrovirksomhet. Ettersom boligen var uten strøm og anlegget ikke kunne funksjonsprøves, anbefales en nærmere kontroll før anlegget tas i ordinær bruk.
- Det er registrert enkelte ujordede stikkontakter. Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere el-tilsyn eller samsvarserklæringer for eventuelle endringer. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og anleggets ukjente historikk anbefales en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik bør følges opp etter kontrollen.





Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Entrédøren er ikke brannklassifisert.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Døren har ikke dokumentert brannmotstand mot felles trapperom. Utskifting til brannklassifisert entrédør bør vurderes i samråd med borettslaget/sameiet.
• Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling. Eventuelle tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.
• Åpne kabelinnføringer og hull kan redusere kapslingens beskyttelse og bør kontrolleres og tettes av registrert elektrovirksomhet. Ettersom boligen var uten strøm og anlegget ikke kunne funksjonsprøves, anbefales en nærmere kontroll før anlegget tas i ordinær bruk.
• Det er registrert enkelte ujordede stikkontakter. Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere el-tilsyn eller samsvarserklæringer for eventuelle endringer. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og anleggets ukjente historikk anbefales en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Eventuelle avvik bør følges opp etter kontrollen.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

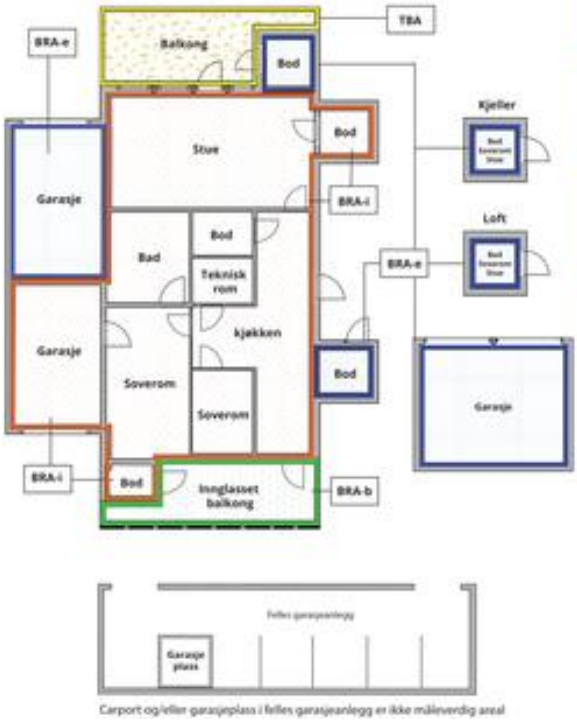
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	52			52			52
Loft		3		3		3	6
Kjeller		7		7			7
SUM	**52**	**10**				**3**	**65**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	2 stuer, soverom, bad, kjøkken, entré		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod på loft er målt til 2,92 m² BRA-e og har beregnet ALH på 2,68 m².

Himlingshøyden i stuen er målt til cirka 2,90 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig byggemeldt tegning viser kjøkken, pikeværelse, stue og kammer. Dagens kjøkken er etablert i det tidligere pikeværelset, mens det opprinnelige kjøkkenet benyttes som soverom. Stue og kammer er i hovedsak beholdt. Badet er etablert i deler av tidligere entré og omfattes av kommunal byggesak og vedtak fra 1991. Det er ikke fremlagt ferdigattest for det aktuelle tiltaket.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er døråpning med karm, men uten dørblad, mellom kjøkken og entré. Dagens åpne forbindelse inngår i fluktveien fra soverommet til boligens utgang. Montering av dørblad kan medføre at fluktveien går gjennom flere separate rom. Dør bør derfor ikke monteres uten at rømningsforholdene først er vurdert brannteknisk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	322		5	432 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Sofies gate 58A

Hjemmelshaver
Lyng-Jørgensen Jonas, Lyng-Jørgensen Mikkel, Lyng-Jørgensen Simon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Bolteløkka/Bislett i Oslo, i et etablert boligområde med kort avstand til dagligvarehandel, servicetilbud, serveringssteder og kollektivtransport. Stensparken ligger i nærområdet, og det er gangavstand til St. Hanshaugen, Majorstuen og Oslo sentrum. Området har gode kollektivforbindelser med buss og trikk.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Sofies gate via felles gårdsrom. Leiligheten har adkomst gjennom bygningens fellesarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, i tidligere salgsoppgave opplyst til ca. 431 m². Tomten er opparbeidet med felles gårdsrom/bakgård med arealer for opphold og sykkelparkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simon Lyng-Jørgensen	9578-5999-4-4585846	2026-08-17 10:43:06
Jonas Lyng-Jørgensen	9578-5999-4-3742499	2026-08-16 21:12:34
Mikkel Lyng-Jørgensen	9578-5999-4-3977581	2026-08-16 21:15:15

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
16. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0267/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 58A, 0168 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Mikkel Lyng-Jørgensen, Simon Lyng-Jørgensen, Jonas Lyng-Jørgensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mai 2017

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: ?
Forsikret i: ?

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret i borettslaget har mere info. om disse foeholdene.

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: 36-0267/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mikkel Lyng-Jørgensen	**2026-08-16**	**Jonas Lyng-Jørgensen**	**2026-08-16**

Identifikasjon

Mikkel Lyng-Jørgensen

Identifikasjon

Jonas Lyng-Jørgensen

Navn	Dato
Simon Lyng-Jørgensen	**2026-08-17**

Identifikasjon

Simon Lyng-Jørgensen

Signicat

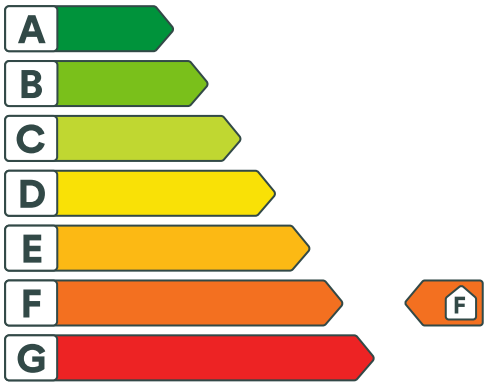
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Sofies gate 58A, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334405**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80532970**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **322**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **266,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **266,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 868 kWh**



Sofies gate 58A, 0168 OSLO

Detaljering

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



Sofies gate 58A, 0168 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Sofiesgate 58		**Vår ref.:**	772/5	**Fødselsdato eier:**	19.02.1968
Sofies gate 58		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1998
0168 OSLO		**Eiere:**	Camilla Huitfeldt Lyng-Jørgensen, Jonas Lyng-Jørgensen, Mikkel Lyng-Jørgensen		
Organisasjonsnr:	999 263 984	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 113**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	232
	Felleskostnader 50 % likt iht. vedtekter	2 181
	Felleskostnader fordelt etter brøk iht. vedtketer	1 700

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 206	Gjeld siste årsoppg.:	3 680
Klient ajourf. lån:	31 992,29	Klient gj. s. årsoppg.:	53 371

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135172179, DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 14.08.2026: 31 992

Andel av saldo: 2 206

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.05.2027)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Casper Svendsen

Adresse: Sofies gate 58

Postnr/-sted: 0168 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 680	Andre inntekter:	1 725
Annen formue:	51 627	Utgifter:	397		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 217/322 - seksjon:5

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP752318

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Sameiet Sofiesgate 58	**Vår ref.:**	772/5	**Fødselsdato eier:**	19.02.1968
Sofies gate 58	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1998
0168 OSLO	**Eiere:**	Camilla Huitfeldt Lyng-Jørgensen, Jonas Lyng-Jørgensen, Mikkel Lyng-Jørgensen		
Organisasjonsnr: 999 263 984				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleie skal skje i direkte kontakt med utleier jfr. vedtektene § 10.1

NØKLER, SKILT
Systemnøkler til port-døren og til oppgangsdørene kan bestilles hos styret per mail til: balduramst@gmail.com for kr. 350,- per stk.
Duplisering av nøkler til kjeller og loft besørger en selv hos låsesmed.
Styret har ikke, og skal ikke ha, nøkler til de enkelte seksjonene. Når beboere låser seg ute, må de ringe en låsesmed som har vakt - se internet.
Det anbefales å ha én eller flere ekstra nøkler liggende, som går til postkassa - ellers må en passe opp postbudet en dag, for å be om at døren til postkassa ikke smekkes igjen, slik at en låsesmed ordner med ny nøkkel (ganske dyrt).
Styret arbeider med å utrede nytt porttelefon-anlegg - det gamle har stoppet. Det vil ta tid å skaffe et nytt anlegg som tjener vårt sameie best.
Alle beboerne ordner selv navn på postkassa.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER
Størrelsen på felleskostnader besluttes på årsmøte. Inntil 5 % økning kan imidlertid ilegges ved styrevedtak.

FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Sofiesgate 58 er fullverdi-forsikret i IF Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP752318.

Oppstår det skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å finne årsaken til skaden.
Kan skaden gå ut av kontroll, bruk de midlene du har tilgjengelig, og søk hjelp i nærheten der du er. Kontakt styreleder og opplys om skaden.
GÅR EN BRANN UT AV KONTROLL - RING STRAKS nr. 110

Skader på bygningen skal meldes til styret ved styreleder. Det er styret som kontakter IF. Seksjonseier og/eller leietaker kontakter sitt egen forsikrings-selskap for skader på innbo og løsøre.
Sameiets forsikring omfatter altså ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring. Det samme gjelder for leietakere; de må ha egen innbo-forsikring.
OBS: Dersom en eller flere beboere kan lastes for brann-, vann-, eller hærverk-skader på bygningen vår, så kan et ekstra-ordinært årsmøte kreve at denne/disse beboerne betaler sameiets egenandel i bygningsforsikringen.
Styret forslår en ny vedtekt for dette, på årsmøtet 20-6-2023. "Ved påført skade på bygningen: Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikrings-dekning og andre direkte utlegg, dekket av eieren, ved skade og forsømmelser som er forårsaket av seksjonseieren, eierens leietakere, eller deres gjester - med forsett eller ved uaktsomhet.
Dette skal gjelde uansett om skaden og forsømmelsen oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksenhet. Ansvaret omfatter altså også skade forårsaket av eierens husstand, samt den eller de som eieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til - for eksempel: brann- og vann-skader, hærverk - av leietakere og/eller besøkende, m.v.
Et eventuelt krav vedtas av årsmøtet - det vil i praksis si, et ekstra-ordinært årsmøte - med vanlig flertall, etter forslag fra styret".

UTLEIE
Se vedtektene § 10 for regler for utleie

VAKTMESTER OG RENHOLD
Styreleder har utført delegerende og utøvende vaktmesterskap hele året.
Alle beboere i sameiet har ansvar for å måke snø, og strø på glatta - inne på gårdsplassen og ute på fortauet, frem til nabo-eiendommene - også rundt hjørnet av Eugenies gaten. Bøtter med strøgrus står nede i oppgangene om vinteren.
Sameiet har en avtale med Rene Trapper AS, om vask av trappene, samt tersklene til inngangsdørene - hver 14. dag. Tillegg er at vi får store matter foran nederste trapp, for å riste gatestøv og veisalt av støvler og sko. Mattene byttes hver 14. dag om vinteren, og hver 4 uke om sommeren.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telia, som leverer en grunnpakke til alle, med et antall tv-kanaler og bredbånd-data - som er inkludert i de månedlige bidrag til felles kostnadene (kalles husleien). Det er mulig å gjøre individuelle avtaler med Telia, for å utvide denne pakken.
Service-telefon til Telia for enkeltkunder er: 21 54 54 54.

Boligopplysninger:

Sameiet Sofiesgate 58	**Vår ref.:**	772/5	**Fødselsdato eier:**	19.02.1968
Sofies gate 58	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	21.07.1998
0168 OSLO	**Eiere:**	Camilla Huitfeldt Lyng-Jørgensen, Jonas Lyng-Jørgensen, Mikkel Lyng-Jørgensen		

Organisasjonsnr: 999 263 984

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DUGNAD
Styret innkaller til dugnad med minst 14 dagers varsel. Ved uteblivelse blir den enkelte seksjonseier belastes med et uteblivelsesgebyr.

Annen informasjon:

Sameiet Sofiesgate 58

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 22.04.2026, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Du kan gi fullmakt til hvem du ønsker. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. For å gi fullmakt, holder det at du sender en mail til styrets mailadresse: balduramst@gmail.com - og sette OBF på kopi: klient@obf.no

HUSK at fullmakten skal være framme på både styrets og

OBFs mailadresser senest tirsdag 1-4-'25 - altså dagen før årsmøtet 2. april '25.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Sofiesgate 58 onsdag 22.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Frist for å kunne ta med en advokat til årsmøtet.

