

Sofienberggata 63B



Velkommen til

Sofienberggata 63B



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Lys og innbydende 3-R med supersentral beliggenhet | Balkong og fransk balkong | Separat kjøkken | Fjernvarme inkl.

Prisantydning	6 850 000,-
Fellesgjeld	118 000,-
Omkostninger	24 593,-
Totalpris	6 992 593,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 350,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1946

Megler	Kenny Nguyen
Telefon	457 69 831
E-post	kenny@nordvikbolig.no

Megler 2	Eirik Halvorsen
Telefon	455 02 606
E-post	e.halvorsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kenny Nguyen v/Nordvik Grünerløkka ønsker velkommen til Sofienberggata 63B

Dette er en lys og luftig 3-roms i øverste etasje (4.) med god takhøyde som gir fantastisk romfølelse!
Stor koselig stue med solrik balkong, to fine soverom, separat kjøkken og bad med fransk balkong. Store vindusflater slipper inn mye lys. Hele 14 kvm lagringsplass fordelt på loft og kjeller.

Her bor du omgitt av grønne omgivelser med utsikt til Tøyenparken og kun 5 minutters gange til Grünerløkkas pulserende kaféer og byliv. Utmerket kollektivdekning tar deg raskt til sentrum, mens Akerselva med turstier ligger rett ved. Perfekt balanse mellom byens hjerte og grønne oaser ved Sofienbergparken og Olaf Ryes plass.

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	87 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue
Total BRA: 73 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftbod
Total BRA: 4 kvm.

Forklaring av bilde/rommet

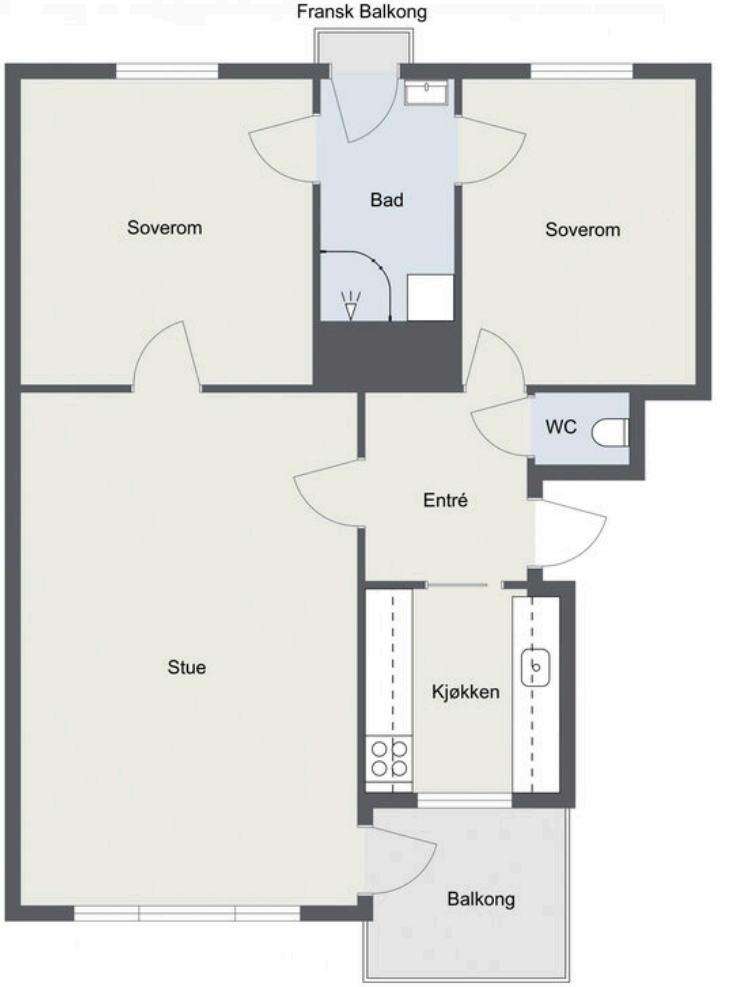






Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO

4. Etasje














ZZAMANI


SAMSUNG

















Informasjon

Sofienberggata 63B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0154/24

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Christian Moen

Kjøpesum og omkostninger
6 850 000,- (Prisantydning)
118 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 968 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
24 593,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 982 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 992 593,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1946

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 87 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue
Total BRA: 73 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftbod
Total BRA: 4 kvm.