Dersom noen vil ha med seg en advokat på årsmøtet, mens en selv også møter - så må dette på forhånd meldes til styreleder og forretningsfører per mail, minst 6 dager før møtet - med opplysning om hvilke saker på årsmøtets dagsorden advokaten vil være til stede for, sammen med den som har møterett.

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

https://teams.microsoft.com/meet/34156669858418?p=o6vM4uUjDAIYurO6E2

Møte-ID: 341 566 698 584 18

Passord: sF6v6D78

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Gjennomføring av møtet:

Møtet vil gjennomføres tilnærmet likt et alminnelig møte. Møtedeltagerne oppfordres like fullt til å sette seg godt inn i innkallingsdokumentene i forkant. Dersom dere har spørsmål bes disse rettet til styret v/ styreleder, i god tid før møtet, for å sikre en så smidig gjennomføring som mulig.

Møtedeltagerne oppfordres videre til å respektere følgende kjøreregler:

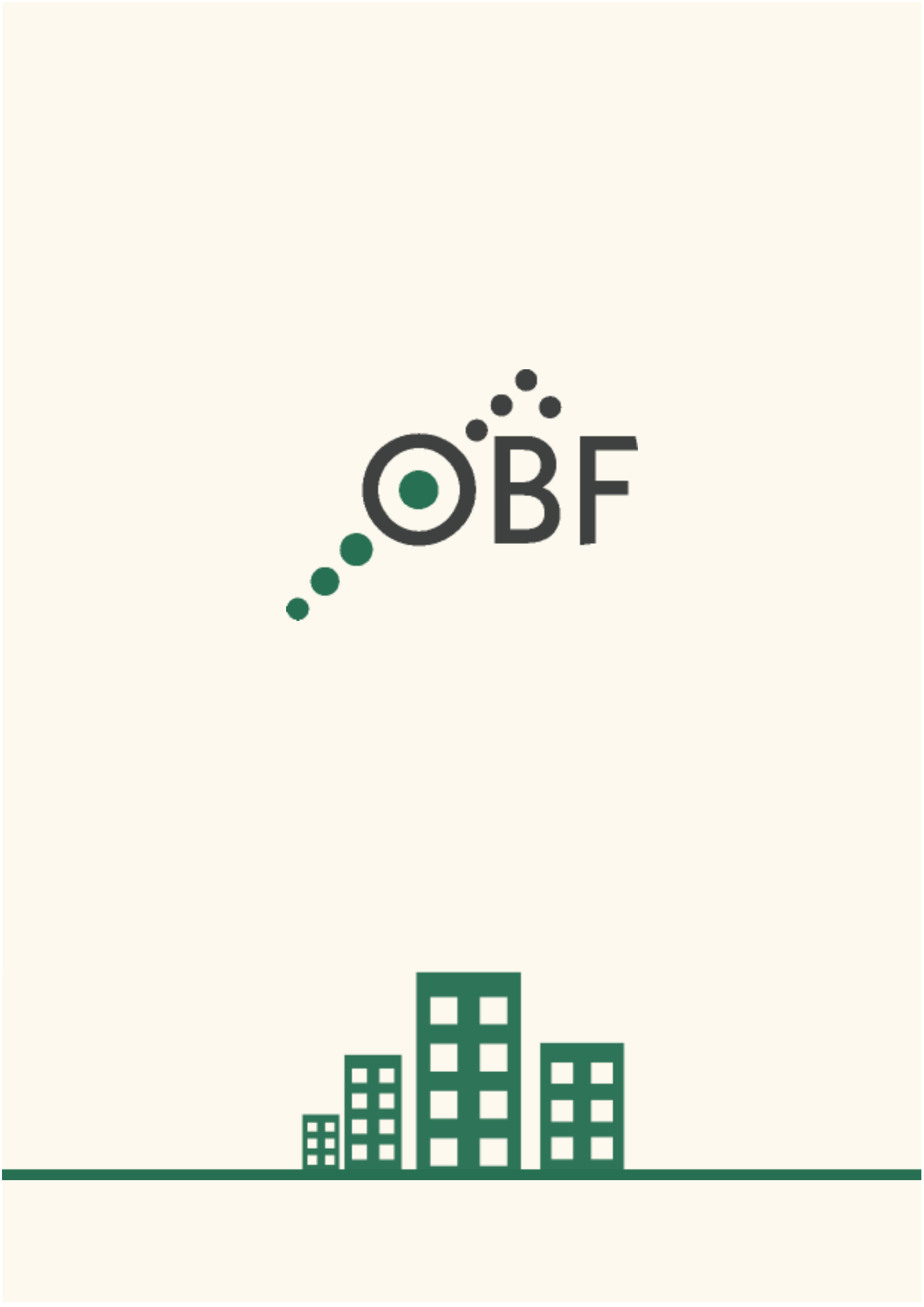
1. Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter, enten digitalt eller per telefon.

2. Alle bes følge møteleders instrukser.

3. Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møte oppstart.

Møteleder vil gi møtedeltagerne anledning til å stille spørsmål underveis.
På grunn av møteformen bes alle forsøke å holde spørsmål kortfattet og kun til agendaen.

4. Unngå bakgrunnsstøy. Benytt «mute» knappen på mobilen, når du ikke har ordet. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.



Årsmøte i Sameiet Sofiesgate 58

Onsdag 22.04.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Sofiesgate 58

1.1 Valg av møteleder

Styrets innstilling: Styret foreslår styreleder Casper Svendsen til å lede møtet, (med praktisk assistanse av forvalter Afshan Shahzad og nestleder Jacques Huijbens - dersom ønskelig).

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Styrets innstilling: Styret foreslår vår forvalter Afshan Shahzad som referent/ protokollfører, og sittende styremedlem Grete Dehn som protokollvitne. Er noen imot?

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Styrets innstilling: dagsorden godkjennes. Er noen imot?

2. Årsmelding 2025

Styrets innstilling: Har noen spørsmål eller bemerkninger til årsberetningen? Da tas årsmeldingen for driftsåret 2025-2026 til etterretning.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Styrets innstilling:
- Økonomien til sameiet er god og stabil.
- Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.
- Inntektene i 2025 var totalt på kr. 619 412 (2024: 600 600)
- Utgiftene i 2025 var totalt på kr. 537 765 (2024: 551 189)
- Resultatet av driften, inklusive renteinntekter og rentekostnader, gir et årsresultat for 2025: kr. 100 881 (2024: 68 770 og 2023: 43 625).

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 63 411 (2024: 38.548).

Sameiets egenkapital per 1.1.2026 var kr. 594 313 (mot 1.1.2025: kr 525 544 og per 1.1.2024: kr 481 918, samt per 1.1.2023: kr. 409 233).

Innestående på driftskonto 1.1.2026 kr 748 850 mot per 1.1.2025: kr 636 587 og per 1.1.2024: kr 620 801. Sameiet

har per 1-1-2026 kr 53 372 å betale på sameiets banklån av 2017 på kr. 300 000. Lånet regnes innfridd i 2027.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Utover dette har styret ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.- Har noen spørsmål eller merknader til regnskapet for 2025? Forslag til vedtak: Årsregnskapet foreslås godkjent. Er noen imot?

3.2 Disponering av årets resultat

Styrets innstilling: Årets overskudd på kr 63 411 overføres til sameiets egenkapital. Forslag til vedtak: Foreslås vedtatt. Er noen imot?

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Styrets innstilling: Forretningsfører har fått satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2026. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall), helt til høyre for drifts-oversikten:

Budsjetterte inntekter for 2026 på kr 676 394,- uten rente inntekt
Budsjetterte kostnader for 2026 på kr 650 844,
Budsjettert resultat for 2026 på kr. - 14.756,- etter at lån og renter er betalt. Det lille (mulige) underskuddet dekkes inn av sameiets egenkapital.
Husk at netto rente-inntekt for i år 2026, ikke er tatt med her.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de utgiftene som forventes. Styret har godkjent både regnskapet for 2025 og budsjettet for 2026.- Har noen spørsmål eller bemerkninger til budsjettet? Da tas budsjettet til etterretning

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr

Styrets innstilling: Forslag til vedtak: beløpene i pkt. a) og b) vedtas hver for seg.

a) Styret foreslår igjen at det tilkjennes et tilskudd på kr. 24.000,- til sittende nestleder/sekretær sin rene driftskostnader for sameiet for året 2025/26 - beløpet har vært det samme siden 2014, og er blitt regnskapsført som "andre kostnader".

Beløpet kr. 24.000,- har alltid ligget lavere enn det reelle beløpet som nestleder/sekretær har hatt av driftskostnader - som da er iberegnet og fratrukket 40% av totalbeløpet - for privat andel av i hovedsak pendlingen mellom virksomhet og kontor på Vestlandet, Trondheim, og Sofies gate 58. I tillegg har utgifter til ekstra abonnement på mobilt bredbånd også vært en nødvendighet - for til enhver tid å kunne kommunisere effektivt med styret, medeiere, beboere i sameiet, samt forvaltning hos OBF og OBF-regnskap. Alt dette er inni en årlig tilkjenning av kr. 24.000,- av årsmøtet.

Det årlige beløpet kr. 24.000,- er en forutsetning for at sittende styreleder kan påta seg arbeidet for sameiet, som har vist seg effektivt ved krisehåndtering. Har noen spørsmål eller bemerkninger til forslag a)? Da foreslås pkt. a) vedtatt.

b) Honorar til hele styret samlet, for året 2025-2026: kr. 40.000,- inkludert delegerende og deltagende vaktmesterskap. (bare en ekstern vaktmester vil koste sameiet ca kr. 60.000,- på årsbasis). Noen spørsmål eller bemerkninger til punkt b)? Da foreslås pkt. b) vedtatt

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om dugnadsplikt

Dugnadsplikt er tatt inn i vedtektene, men kun for seksjonseierne. Derfor er det viktig at de som leier ut tar det opp i kontrakten at leietakerne anmodes til å delta i dugnad, som gjerne kan utføres som valgte oppgaver i løpet av en uke eller to som styret fastsetter. Det har vist seg at det fungerer best i praksis. En god del leietakere har vist rask og god reaksjon på oppfordringer fra styret om å påta seg oppgaver som øker trivselen, etter at styret mailet ut en forespørsel til alle. OBS: det er selvsagt intet imot, dersom en seksjonseier, som ikke bor i gården, selv vil stille på dugnad, og gir beskjed om dette til styret; da er de leietakerne fritatt. Noen spørsmål eller merknader? Da tas saken til etterretning.

4.2 Erstatning ved påført skade på bygningen

Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg, dekket av eieren, ved skade og forsømmelser som er forårsaket av seksjons eieren, eller eierens leietakere, eller sistnevntes gjester - med forsett eller ved uaktsomhet. Dette skal gjelde uansett om skaden og forsømmelsen oppstår på fellesareal eller eiers bruksenhet.

Ansvaret omfatter altså også skade forårsaket av eierens husstand, samt den eller de som eieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til. For eksempel: brann- og vannskader, hærverk - forårsaket av leietakere og/ eller besøkende, m.v.

Kortversjon; Dersom en eller flere beboere kan lastes for brann- og vannskader, eller hærverk på bygningen skal de betale sameiets egenandel i fullverdi-forsikringen som sameiet har på bygningen.
Et eventuelt krav vedtas med vanlig flertall av et ekstra- ordinært årsmøte, etter forslag fra styret.
Dette ble enstemmig vedtatt på årsmøtet, 20-6-2023. Teksten ble tatt med til orientering i år, 22-4-2026.

Har noen spørsmål eller bemerkninger til denne allerede vedtatte saken? Da tas den til etterretning som en påminnelse. 5.

Forslag til vedtak: "Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Dersom seksjonseiere ønsker å leie ut ved kortidsutleie, skal utleie skje i direkte kontakt mellom leietaker og utleier. Dersom f.eks. plattform som Air-BnB benyttes skal utleier ha direkte kontakt med leietaker, og ikke benytte mulighet for at byrået sørger for kommunikasjon og overlevering av nøkler/ leiligheten"

Det stemmes over forslaget, som krever 2/3-dels flertall.

Meningen med forslaget, er å styrke seksjonseiers kontroll med, og ansvar for, hvem som til enhver tid bor i deres seksjon, gjennom våre vedtekter.