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

Innhold

4. Etasje: Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue
Loft: Bod
Kjeller: Bod

Standard

UTVENDIG
Boligblokk med saltak antatt tekket med takstein.
Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig kledd
med tegl og malte flater. Etasjeskillere i betong.
Bygget er fundamentert til antatt faste masser.
Bygningsmasse som aksjeselskap ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av aksjeselskapet sin bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i aksjeselskaper normalt en oppgave som tas hånd om av aksjeselskap og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er integrert micro.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM
Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Det er naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD
Fellestomten er opparbeidet med plenareal,
beplantninger og internveier m.m.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Dører - 2008
Bygningen har malte balkongdører i tre.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong på 4 m^2 med utgang fra stue.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Fransk balkong med utgang fra bad.
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG
Overflater
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Det ble påvist stedvis hakk/riper i parkettgulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påberegnes

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

Innvendige dører
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører

4. ETASJE > BAD - 2010
Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Fliser må skiftes.

4. ETASJE > BAD - 2010
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

4. ETASJE > BAD
Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > KJØKKEN - 2017
Overflater og innredning
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er integrert micro.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres

4. ETASJE > KJØKKEN
Avtrekk - 2017
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

4. ETASJE > TOALETTROM
Overflater og konstruksjon - 2010
Toalettrom med vegghengt toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det kan være at aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannbåren varme
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Parkering

Styret har et eget parkeringsutvalg som tildeler plasser etter venteliste. Kontaktes på epost; parkering@s59.no. Enkelte leiligheter har derfor tillegg for parkering. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av aksjelaget i 2010. Informasjon kan hentes fra styret ved behov.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
- Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
Vennetjeneste. Elektriker satt inn stikkontakt på stue.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles ladeanlegg i aksjelaget. Informasjon kan hentes fra styret.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I perioden

november 2019 til januar 2020 ble det gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. etg. Målingene ble utført av Pelias. Resultatet viste at alle leilighetene ligger godt under tiltaksgrensen på 100 bq/m3. Høyeste målte verdi var 55 bq/m3. Leilighetene i høyere etasjer vil ha tilsvarende eller lavere verdier. Det er derfor ikke nødvendig med tiltak.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
- Eventuell kommentar: Ved langvarig dusjing vil noe vann komme ut mot midten av badegulvet.

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.
- Ja
- Beskriv: Selger har aldri sett rotter i nabolaget siden innflytting, men vet at det har blitt gjort tiltak for noen år tilbake.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Boligblokk med saltak antatt tekket med takstein.
Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig kledd med tegl og malte flater.
Etasjeskillere i betong.
Bygget er fundamentert til antatt faste masser.
Bygningsmasse som aksjeselskap ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av aksjeselskapet sin bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i aksjeselskaper normalt en oppgave som tas hånd om av aksjeselskap og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig (2024) strømforbruk på ca. 3089 kWh. På det høyeste var det ca. 324 kWh, og på det laveste 228 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 350,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer blant annet:
Energi/fyring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, byggforsikring, drift og vedlikehold og styrehonorar m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 490 633,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 962 532,- pr. 2023

Formuesverdi er Skatteetatens beregnede verdi av en eiendom som brukes i skattemessig sammenheng. Det er ikke det samme som markedsverdi, og den er som regel betydelig lavere. Formuesverdien inngår i beregningen av formuesskatt. I 2025 gjelder følgende verdsettingsregler:

Primærbolig:
Formuesverdi = 25% av beregnet markedsverdi (for boliger verdt inntil 10 millioner kr).
For den delen av markedsverdien som overstiger 10 millioner, brukes 70%.

Sekundærbolig:
Formuesverdi = 100% av beregnet markedsverdi (oppjustert fra tidligere 95%).

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett grunnpakke inkl.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 88 leiligheter knyttet til aksjer.
Styret kan kontaktes på e-post sofienberggt59@styrerommet.no
Aksjelaget har egen nettside: www.s59.no. Aksjelaget er også tilknyttet vibbo:

https://vibbo.no/sofienberggata-59/om
Bygningsmessige endringer i leiligheten / endring av planløsning må søkes om skriftlig til styret.
Styret har et eget parkeringsutvalg som tildeler og fakturerer plasser etter venteliste.
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Styreleder uttaller at de er i dialog med OBOS for å lage en fremtidig plan for felles vedlikehold. Dette vil mest sannsynlig øke utgiftene til borettslaget. Prosessen er ikke ferdigstilt, og kostnadene er foreløpig ukjente. Det vil innkalles til en ekstraordinær generalforsamling vedr. dette.

Utdrag iht. siste tilgjengelige årsberetning avholdt mai 2023: Det har vært holdt 11 styremøter siden generalforsamlingen i mai 2022. Det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdsprosjekter i perioden, men flaggstangfundamenter, bordtennisrom og gang til vaskeriet er malt. Avtalen med Firesafe om brannvernkontroll er sagt opp med virkning fra medio juli 2023 og vil bli erstattet av avtale med ny leverandør. Styret klaget på gjennomføringen av brannvernkontroll i januar i år. Fakturaen ble redusert med 50 prosent. Etter rådføring med en fagkyndig og gjennomgang av rapport fra utført kontroll ble det fra styrets side ikke ansett nødvendig å gjennomføre ny kontroll i vinter, men styret valgte å finne ny leverandør for senere kontroller av brannvernanlegget.

Utgiftene til oppvarming har blitt langt høyere enn budsjettert, til tross for strømstøtte. Det har ført til en presset økonomi. Betalingen for felleskostnader ble økt med 5 prosent fra 1. november 2022, men det vil likevel være behov for å ta opp ekstra lån på en million kroner for å dekke opp for et budsjettert underskudd på 223 000 ved utgangen av mai og ekstra utgifter på rundt 400 000 kroner til oppvarming. Selger har jobbet for muligheten for utbygging til råloft over leiligheten, uten at arbeidet har ført frem.

To leiligheter i 59 har meldt om sprekkdannelse i balkongvegg / gulv med vanninnsig. I tillegg har styret fått melding om sprekk i en kjellerbodvegg i 63. Sakene er meldt til OBOS forsikring som har vurdert forsikringsdekning og om det skal meldes videre til forsikringsselskap. Forsikringsdekning er avvist fordi det ikke er oppstått innvendige følgeskader. Balkongene ble nyoppsatt rundt år 2000. Eventuelle entreprenørfeil er foreldet. Sprekkdannelse kan skyldes setningsskade. Den ene skaden i 59 er vurdert av fagkyndig som har avgitt rapport til forsikringsselskapet. Styret vurderer at det i løpet av noen år vil være behov for en større renovering av fasadene, inkl. vinduer og dører. Det vil trolig kreve et større låneopptak. Det er pr. i dag ikke oppspart kapital som kan benyttes til slik renovering. Styret har vært tilbakeholden med å sette i gang nye prosjekter i den nåværende anstrengte økonomiske situasjonen som følge av høye energiutgifter.

Mens det tidligere bare er de dyreste leilighetene som har vært ilagt eiendomsskatt, har 73 av de 80 treromsleilighetene fått eiendomsskatt på fakturaen over felleskostnader for 2023. Eiendomsskatten er ilagt av kommunen på grunnlag av boligverdi beregnet av Skatteetaten for 2021. Styret har vurdert det slik at boligverdien er satt for høyt på mange av leilighetene, særlig i 59, og har valgt å ta dette opp med Skatteetaten. I tillegg er det lagt ut informasjon på Vibbo om hvordan den enkelte kan gå inn og endre boligverdien hvis man mener fastsatt verdi i skattemeldingen for 2021 er for høy. Det er i denne perioden avholdt to dugnader - høstdugnad i oktober 2022 og vårdugnad i april 2023. Dugnadene er blitt avsluttet med grilling og sosialt samvær. I tillegg har velferdsgruppa arrangert tenning av julegran for små og store beboere.

Utdrag fra årsmøte i 2025:
Styrets arbeid:
- 13 styremøter avholdt.
- Fokus på vedlikehold, energioptimalisering, beboerinformasjon og driftsavtaler.
- Flere saker meldt inn av beboere er behandlet.