5. Forslag

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Sittende styreleder tar gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Jacques G. Huijbens nestleder/sekretær; Grete Dehn styremedlem, og Inger Lise Sanness som vara. De to styremedlemmene + vara kan velges samlet.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

6.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 14.04.2026

Styret i Sameiet Sofiesgate 58

Styreleder, Casper Svendsen
Styremedlem, Jacques Gerardus Huijbens
Styremedlem, Grete Dehn
Varamedlem, Ivar Myrum Næss
Varamedlem, Inger Lise Sanness

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Sofiesgate 58

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Casper Svendsen
Styremedlem, Jacques Gerardus Huijbens
Styremedlem, Grete Dehn
Varamedlem, Ivar Myrum Næss
Varamedlem, Inger Lise Sanness

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sofiesgate58@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Sofiesgate 58

Sameiet Sofiesgate 58 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 999263984. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 13 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Sofiesgate 58 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har ingen vaktmester. Styreleder og nestleder har utført delegerende og utøvende vaktmesterskap hele året, med bistand fra medbeboere i gården.

Alle beboere i sameiet har ansvar for å måke snø, og strø på glatta - inne på gårdsplassen og ute på fortauet, frem til nabo eiendommene - også rundt hjørnet av Eugenies gaten. Bøtter med strøgrus står nede i oppgangene om vinteren.

Sameiet har en avtale med Rene Trapper AS, om vask av trappene, samt tersklene til inngangsdørene - hver 14. dag.
Tillegg: vi får store matter foran nederste trapp, for å riste gatestøv og veisalt av støvler og sko. Mattene byttes hver 14. dag om vinteren, og hver 4. uke om sommeren.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia, som leverer en grunnpakke til alle, med et antall tv-kanaler og bredbånd-data - som er inkludert i de månedlige bidrag til FK = felles kostnadene (kalles husleien).

Etter forhandlinger har TV-grunnpakken blitt på 50 kanaler og Internet via kabel er blitt merkbar raskere. Kostnad per seksjon kr. 496,- pr/mnd, som er inkludert i seksjonenes månedlige bidrag til felles-kostnadene (FK); populært også kalt husleie. Det er mulig å gjøre individuelle avtaler med Telia, for å utvide denne pakken.

Service-telefon til Telia for enkeltkunder er: 21 54 54 54.

Nøkler, skilt

Systemnøkler til port-døren og til oppgangsdørene kan bestilles hos styret per mail til: balduramst@gmail.com for kr. 500,- per stk.

Duplisering av nøkler til kjeller og loft besørger en selv hos låsesmed. Styret har ikke, og skal ikke ha, nøkler til de enkelte seksjonene.

Når beboere låser seg ute, må de ringe en låsesmed som har vakt - se Internet.

POSTKASSELÅS: Det anbefales å ha én eller flere ekstra nøkler liggende, som går til postkassa- ellers må en passe opp postbudet en dag, for å be om at døren til postkassa ikke smekkes igjen, slik at en låsesmed ordner med ny nøkkel (ganske dyrt). Alle beboerne ordner selv navn på postkassa.

Styret har fått installert nytt porttelefon-anlegg i 2024 - det gamle hadde stoppet totalt.

Nøkkel til kjeller og loft er den samme nøkkelen - det anbefales å oppbevare den i nærheten av ytterdøren til leiligheten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

I vårt sameie skal alle seksjoner ha et 6 kilos pulver-apparat, som enhver seksjonseier bekoster selv. Styret har ordnet med pulver-apparater i kjelleren og på loftet. Hver seksjonseier har ansvar for at deres pulverapparat er i orden og maks 10 år gammelt.

Styret har plikt til intern inspeksjon av pulver-apparat og løs røykvarsler - Eieren skal da gi noen fra styret adgang til boenheten for nødvendig kontroll.

Ved utleie har Lov om husleieavtaler (husleieloven) regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leietaker(ne), jfr. husleieloven § 5-3.

Kravet om minst én røykvarsler er oppfylt i vårt sameie på følgende måte:

Styret kjøpte i 2015 inn og delte ut en optisk røykvarsler til hver seksjon, som har et batteri som skal vare til minst 2026. Deretter må hver seksjon bekoste en ny optisk røykvarsler.

Denne røykvarsleren i hver seksjon kommer i tillegg til sensoren i gangen i hver leilighet, som er koblet til brannvarslings-sentralen i kjelleren.

Alle beboere har plikt til å studere den kortfattede bruksanvisningen t.v. ved siden av sentralen i kjellerens indre "sving" ved bod nr. 2, vis-a-vis to store sikrings-skap - og lære seg hvordan man enkelt og greit slår av en utilsiktet alarm på brannvarslings-sentralen i kjelleren.

Om brannalarmen går i en leilighet, så har en 2 minutter på seg til å bruke AV-knappen ved inngangsdøren til leiligheten, før alarmen går over hele gården. I tillegg til å "stå-på" AV-knappen, må en lufte ut (åpne dører og vinduer), og vifte med en avis o.l. ved sensoren opp i taket - til de to røde blinkende diodene på sensorens side slukner - ellers går alarmen på nytt.

Årsak til uekte brannalarm er matos, eller stearinlys (f.eks. når de slukkes). Røyking skal uansett skje ute i gården - se ute askebegeret, som står litt gjemt frem for søppel-containerne - og bák sykkelskuret. Kast sneipene i „tårnets" små hull øverst.

I tillegg til den "løse" ekstra røykvarsleren i hver seksjon, har styret delt ut spraybokser, som er egnet til hurtig å slokke et begynnende branntilløp - dersom en er rask. Styret har også delt ut branntepper, beregnet til det samme formålet. Både spraybokser og branntepper er å få kjøpt hos isenkram, Jernia, eller Clas Ohlson, når en sprayboks eller et branntepe blir brukt eller blir borte når nye leietakere eller eiere flytter inn.

SKULLE DET OPPSTÅ EN EKTE BRANN - HUSK AT NOEN MÅ RINGE nr.110 !! Vi er IKKE koblet direkte til brannvesenet. Husk også å varsle styreleder.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Sofies gate 58, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må sameiet minst ha et internkontrollsystem på brannvern, og egen-kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i sameiet m.h.t. brannvern:

Januar 2010 inviterte styret BRE til brannvern-inspeksjon i gården og vi ba om å få råd/ krav til forbedring og for å oppnå et forskriftsmessig nivå. Det ble en lang liste. Styret laget en tiltaksplan og satte i gang.

15-3-2018 ble "saken avsluttet" av BRE, etter at de fikk en sluttrapport fra styret med 67 vedlegg i 20 grupper. BRE ga oss to nye punkter til tiltak. 15-3-2018 ble "saken avsluttet" av BRE, etter at de fikk en sluttrapport fra styret med 67 vedlegg i 20 grupper. BRE ga oss to nye punkter til tiltak:

- Etterfyll av hulrom i himlinga i kjelleren rundt rørgjennomføringer. Dette ble utført forskriftsmessig og godkjent av PBE (Plan- og Bygnings-etaten).
- Flytte brannvernsentralen fra kjelleren opp i oppgangene. Dette ble ikke gjort siden det har vist seg i praksis ved to branntilløp, at våre rutiner med sentralen i kjelleren fungerer best. Det er viktig å formidle dette til BRE ved en neste inspeksjon i gården vår. Alle beboere og særlig nye, blir lært opp i å betjene brannvarslingssentralen i kjelleren, ved en utilsiktet alarm og ved branntilløp. i leiligheten eller i gården forøvrig.

Ved brannøvelse er det viktig å merke seg: lukk inngangsdøren bak deg, og gå til oppsamlingsstedet på motsatt gatehjørne utenfor Bolteløkka skole. Styret er opptatt av å spre en aktiv holdning til brannvern, gjennom brann-øvelser 2x per år og ved å lære opp nye beboere i våre brannrutiner.

- Videre: registrering av nye leietakere. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for å

sørge for at styret får oppdatert informasjon om hvem som bor i seksjonene til enhver tid - med navn, mailadresse, og telefonnummer.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Sofiesgate 58 er fullverdi-forsikret i IF Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP752318.

Oppstår det skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å finne årsaken til skaden. Kan skaden gå ut av kontroll, bruk de midlene du har tilgjengelig, og søk hjelp i nærheten der du er. Kontakt styreleder og opplys om skaden. GÅR EN BRANN UT AV KONTROLL - RING STRAKS nr. 110

Skader på bygningen skal meldes til styret ved styreleder. Det er styret som kontakter IF.

Seksjonseier og/eller leietaker kontakter sitt egen forsikrings-selskap for skader på innbo og løsøre. Sameiets forsikring omfatter altså ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring. Det samme gjelder for leietakere; de må ha egen innbo-forsikring. Sameiets forsikring omfatter altså ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring. Det samme gjelder for leietakere; de må ha egen innbo-forsikring.

OBS: Dersom en eller flere beboere kan lastes for brann-, vann-, eller hærverk-skader på bygningen vår, så kan et ekstra-ordinært årsmøte kreve at denne/disse beboerne betaler sameiets egenandel i bygningsforsikringen. En vedtekt for dette, ble enstemmig vedtatt på årsmøtet 20-6-2023. "Ved påført skade på bygningen: Sameiet kan kreve erstatning for egenandel ved forsikrings-dekning og andre direkte utlegg, dekket av eieren, ved skade og forsømmelser som er forårsaket av seksjonseieren, eierens leietakere, eller deres gjester - med forsett eller ved uaktsomhet.

Dette skal gjelde uansett om skaden og forsømmelsen oppstår på fellesareal eller i seksjonseiers bruksenhet. Ansvaret omfatter altså også skade forårsaket av eierens husstand, samt den eller de som eieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til - for eksempel: brann- og vann skader, hærverk - av leietakere og/eller besøkende, m.v. Et eventuelt krav vedtas av årsmøtet - det vil i praksis si, et ekstra-ordinært årsmøte - med vanlig flertall, etter forslag fra styret.

Overdragelser i 2025

1. november 2025 ble det gjennomført en overdragelse av seksjon 9 til ny eier.

Rehabilitering og større vedlikehold

En kronologisk oversikt over viktig vedlikehold og oppgraderinger, som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:
- Forhøyning av platene mot gatesiden, for bedre isvern
- flere isstoppere montert av City-tak
- piper smørt utvendig.
Styreleder Jacques G. Huijbens utredet og organiserte arbeidene i 2023 og 2024.

Høst 2023:
Det ble utredet og bestilt nytt ringe- og porttelefon anlegg. Det ble montert av Hemerlås AS. Anlegget kan bygges ut med video, for hver enkelt seksjonseiers regning (og det koster i.h.t. prisen som dá vil gjelde).

15.10.2022:
Ombygging av sykkelskuret i indre gård, i.h.t. to årsmøtevedtak (21/6 og 20/10, 2021). Etter en del forberedende arbeid av styret: to snekker-kyndige karer; Bjørn og svigerfar

(seksjon 8), har senket taket på sykkelskuret, slik at bakveggen nå er litt lavere enn le-veggen bak gjerdet vårt. Styreleder assisterte som ryddegutt; karene klarte det hele på en dag og uten at det trengtes nye materialer. En dugnads innsats av ypperste klasse + godt håndverker-arbeid. Styreleder vasker og maler kontinuerlig over all grafitti på muren eller port-dørene ute i gaten, i løpet av hele året. Styret v/Jacques G. Huijbens, Grete Dehn, og Monika P. Høimyr/Johannes Wiik planla, organiserte, og ledet disse arbeidene fra juni 2020.

Høsten 2022:
Etter mye purring av styret, ble reparasjons-arbeid på grensen med nybygget på gårdsplassen vår avsluttet, med å tette et dypt og passe stort hull med drenerings-grus, i det innerste hjørnet mot bygningen vår - uten vederlag selvsagt. Dette var det siste av våre erstatningskrav overfor de ansvarlige for byggingen av nybygget ved siden av - etter at vi fikk et helt nytt flettinggjerde - nytt og bedre takrenne-nedløp, og støpekant med grus i grensen mot nybyggets uteareal.

2022:
- Tiltaket med etterisolering av avløpsrørene i etasjeskillet mellom kjelleren og 1. etasje, ble godkjent av PBE 20-4-2022.
- Smøring av piper utvendig, over oppgang B og A, ble gjennomført i juni 2022 av en murer fra City-tak AS.
- Andre halvdel av juni frem t/m første uken i juli 2022, leiet styret inn faglig hjelp til: terrazzoskader på de nederste trinn av stentrappa (5 trinn) + repos i oppgang B, samt hårdnakket smuss i oppgang A; skikkelig liming av trappnesene i begge oppganger; smøring av noen riss i under-muren til oppgang A; reparasjon av noen gesimser på gatesiden; samt puss og nymaling av begge oppgangsdørene (2 strøk).

2021:0
- Hulrom i stubbeloftet rundt avløpsrør i kjelleren, etterfylt med steinull og tildekket med doble gipsplater - hvoretter det ble montert nye brannvernkrager på utsiden. Disse rørene har nå et dobbelt sett med brannvernkrager, og er i tråd med BRE sitt pålegg.
- Skadevurdering og reparasjon av en takrenne-lekkasje - som ble reparert høsten 2021.

Våren 2020:
- Lokal lekkasje i taket og vegg mot en loftsbod reparert av City-Tak AS.
- Utbedringer ved dørene til trappeoppgangene og drens-kum utført, etter noe rottebesøk i bakgården - samt leie av en rottefelle som driftes av Anticimex. Tiltaket skulle vise seg å være effektivt - rotten(e) forsvant, og har ikke vist seg siden én gikk i fella våren 2020. Styret v/Jon Lyng Jørgensen, Siv H. Sinober, og Thomas Borge Lie - planla, organiserte og ledet disse arbeidene 2018-2020.

2019:
- Batteridrevne nødlamper med bevegelsessensor montert på loftet og i kjelleren.
- Pulverapparater for brannslukking utplassert på loftet og i kjelleren.
- Vinduslemmer mot gaten beiset.- Portdørene sandpapir-pusset.- Kjellergulvet kostet

Høst 2018:
- Gårdsplass og utetrapper høytrykkspylt og renset.
- Trillekant til avfallscontainerplatå støpt.
- Sykkelskur med høy og tett bakvegg ble oppført.

Vår 2018:
- Lokal vanninntrengning øverst i ytre kjellervegg på gatehjørnet tettet.
- Stikkledning for vårt drikkevann ble reparert og hovedventil skiftet ut. Styret v/Jacques G. Huijbens, Helene N. Sørlie, og Line Heyerdahl - planla, organiserte og ledet disse arbeidene 2016-2018.

2017: - Begge trappeoppganger ble malt.
- Nytt belegg på trappetrinnene ble ikke godt nok sparklet (de skulle ha brukt fiberarmert sparkel) og belegget ble dårlig limt. Flere av de svarte kantene viser slitasje. Dette ble utbedret i 2022.

2016:

- Automatiske lamper i begge oppgangene ble montert. Styret v/Jacques G. Huijbens, Pia M.L. Iversen, og Dagfinn Eckhoff - planla, organiserte og ledet disse arbeidene fra 2012 - 2016.

2015:
- Montering av ekstra snøfangere med perforerte plater og is stoppere på takkanten på gatesiden. Taket vårt er i god stand.
- Utemøbler og ute-askebeger ble innkjøpt.

2014:
- Radonmåling i hele gården ble gjennomført over 10 måneder; de høyeste måleresultatene lå godt under måleverdiene som krever tiltak.
- Montering av varmekabler i takrennene, både på gatesiden og mot gårdsplassen.
2014/15- Oppgradering av inngangsdørene til alle leiligheter til 30 min. brannmotstand (med unntak av de som hadde en slik dør fra før). Spesial-brannvern-glass (sveitsisk) ble montert. Dørene fikk ekstra plater på innsiden og fikk 3 strøk brannvernmaling. Det samme fikk kortveggene mot naboleiligheten.

2013: - Pipene gjennom stuene ble rehabilitert innvendig med glidestøp.
- Vinter-isolering av vannledningen i kjelleren; kondensproblem fjernet.
- nye stoppekraner ble montert.
- Brannvernkrager ble montert på alle plastrør mot himlinga i kjelleren.
- Pipene gjennom stuene ble rehabilitert innvendig med glidestøp.
- Vinter-isolering av vannledningen i kjelleren; kondensproblem fjernet.
- nye stoppekraner ble montert.
- Brannvernkrager ble montert på alle plastrør mot himlinga i kjelleren.

2010:
- Nye stigeledninger, nye hovedsikringer, sikringsskapene ble oppgradert.
- Kjeller og loft fikk brannverndører (60 min.) i begge oppganger.
- Sentralt brannvarslingsanlegg med sentral i kjelleren. Initiativtaker og prosjektleder: Jacques G. Huijbens

Styrets arbeid i 2025

I driftsåret 2025/26 har styret hatt hyppig mailkontakt og 6 styremøter.

ARBEIDER OG TILTAK:- Styret v/styreleder ga opplæring til nye beboere i brannsikkerhet, betjening av brannsentralen i kjelleren - og viste hvor stoppekranene er for oppgang A og B + orientering om samlingssted ved brannøvelser.- To ganger (i 2019 og 2021), har det vært tilløp til brann i en seksjon, p.g.a. røykutvikling på kjøkkenet fra komfyren. Naboer fikk ikke svar da de banket på flere ganger. Da røykutvikling tiltok, varslet naboene brannvesenet og styreleder. Brannvesenet kom raskt og konstaterte at det ikke hadde utviklet seg til en ekte brann. Hendelsene har vist at styret bør og skal fortsette med opplæring og repetisjon på stedet for alle beboere, på å lese og slå av en utilsiktet brannalarm, samt lese en virkelig brannalarm på sentralen i kjelleren, og hvor røykutviklingen er. Så raskt bli enig om hvem som varsler 110 (brannvesenet), og deretter styreleder - og sjekke at alle som er i gården kommer seg ut til møtestedet utenfor skolen.

- Dugnader: vår og høst ’25, med enkeltoppgaver som beboere kunne velge. Som vanlig: oppslutningen kunne vært bedre, men noen har gjort mer enn andre. Flere har måkt snø og har strødd gjennom vinteren når det trengtes. Noen har stelt en del potteplanter som står i bakgården, et trivsels-økende tiltak. Noen har kostet gården ren for grus og sand. Andre vil vaske utebordet, spyle gårdsplassen, mens andre henter opp utemøblene og vasker dem.

- Ingen rotter - Vi hadde en avansert rottefelle på gårdsplassen, som regelmessig ble inspisert av Anticimex, som styret hadde en avtale med. Det har ikke blitt registrert flere rotter i gården og flere rotter har ikke gått i fella siden mars 2020. Den elektriske rottefella er nå blitt tatt bort - inntil videre. -

- Etter noen mail med bilder, fra styret, er sortering av søppel av leietakere, blitt merkbar bedre. Men fremdeles er det ikke alle røykere (gjester i gården?) som finner frem til ute-

askebegeret, som står ved søppelcontainerne bak sykkelskurets bakre vegg.

- Sneipene skal kastes i de to små hull øverst i „tårnet". Og: > dersom pappesker rives eller kuttes opp, så blir det plass til mere papp i containeren.

- Iblant var/er det noen som mister en system-nøkkel til porten, eller en vanlig hovednøkkel til kjeller og loft. Da ordner nestleder og styreleder opp, og låner ut en reservenøkkel, så en ny system-nøkkel kan bestilles av styret, eller beboer kan få filet opp en ny nøkkel til kjeller og loft, som de betaler selv. år den bestilte system-nøkkel kommer, sendes faktura til beboer.

- Andre arbeider: Høsten og vinter 2025/26: små og større utfordringer i sameiet og gården.- snømåking og strøing på glatta har fungert i vinter - det var lite behov for det.

a) Rydding på loftet: Igjen står det alt for mange gjenstander, og møbler på loftet over oppgang B, og over oppgang A - alt skal flyttes inn i loftsbodene - eller fås bort. De som eier tingene på loftet (i hovedsak over oppgang B) og tildels over oppgang A, kan ta dette som en vår-dugnads-oppgave.

Videre:
b) Gate-døren til portrommet gikk ikke lenger i lås - disse ble justert av Tobias.

c) I driftsåret 2025/26 ble vi spart for følgende; men det minner om at det skal lite til for at beboerne må samarbeide aktivt med styret - noe som fungerte bra året før - les og lær: To ganger fungerte ikke husavfall-henternes lås i portdøren på gatesiden, og beboerne måtte holde avfallet i trappeoppgangene eller inne i leilighetene en del dager - mens styreleder var i daglig kontakt med Renholdsverket, med påfølgende mail til beboerne (kopi til eierne), om ståa i saken. Hyppige telefoner fremskyndet reparasjon av låsen, av Renholdsverkets tekniske avdeling. Styremedlem Casper hjalp til med å passe opp avfalls-henterne - så beboernes avfall ikke hopet seg opp for mye.

d) Vi har fått montert ny ute-kran; og vi har derved forebygget vanntrykk-skader; saken ble raskt ekspedert, for rørleggerne kunne komme samme dag. Det hadde i lengre tid vært risting i utekrana, som nå begynte å bli kritisk, fordi ristinga forplantet seg til vannrøret innover. Årsak: oppsamling av slam i kranen. Rørleggerne byttet kun utekrana på 5 minutter, og dermed var jobben gjort. Det var ikke nødvendig å gå inn i noen kjellerbod.

e) En medeier som virkelig kán dette (Tobias), har ledet og utført en reparasjon av nederste trinn i oppgang B - som fremdeles hólder med litt etter-smøring. Styreleder kjøpte inn materialene etter direktiver fra Tobias, som utførte arbeidet fagmessig, sammen med sin bror Casper, så de to sparte sameiet for et større beløp.

Forøvrig: vinter 2025/26;
- Nestleder/sekretær sørget for innkjøp av nye sekker med strøgrus for glatta vinterstid.
- Det har blitt strødd grus på glatta når det trengtes, og gårdsplassen ble måkt for snø; flere beboere bidro.
- Brannøvelse ble avholdt senhøst '25, og folk kom seg ut til samlingsstedet på hjørnet utenfor Bolteløkka skole, kvikt og greit.
- Justering av dørpumpene på oppgangsdørene nede i.h.t. ute temperaturen sommer og vinter (flere justeringer vintertid p.g.a. hyppig skiftende kulde og luftfuktighet - ble passet på av styremedlemmer som bor i gården.
-Temperaturovervåking av vanninntaket i kjelleren i vinter som snart ligger bak oss, har fungert, og målerne ble overvåket av styremedlemmer som bor i gården.
- Vår-dugnad vil bli arrangert, på en fast dag før 17. mai + at beboerne skal kunne velge en oppgave utenom den ene dagen.
- Styreleder arrangerer dugnadene - og nestleder/sekretær besørger vask og overmaling av graffiti mot gatesiden, noe vi heldigvis ble spart for det siste året.

Oppgraderings-tiltak i tiden fremover:
1. I 2013 har to rørleggere og en fagmann, som tømte kummen på gårdsplassen, vurderte våre nedløpsrør (soilrør) i kjelleren, og disse fagfolkene har da sagt at rørene skal holde i ca. 30 år til, før de bør vurderes skiftet ut. Ved behov kan styret drøfte å la f.eks.

T.T.Teknikk AS foreta en stikkprøve kontroll av soilrørene ved innvendig rør-filming.

2. Når gården skal ny-males utvendig, blir et vurderings spørsmål. Men med lokal flikking, mener styret at denne malingen kan holde i 10-15 år til. En gjetter at vi må låne ca. 2 millioner kroner for å få malt hele gården med 2 strøk, inkludert stillas.

3. Innen 10-15 år, regnet fra i år, bør kjellervinduene vurderes utskiftet.

4. Brannvernmaling av trappenes underside var det ikke budsjett for, da trappeoppgangene ble malt i 2017. Som et ledd i å oppnå best mulig brannsikring, kan dette utredes som et fremtidig tiltak.

5. Bedring av vern mot fallende is fra taket i indre gård blir et vurderings-spørsmål. Der har vi kun varmekabler i takrenna. Det pleier å gå bra, fordi det er sjelden at farlige istapper henger over oppgangsdørene. Siste gang vi måtte få fjernet is av profesjonelle var i 2010. Etter at vi fikk balkonger, bør de øverste beboerne fjerne istappene over deres seksjon. Styret skal også følge med, og evt. varsle beboerne.

Taket på gate-siden er godt utstyrt mot fallende is, med varmekabler, perforerte plater og isstoppere ved takkanten. Styret vedtok i februar 2024 at en prof. tak-arbeider fra City tak AS, skulle videre oppgradere og forhøye de perforerte platene på gatesiden. Dette ble utført i flere trinn.

- Kostnadsutvikling i 2025: se styrets bemerkninger i sak 3.1 i innkallingen til årsmøtet 2026. Regnskapet utarbeides og leveres av OBF-regnskap. Nestleder/sekretær holder kontakt med vår forvalter og regnskapssjef i OBF når det trengs. Innkalling til årsmøtet, utarbeides og skrives av nestleder/ sekretær - som så mailes styret til godkjenning, før innsending til OBF for produksjon på papir. Også årsberetningen utarbeides og skrives av nestleder/ sekretær, godkjennes av styret i sameiet og sendes til OBF for produksjon - og vedlegg til innkallingen til årsmøtet

14.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Sofiesgate 58

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	619 412	600 600	618 568	676 394
Sum		**619 412**	**600 600**	**618 568**	**676 394**
Sum		**619 412**	**600 600**	**618 568**	**676 394**
Forretningsførsel og revisjon	2	51 876	47 999	38 500	43 100
Lønn og honorar	3	45 640	34 230	45 640	45 640
Vedlikehold	4	0	58 598	28 000	30 000
Eksterne tjenester	5	53 248	48 048	50 000	51 000
Kabel-tv og bredbånd		62 142	57 675	60 000	71 413
Forsikring		103 454	91 008	97 500	110 691
Kommunale avgifter		175 333	162 581	181 000	264 500
Brensel og strøm		5 235	7 071	8 000	8 000
Andre driftsutgifter	6	40 838	43 979	42 300	26 500
Sum		**537 765**	**551 189**	**550 940**	**650 844**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**81 647**	**49 411**	**67 628**	**25 550**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**81 647**	**49 411**	**67 628**	**25 550**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	25 025	27 646	0	0
Rentekostnad	8	5 792	8 288	5 683	3 034
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**19 233**	**19 359**	**-5 683**	**-3 034**
Årsresultat	**9**	**100 881**	**68 770**	**61 945**	**22 516**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-37 470	-30 222	-36 032	-37 272
Endring i disponible midler	**9**	**63 411**	**38 548**	**25 913**	**-14 756**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 892	3 813
Forskuddsbetalte kostnader	10	179 667	162 628
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		748 850	636 587
Sum omløpsmidler		**955 409**	**803 028**
SUM EIENDELER		**955 409**	**803 028**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		594 313	525 544
Årets resultat	9	100 881	68 770
Sum egenkapital		**695 194**	**594 313**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	53 372	90 842
Sum langsiktig gjeld		**53 372**	**90 842**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 689	10 716
Leverandørgjeld		179 667	106 692
Påløpne renter		19	35
Annen kortsiktig gjeld		468	429
Sum kortsiktig gjeld		**206 843**	**117 873**
Sum gjeld		**260 215**	**208 715**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**955 409**	**803 028**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Sofiesgate 58

Sted:_____, dato:_____

Casper Svendsen Styreleder	Grete Dehn Styremedlem	Jacques Gerardus Huijbens Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	576 912	557 040	576 851	636 088
3607 Renter og avdrag	41 700	43 560	41 717	40 306
3613 Salg av nøkler	800	0	0	0
Sum	**619 412**	**600 600**	**618 568**	**676 394**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	41 806	36 834	38 500	43 100
Annen regnskapsførsel	10 070	11 165	0	0
Sum	**51 876**	**47 999**	**38 500**	**43 100**

Sameiet er ikke revisjonspliktige og har ikke kostnader forbundet med revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	40 000	30 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230	5 640	5 640
Sum	**45 640**	**34 230**	**45 640**	**45 640**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	42 981	0	15 000
6640 Periodisk vedlikehold	0	15 617	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	28 000	15 000
Sum	**0**	**58 598**	**28 000**	**30 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	50 908	48 048	50 000	51 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	2 340	0	0	0
Sum	**53 248**	**48 048**	**50 000**	**51 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 349	280	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	2 300	2 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	4 027	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 468	3 288	0	0
7772 Andre gebyrer	0	100	0	0
7790 Andre driftskostnader	33 821	34 154	40 000	24 000
Sum	**40 838**	**43 979**	**42 300**	**26 500**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	23 484	23 835	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 541	3 811	0	0
Sum	**25 025**	**27 646**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1213.51.72179	5 757	8 288	5 683	3 034
8159 Andre rentekostnader	35	0	0	0
Sum	**5 792**	**8 288**	**5 683**	**3 034**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**685 155**	**646 607**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	100 881	68 770
Avdrag langsiktig lån	-37 470	-30 222

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
B. Årets endring i disponible midler	63 411	38 548
C. Disponible midler 31.12	748 566	685 155

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	110 691	103 454
1749 Forskuddsbetalte kostnader	68 976	59 174
Sum	**179 667**	**162 628**

Note 11 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppussing av trappeoppgang
Lånenummer:	**12135172179**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.05.2027
Opprinnelig lånebeløp:	300 000
Lånesaldo 01.01:	90 842
Avdrag i perioden:	37 470
Lånesaldo 31.12:	**53 372**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135172179	2	5 176	10 352
	2	4 313	8 626
	6	4 026	24 156
	2	3 681	7 362
	1	2 876	2 876

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sofiesgate 58.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sofiesgate 58

Styreleder	Casper Svendsen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Grete Dehn (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Jacques Gerardus Huijbens (sign.)	05.03.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sofiesgate 58 onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Sofiesgate 58

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Casper Svendsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Grete Dehn valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Nestleder honoreres med kr. 24 000,- for driftskostnader.

Styret honoreres med kr. 40 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om dugnadsplikt

Dugnadsplikt er tatt inn i vedtektene, men kun for seksjonseierne. Derfor er det viktig at de som leier ut tar det opp i kontrakten at leietakerne anmodes til å delta i dugnad, som gjerne kan utføres som valgte oppgaver i løpet av en uke eller to som styret fastsetter. Det har vist seg at det fungerer best i praksis. En god del leietakere har vist rask og god reaksjon på oppfordringer fra styret om å påta seg oppgaver som øker trivselen, etter at styret mailet ut en forespørsel til alle. OBS: det er selvsagt intet imot, dersom en seksjonseier, som ikke bor i gården, selv vil stille på dugnad, og gir beskjed om dette til styret; da er de leietakerne fritatt. Noen spørsmål eller merknader? Da tas saken til etterretning.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Erstatning ved påført skade på bygningen

Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg, dekket av eieren, ved skade og forsømmelser som er forårsaket av seksjons eieren, eller eierens leietakere, eller sistnevntes gjester - med forsett eller ved uaktsomhet. Dette skal gjelde uansett om skaden og forsømmelsen oppstår på fellesareal eller eiers bruksenhet.

Ansvaret omfatter altså også skade forårsaket av eierens husstand, samt den eller de som eieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til. For eksempel: brann- og vannskader, hærverk - forårsaket av leietakere og/ eller besøkende, m.v.

Kortversjon; Dersom en eller flere beboere kan lastes for brann- og vannskader, eller hærverk på bygningen skal de betale sameiets egenandel i fullverdi-forsikringen som sameiet har på bygningen.
Et eventuelt krav vedtas med vanlig flertall av et ekstra- ordinært årsmøte, etter forslag fra styret.
Dette ble enstemmig vedtatt på årsmøtet, 20-6-2023. Teksten ble tatt med til orientering i år, 22-4-2026.

Har noen spørsmål eller bemerkninger til denne allerede vedtatte saken? Da tas den til etterretning som en påminnelse. 5.

Vedtak:
Tatt til etterretning.

5. Forslag

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Dersom seksjonseiere ønsker å leie ut ved kortidsutleie, skal utleie skje i direkte kontakt mellom leietaker og utleier. Dersom f.eks. plattform som Air-BnB benyttes skal utleier ha direkte kontakt med leietaker, og ikke benytte mulighet for at byrået sørger for kommunikasjon og overlevering av nøkler/ leiligheten"

Det stemmes over forslaget, som krever 2/3-dels flertall.

Meningen med forslaget, er å styrke seksjonseiers kontroll med, og ansvar for, hvem som til enhver tid bor i deres seksjon, gjennom våre vedtekter.

Vedtak:
"Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Dersom seksjonseiere ønsker å leie ut ved kortidsutleie, skal utleie skje i direkte kontakt mellom leietaker og utleier. Dersom f.eks. plattform som Air-BnB benyttes skal utleier ha direkte kontakt med leietaker, og ikke benytte mulighet for at byrået sørger for kommunikasjon og overlevering av nøkler/ leiligheten"

Det stemmes over forslaget, som krever 2/3-dels flertall.

Meningen med forslaget, er å styrke seksjonseiers kontroll med, og ansvar for, hvem som til enhver tid bor i deres seksjon, gjennom våre vedtekter.

Vedtak: Antall dager reduseres fra 90 til 60 dager. Enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Sittende styreleder tar gjenvalg.

Vedtak:
Casper ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Jacques G. Huijbens nestleder/sekretær; Grete Dehn styremedlem, og Inger Lise Sanness som vara. De to styremedlemmene + vara kan velges samlet.

Vedtak:
Jacques G. Huijbens og Gustav Morstad ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Inger Lise Sanness (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Inger Lise Sanness ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Ingen valgkomite valgt

Vedtak:

Ingen valgkomite valgt

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.30

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Casper Svendsen for 1 år
- Styremedlem: Jacques G. Huijbens for 1 år
- Styremedlem: Gustav Morstad for 1 år
- Varamedlem: Inger Lise Sanness for 1 år

Styreleder, Casper Svendsen
Styremedlem, Jacques Gerardus Huijbens
Styremedlem, Gustav Morstad
Varamedlem, Inger Lise Sanness

Protokoll for Sameiet Sofiesgate 58

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Casper Svendsen (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Grete Dehn (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Gustav Morstad (sign.)	29.04.2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOFIES GATE 58.
Sist revidert 17.04.2024

§ 1 Sameiets karakter og formål.

1. Sameiet er et sameie i henhold til sist gjeldende Lov om Eierseksjoner.

2. Sameiet omfatter seksjonene 1-13 i Sofiesgate 58 i 2 oppganger.

3. Sameiets formål er å ivareta fellesoppgavene med hensyn til vedlikehold, utnyttelsen og driften av eiendommen.

4. Ingen sameier kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

5. Kun fysiske personer kan eie inntil to seksjoner i sameiet.

§ 2 Sameierbrøkene.

1. Sameierbrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonens areal og relative andel i sameiets fellesareal.

§ 3 Sameiermøtet.

1. Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne én stemme for hver seksjon de eier.

2. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av aprilmåned til tid og sted som fastsettes av styret. Innkalling med angivelse av dagsorden skjer med minst 14 dagers varsel, skriftlig til samtlige møteberettiges e-mail-adresse eller postadresse. Innkallingen skal inneholde årsrapport, budsjett, og regnskap. Årsmøtet kan ikke legges til en lørdag, søndag, eller helligdag; og heller ikke før kl. 16.00.

3. Årsmøtet skal:
a. Behandle styrets årsberetning.
b. Behandle og godkjenne årsregnskapet, budsjettet.
c. Velge styre. Revisor velges i.h.t. lovens §45, eller når revisor vil fratre.
d. Behandle andre saker som etter loven eller vedtektene hører under sameiermøtet, og som er nevnt i innkallingen.

4. Ekstraordinært sameiermøte holdes etter styrets innkalling når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av de møteberettigede til sameiermøtet skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det ekstraordinære sameiermøtet innkalles på samme måte som årsmøtet og i henhold til Eierseksjonsloven; og skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

5. Styret gis ansvarsfrihet når årsberetning, regnskap, og budsjett er godkjent på sameiermøtet.

§ 4 Styret og forretningsførsel.

1. Sameiets anliggender ivaretas og ledes av et styre på 3 medlemmer med to varamenn.
Styret velges på sameiermøtet og blant de møteberettigede. Funksjonstiden er 1 år. Styrets formann velges særskilt. Styret er kun beslutningsdyktig når minst halvparten av styret er til stede.

2. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

3. Styret velger 1 kasserer som forretningsfører for sameiet. Styret kan meddele ham fullmakt til å forplikte sameierne i saker som hører under den daglige drift.

4. Det skal føres protokoll for hvert styremøte.

§ 5 Regnskap og revisjon.

1. Regnskapsføreren fører sameiets regnskaper, under kontroll av styret og revisor som velges av sameiermøtet - sameiermøtet avgjør om sameiet skal ha en ekstern forretningsfører i.h.t. Lovens §41.

§ 6 Utnyttelsen av fellesgodene.

1. Sameiets fellesgoder, herunder grunn, portrom, kjeller, loft, oppganger, og rom til felles utnyttelse, skal nyttiggjøres til sameiets fordel.

§ 7 Fellesutgifter.

1. Utgifter til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom sameierne med halvparten i.h.t. samierbrøk og halvparten likt i.h.t. antall seksjoner (50/50-deling). Vedtekten er blitt gjennomført ved en engangsjustering av hver seksjon sitt månedsbidrag i.h.t. 50/50-deling i løpet av 2014 etter at alle seksjonene hadde sluttet seg til vedtekten.

Vedtekten kan bare endres ved at samtlige seksjonseiere gir sin tilslutning

2. Styret kan fastsette at sameierne forskuddsvis skal innbetale månedlige beløp til dekning av fellesutgiftene. De månedlige beløp kan fastsettes slik at sameiet legger seg opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter.

3. Størrelsen på fellesutgiftene blir bestemt på årsmøtet, men inntil 5% økning kan ilegges ved styrevedtak.

4. Sameiermøtet kan vedta lik deling av kostnadene ved innkalling av ekstra kapital for enkeltprosjekter som har lik nytte for alle, dog kun når de er i tråd med lovens §23.1 og rettspraksis på denne paragafen; inntil videre gjelder

det kun for nyanskaffelser og nyinnstallasjoner. Det kreves 2/3-dels flertall ved avstemning når denne vedtekten anvendes på et prosjekt.

§ 8 Fysisk råderett.

1. Ingen må bruke en seksjon på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for bruken av andre seksjoner. Sameiermøtet fastsetter nærmere ordensregler for eiendommen.

2. Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å ivareta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Se forøvrig husordensreglene.

3. Styret eller den styret utpeker skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å ivareta ettersyn, installasjoner og reparasjoner, når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelige hensyn.

4. Ingen må bruke fellesanleggene slik at andre unødig eller urimelig hindres i rettmessig bruk av fellesarealene.

§ 9 Rettslig rådighet.

1. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de unntak som følger av annet og tredje ledd.

2. Sameiet har panterett for inntil kr. 20.000,- etter 90% av lånetaket i hver seksjon, og hver seksjon plikter å ha betalt et depositum på kr. 5.000,- til sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Depositumet vil bli stående på sameiets egen høyrentekonto for depositum.

3. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret før han/ hun tiltrer bruken. Godkjennelse kan bare nektes med saklig grunn. Styret i sameiet godkjenner kun fysiske, og ikke juridiske personer som erverver av seksjon, eller leietaker. Før godkjennelse kan gis, må søkeren skriftlig ha erklært seg inneforstått med sameiets vedtekter og bestemmelsene gitt i medhold av disse, herunder de fastsatte ordens- og vedlikeholdsreglene.

4. Styret skal straks informeres per e-mail eller brev av seksjonseier, om nye leietakere flytter inn i seksjonen. Fullt navn, mailadresse, og telefonnummer til leietakeren oppgis. Det trengs skjellig grunn i.h.t. loven for å avvise en leietaker.

5. Det er forbud mot framleie av leietakere. Det er kun seksjonseier som kan leie ut rom, og alltid ved en skriftlig avtale. Styret underrettes.

6. Ved skade i leiligheten - p.g.a. manglende kontroll eller uaktsomhet - skal seksjonseieren først bruke sin hjemmeforsikring før gårdsforsikringen kan komme i bruk. Dette gjelder for eksempel vannlekkasje eller brann. Der hvor hjemmeforsikringen ikke dekker, overtar gårdsforsikringen når

7. Det ble vedtatt på årsmøtet 2024 at styreleder, eller ett styremedlem, kan ha en nøkkel til kjellerbod nr. 12 (tilhørende seksjon 12). Nøkkelen skal kun brukes for å kontrollere minimum lufttemperaturen under vann-inntaksluken i gulvet. Nøkkel kan kun brukes på vinterstid, når det forventes, når det er, eller har vært streng kulde. Seksjonseieren varsles når styret trenger adgang til bod nr. 12. Seksjonseieren har gitt sin tillatelse til styret 25-03-2024. Samtykke binder fremtidige eiere av seksjon 12.

grunnlaget er til stede.

7. All kontakt med selskapet som angår gårdsforsikringen skal gå via styret - seksjonseiere skal ikke selv ta kontakt med gårdsforsikringsselskapet. Skader som ikke dekkes av hjemmeforsikringen skal meldes til styret. Når gårdsforsikringen trer i kraft, avgjør styret hvem som skal utføre utbedrings-arbeidet i kontakt med gårdsforsikringsselskapet, og i samråd med seksjons-eieren. Gårdsforsikringsselskapet er ikke berettiget til å ta imot skademeldinger fra seksjonseiere.

§ 9a Utleie.

1. Dersom seksjonseier leier ut sin seksjon må seksjonseier (heretter kalt utleier) sørge for følgende:

- Leietaker kan kun fremleie seksjonen med samtykke fra utleier
- Styret skal til enhver tid ha informasjon om hvem som bor i seksjonen med bakgrunn i bla. HMS-hensyn
- Styret skal til enhver tid ha kontaktinformasjon til leietakere, også dersom leietaker fremleier seksjonen. Med kontaktinformasjon menes: navn, mailadresse, og telefonnummer
- Utleier skal sørge for at det velges gode leietakere, men styret gjør oppmerksom på at utleier kun kan nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn
- Utleier skal sørge for at leietaker følger gjeldene vedtekter, husordensregler og lov. Det gjøres særlig oppmerksom på at utleier er ansvarlig for leietakers handlinger og må sørge for at leietaker ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere i sameiet. Eksempel er rusproblematikk, vold eller trusler og sjenerende adferd

2. Kortidsutleie

- Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillat. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

- Dersom seksjonseiere ønsker å leie ut ved Kortidsutleie, skal utleie skje i direktekontakt mellomleietaker og utleier. Dersom f.eks. plattform som Air-BnB benyttes skal utleier ha direktekontakt med leietaker, og ikke benytte mulighet for at byrået sørger for kommunikasjon og overlevering av nøkler/leiligheten.

§ 10 Mislighold.

1. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende pålegges å flytte og selge seksjonen i.h.t. gjeldende Lov om Eierseksjoner.

§ 11 Felles dugnader.

1. Styret har rett til å innkalle til felles dugnad med minst 14 dagers varsel. Ved uteblivelse fra en slik dugnad vil den enkelte seksjonseier måtte betale et uteblivelsesgebyr, beløp fastsettes av sameiermøtet, til sameiets konto.

§ 12 Lovens anvendelse.

Bestemmelsene i Lov om eierseksjoner får anvendelse om ikke annet fremgår av nærværende vedtekter.

§ 13 Avstemningsregler.

1. Ved vedtektsendringer og endringer i ordensreglene kreves det 2/3-dels flertall. Andre saker det stemmes over skjer i.h.t. Eierseksjonsloven.

§ 14 Vedtaksdato.

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt på sameiermøtet den 14-4-2015.

Husordensregler for sameiet Sofiesgaten 58.

Generelt.
1. Enhver sameier/leietaker som disponerer leilighet i sameiet plikter til å følge nedenstående regler for husorden, foruten de spesielle reglene for bestemmelse som måtte være gitt av sameiets styre.

2. Overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet kan medføre erstatnings-krav, dersom skade oppstår på person eller eiendom. Dette ansvarsforholdet påhviler også andre medlemmer av husstanden, leietakere, eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten.

Indre orden og vedlikehold, etc. i egen leilighet.
3. Tillatelse for igangsetting av ominnredningsarbeider som berører byggets konstruksjon og/eller fasadevirkning, skal på forhånd innhentes av styret.

4. Vedlikeholdsarbeider som er av en slik karakter at de omfattes av håndverksloven skal kun utføres av autorisert fagkyndig personell.

5. Vedlikeholdsarbeider og ominnredningsarbeider skal ikke skje utenfor normal arbeidstid, dersom disse arbeidene er av en slik karakter at de vil være forstyrrende for andre beboere.

6. Særlige installasjoner i eller påkostninger på leilighet dekkes heller ikke av sameiets forsikring. Det samme gjelder sameiers særlige erstatningskrav, hvor sameiet ikke hefter. Individuell forsikring tilrådes derfor til dekning av disse forhold.

OBS: i denne forbindelse understrekes blant annet av hensyn til mulig forsikringsansvar at alle skader som oppdages, for eksempel lekkasje på rør- og sanitæranlegg, omgående må meldes til styret ved styreleder. Det samme gjelder om å varsle styret om fare for takras vinterstid.

7. Enhver sameier er ansvarlig for skader som han/hun, eller den som arbeider for ham/henne, måtte komme til å påføre andre seksjoner i sameiet. Dette gjelder også bruk av utstyr i leiligheten samt ved forsømmelse av nødvendig vedlikehold.

Andre regler.
8. Ved bruk av leilighet og fellesarealer må sameier og de som benytter seg av hans/hennes seksjon, forholde seg slik at naboer ikke sjeneres. Følgende særregler gjelder:
a. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være alminnelig ro i leiligheten. I den tiden skal det ikke musiseres, og radio, stereo, og fjernsyn skal dempes.
b. Tilstelninger og selskapeligheter utover kl. 23.00, bør meldes nærmeste naboer i god tid.
c. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må bruk av vaskemaskin, tapping av vann i badekar, etc. ikke skje.

9. Det er ikke tillatt å holde hund uten at styret etter ansøkning har gitt sitt samtykke. Tillatelsen kan tas tilbake dersom hunden sjenerer naboer, og disse gjør innsigelser mot hundehold. Andre husdyr, som inne-katt, fugler, marsvin, o.l. kan holdes under forutsetning at naboer ikke sjeneres. Eksotiske dyr som må betegnes som farlige, slik som slanger, reptiler, øgler - er strengt forbudt.

10. Røyking må ikke skje på steder som medfører at andre blir utsatt for røyk eller sur lukt. Røykestumper er avfall og skal ikke etterlates i fellesareal. Røykere skal selv rydde etter seg.

11. All oppbevaring av farlige og spesielt brennbare, eksplosive stoffer og væsker, er strengt forbudt. Kjeller og loft skal ikke brukes til arbeid som roduserer gnist, eller er brannfarlig på annen måte.

12. Alle seksjonseiere, som leier ut, plikter å vise sine leietakere hvor stoppe-kranen er i leiligheten, hvor brannslokningsutstyr og røykvarslere er, og hvor nøkkelen til loft- og kjellerdøren er.

Enstemmig vedtatt på årsmøtet 14-4-2016.

Styret for sameiet Sofies gate 58.

V. D. No. 142 95
Bilag 4

Anmeldelse
v/ Tegninger
i Feltet ...

1266/95

1235/95 = 1474/95 = 1624/95 = 1736/95

Expeditions-Dokument

angaaende Foranstaltninger Privat

paa Matr.-No. 36 Sofies Gade

Indleveret 15 Mai 1895 Attesteret

218/95

Overrender Hr. Opmaalingsdirekteur Ly Erklæring

Christiania 20 Mai 1895

Ærbødigst
Lien. Linthal

B.

213/95

Intet at bemærke.

D. u. s.

Theodor Gallis.

Overrender den ærede Sundhedskommission. — I Henhold til § 21 Nr. 2 i Gradtal i Bygningernes Renovationsvæsen anbringendes Sabninger Rum gjøres 28 cm i Diameter med 1,9 m Mellemrum hvilket vil imødegaa en ordentlig Ventilation af Rummene saavidt dette kan skee i Forbindelse af Valg af forskjellige Steder til afsluttende Rum Ventilen. Planterrangementet bør derfor ikke opfraades. De til de respektive Skabe hørende Arealer udgjør 164 og 167 m².

Forøvrigt Intet at bemærke. —

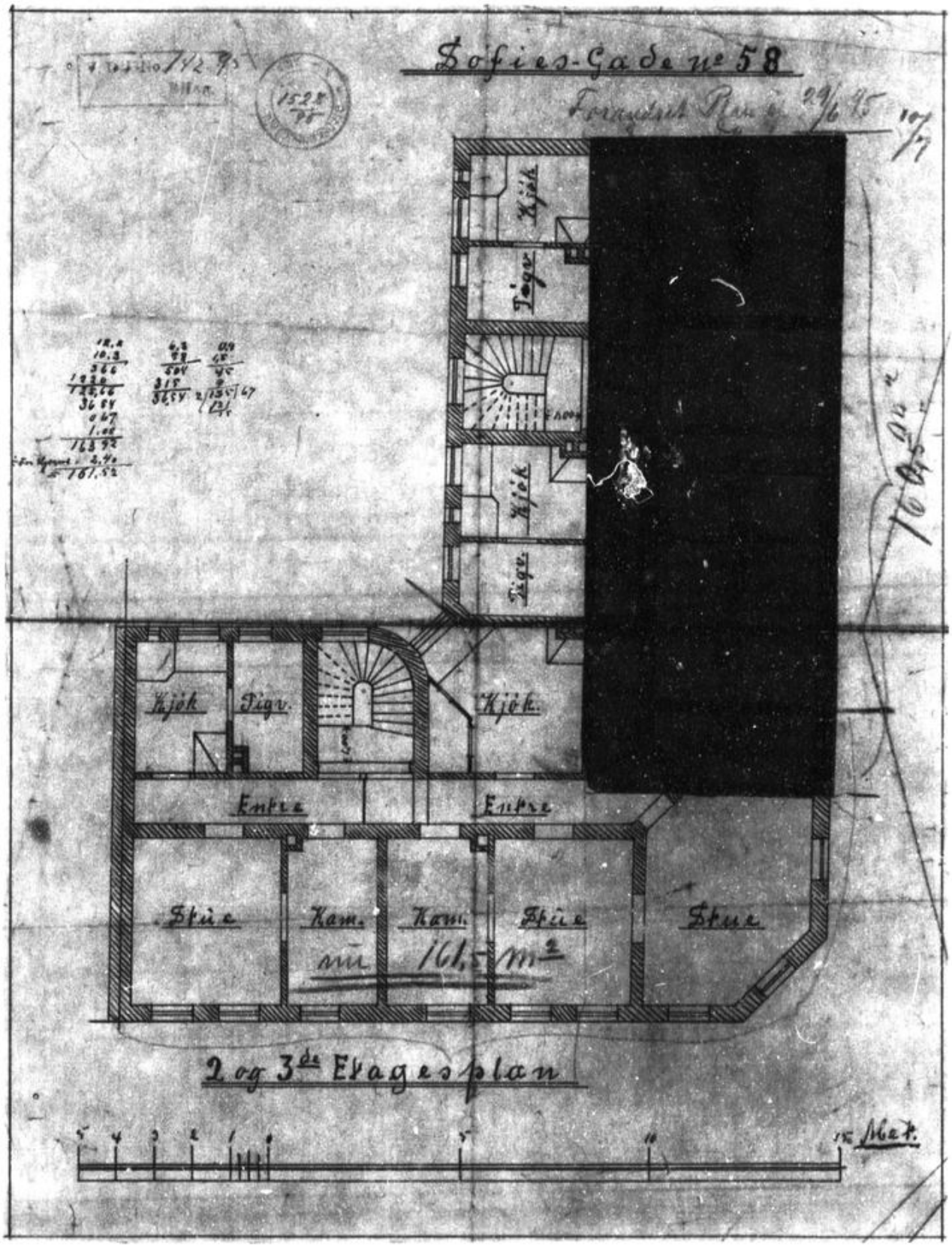
Christiania 21 Mai 1895

Lien Linthal

269/95

212/95

Overrender Hr. Skattekommissionen idet Vi med Hensyn til privatem Benyttelse ikke til Bygningsinspektionen anholde. Indtegnelserne maa dog være udførte med 6 m². Kristiania 24/5 95 — J. H. Heuch


Sofies-Gade nº 58
Kjøk.
Tøgv.
Kjøk.
Tøgv.
Kjøk
Tøgv.
Entre
Entre
Stue
Kam.
Kam.
Stue
Stue
161,5 m²
2 og 3de Etagesplan
Mat.

A N M E L D E L S E .

4 bl. tegninger.

N.D. BYGNINGSCHEFEN J.-Nr. 790/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 58 Sofie gate.

Innlevert 11. mai 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 12-5-1938.

L. Strandstrøm

GM/VW.

Ad: 58 Sofiegaten.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Regler for innredning av vannklosettrum må følges.

Oslo helseråd den 16. mai 1938.

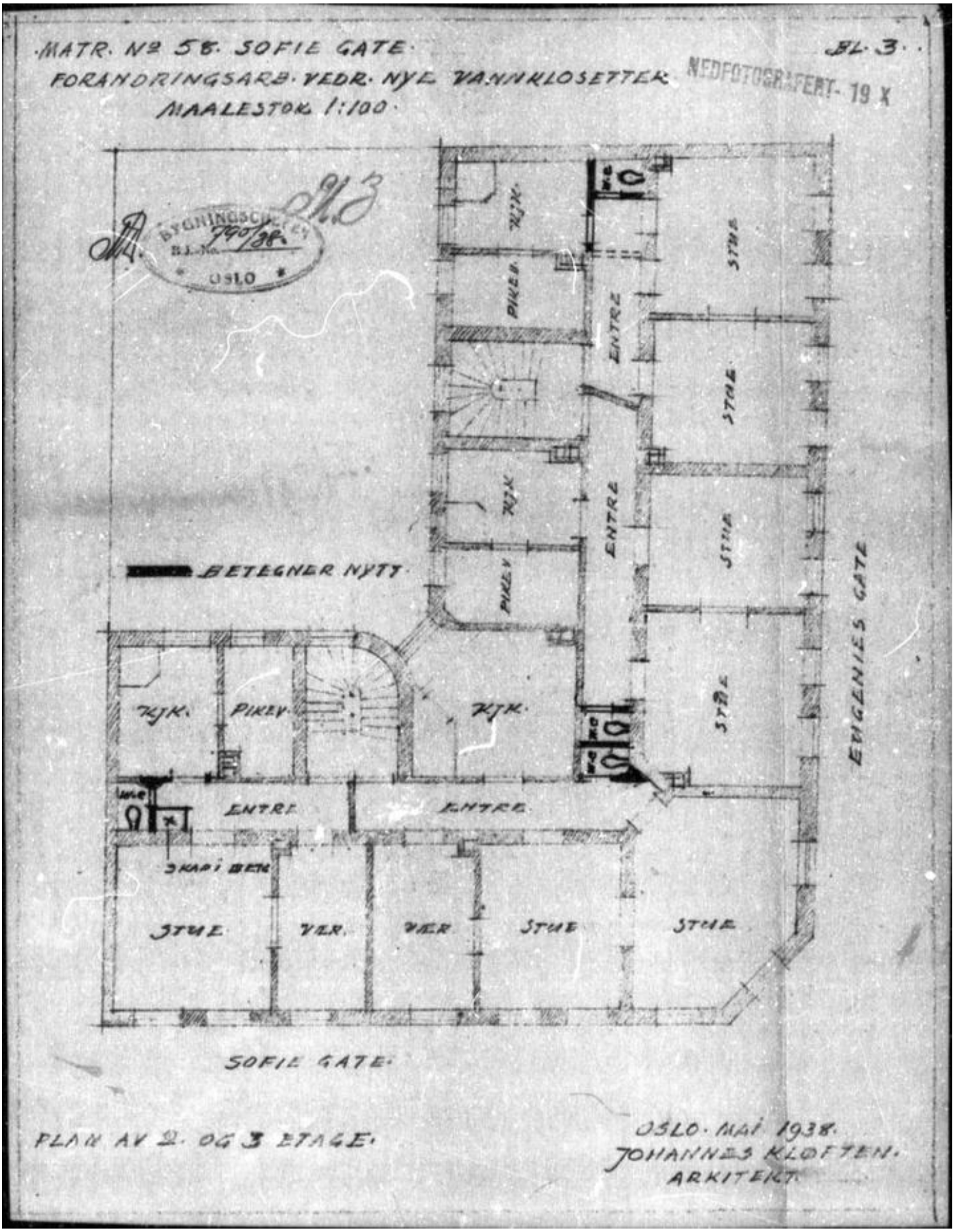
Efter bemyndigelse

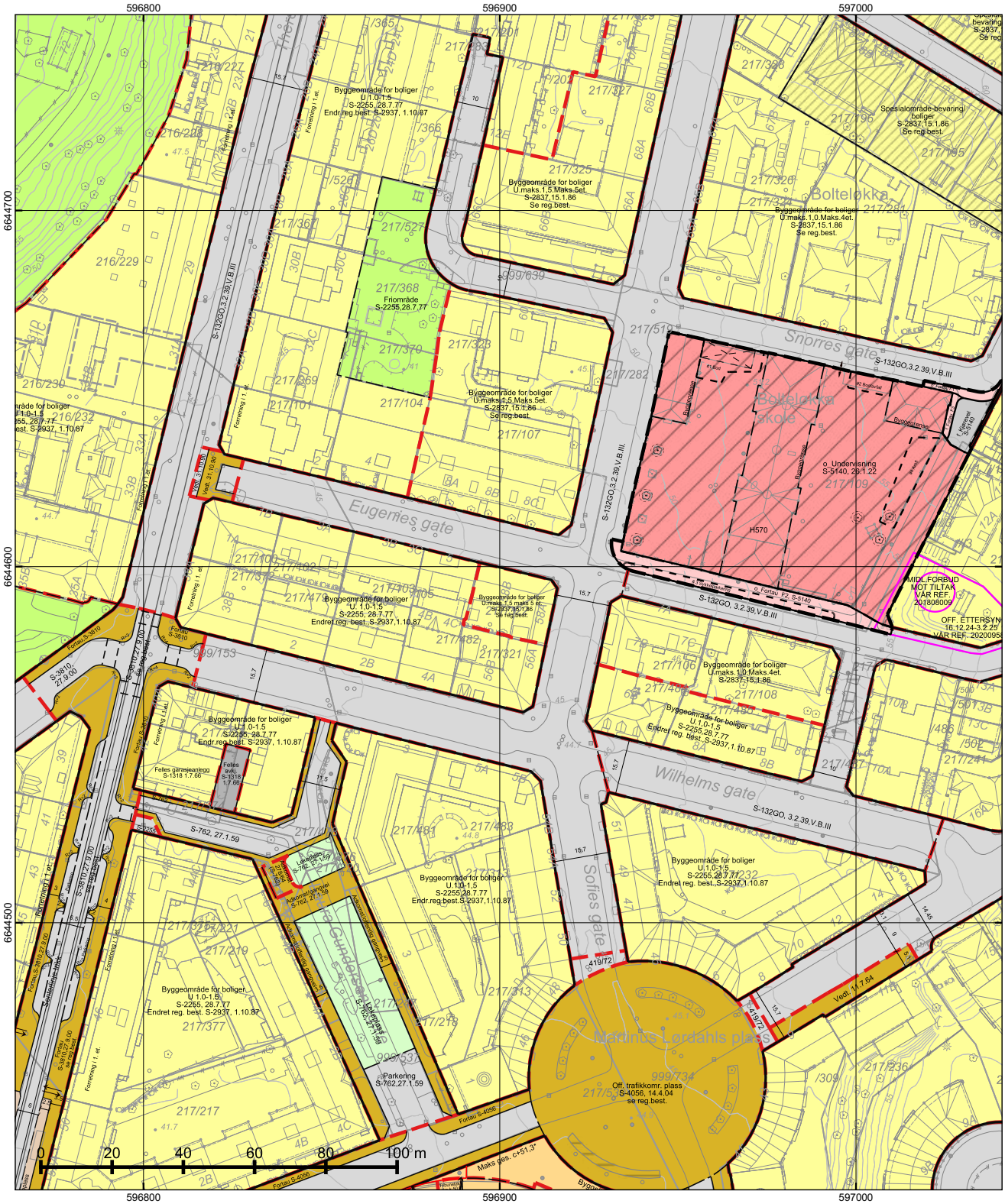
Mottatt: 16 MAJ 1938

N.d. til innstilling.

Oslo 16. mai 1938. L. Strandstrøm

Bgv. M. 24 VIII.37. 9000.


MATR. Nr 58. SOFIE GATE.
Bl. 3.
FORANDRINGSARB. VEDR. NYE VANNKLOSETTER.
MAALESTOK 1:100.
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 790/38.
OSLO
BETEGNER NYTT
KJK.
PIKEV.
ENTRE
STUE
EVIGENLIES GATE
SOFIE GATE.
PLAN AV 2. OG 3 ETAGE.
OSLO. MAI 1938.
JOHANNES KLOFTEN.
ARKITEKT.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

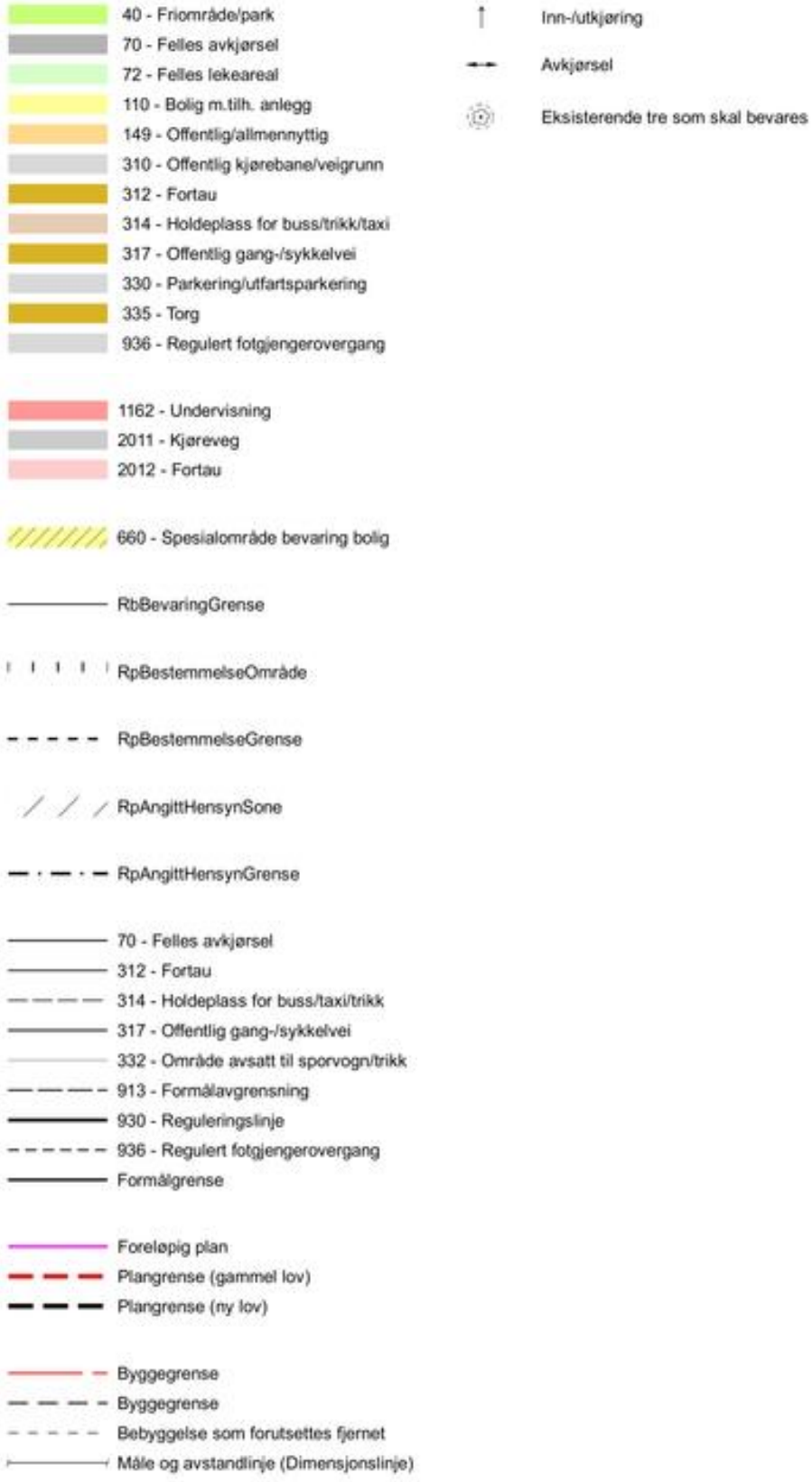
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

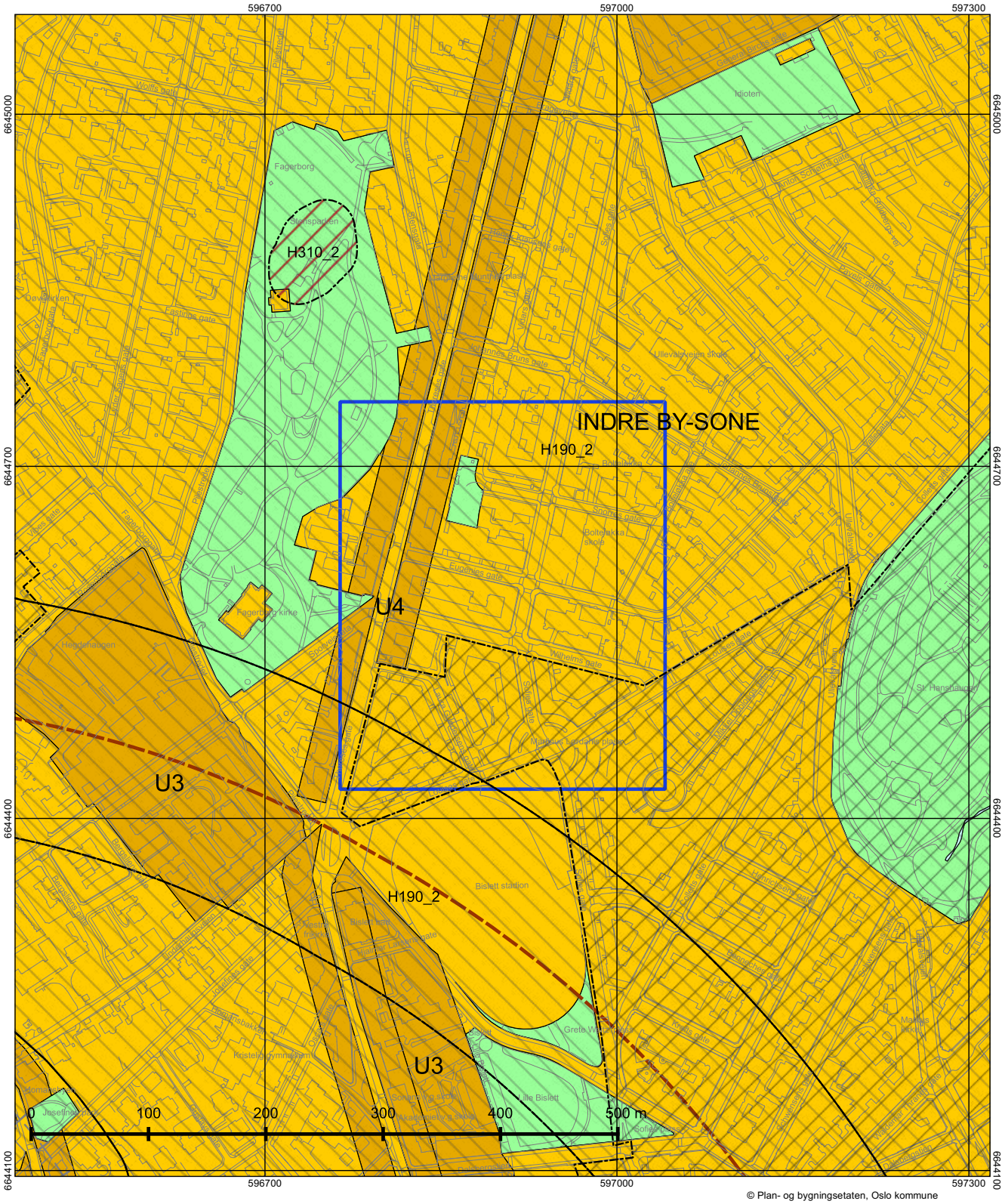
PlottID/Best.nr: 161605/ 86537942
Deres ref.:
Adresse: Sofies gate 58
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/322

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: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161605/86537942
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: Marte Natland Johansen
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537942
Deres ref: 9403303

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 322.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 217, bnr. 322.

GNR. 217 BNR. 322

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.06.1895.

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

431 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

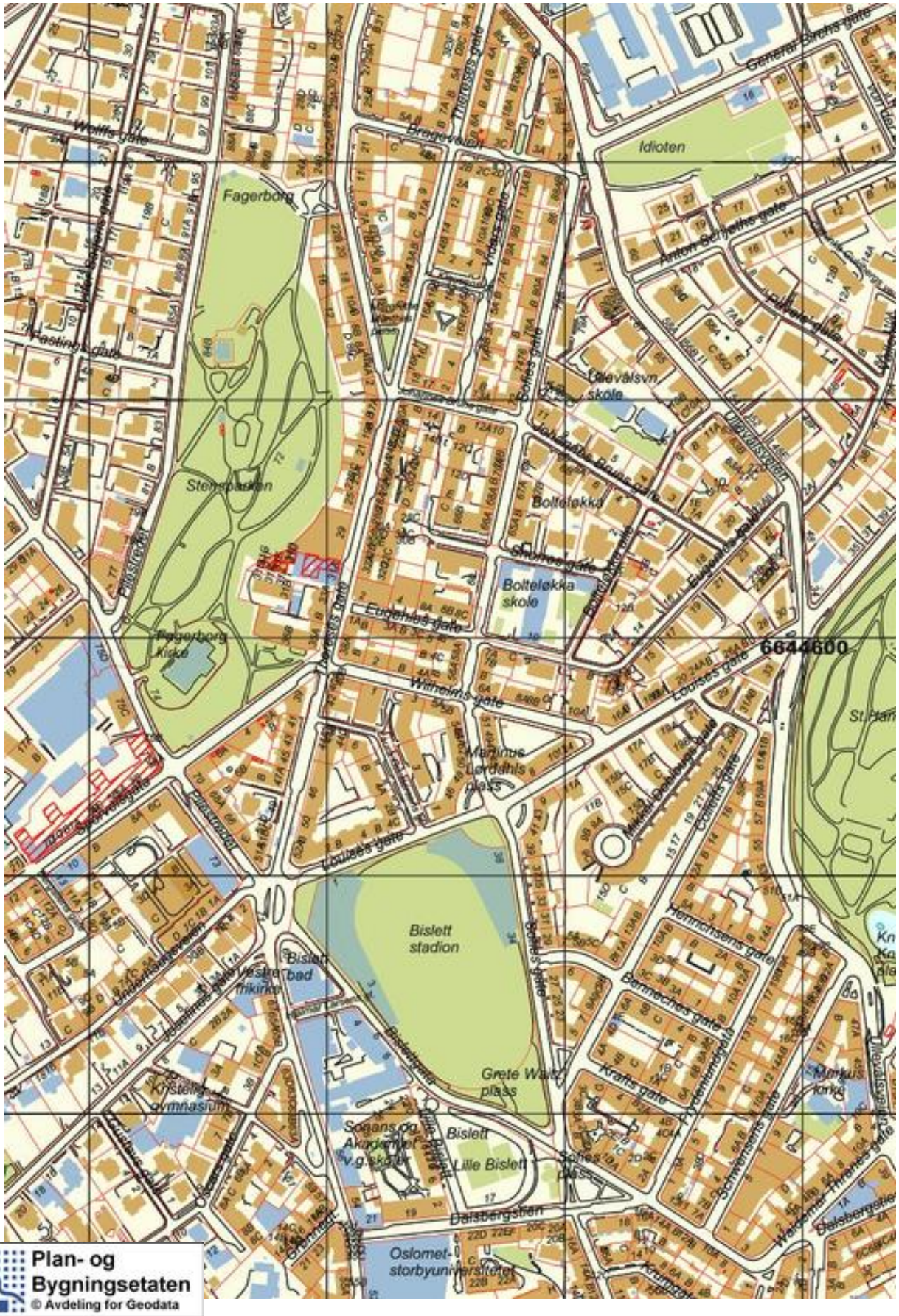
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



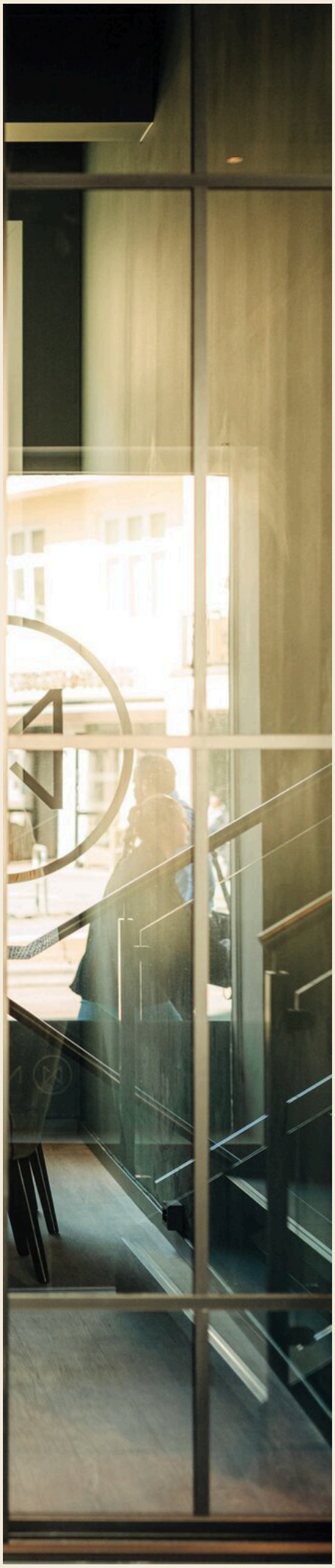
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0267/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofies gate 58A 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 322, snr 5 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Helene Almli

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566