Vedlikeholdsplan og energikartlegging:
- Energirapport levert høsten 2024.
- Foreslåtte tiltak: bergvarme, balansert ventilasjon, nye termostatventiler og individuell måling.
- Bergvarme vurderes som mest energieffektivt, men kostbart.
- Takrehabilitering foreslås som første tiltak.

Beboermøte:
- Avholdt 22. august 2024.
- Informasjon om Obos-nøkkel, vedlikeholdsplan, takrapport m.m.
- Godt oppmøte og nyttige innspill fra beboere.

Øyafestivalen:
- Styret har bedt kommunen starte arbeidet med å finne et alternativt område til festivalen pga. belastning på Tøyenparken.

Tidligere utført vedlikehold/ rehabilitering i regi av aksjelaget:
Horisontale og avløpsrør under huset rehabilitert i 2018.
Bytte av balkongdører i 2013
Byttet rør for avløp, varmt og kaldtvann i 2010
Rehabilitering av baderom og toalett, samt rør kjøkken i 2009

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Nei.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 118 000,- pr. 01.05.2025

Lån 1 (OBOS)
Total restsaldo: 10.344.724,-
Resterende løpetid: 5 år 6 mnd.
Rente: 6,2% (per 13.05.2025)

Lån 2 (OBOS)
Total restsaldo: 636.360,-
Resterende løpetid: 3 år 1 mnd.
Rente: 6,2% (per 13.05.2025)

Ja, OBOS garanterer for forfalte felleskostnader.

Lån 1: * OBOS02-98207816469
Restsaldo: 111.011,-
Kapitalkostnader: 1.988,-

Lån 2: * OBOS03-98208120417
Restsaldo: 6.828,-
Kapitalkostnader: 208,-

Fellesformue

Kr 17 210,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

I 2024 var det budsjettert med et overskudd på 2 294 896,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 2 492 138,-.

Vedtekter og husordensregler

Se vedlegg til salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Beboere som ønsker å gå til anskaffelse av dyr må sende skriftlig søknad til styret. Søknad til styret skal sendes før man går til anskaffelse av dyr og bør inneholde informasjon om type dyr, dato for når dyret flytter inn, og ellers annen relevant informasjon om dyret / dyreholdet. Styret vil i forbindelse med slik søknad sende ut varsel til beboere i samme oppgang, der naboer gis mulighet for å komme med saklige innvendinger mot dyreholdet. Følgende regler gjelder for dyrehold:
-Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.
-Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
-Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen
-Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Dersom det kommer inn skriftlige, berettigede klager til styret over at dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. Eksempler på slik sjenanse kan være lukt, bråk, skadeverk på eiendom e.l., eller at dyret på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel forårsaker allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst hos andre beboere. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 80659287

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 513 kvm (Eiertomt)
Aksjelagets tomt.

Adkomst

Det skiltes ved felles visning.

Radonmåling

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

Det er blitt gjort radonmålinger i aksjeselskapet og informasjon om dette finnes i egenerklæringen

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og sentral plassering på populære Sofienberg, med kort gangavstand til både Grünerløkka, Carl Berner, Tøyen, sentrum, Grønland og Torshov. Her bor du midt i smørøyet – med et rikt byliv rett utenfor døren og grønne, rolige oaser like ved. Området byr på en sjelden balanse mellom urbane impulser og gode rekreasjonsmuligheter.

I nærområdet finner du et mangfold av kaféer, restauranter, matbutikker, nisjeforretninger og treningssentre. Grünerløkka er kjent for sitt pulserende kultur- og servicetilbud, og det er alltid noe nytt å oppdage. Sofienbergparken, Kubaparken, Olaf Ryes plass og Akerselva ligger kun en kort spasertur unna – perfekt for både hverdagsturer og helgeutflukter. Akerselva byr på fine turstier mot både Vulkan og sentrum, eller oppover mot Nydalen og Maridalen.

Området er godt tilknyttet kollektivnettet med både buss (linje 20 og 31), trikk (linje 17) og T-bane fra både Tøyen (alle linjer) og Carl Berner (linje 5), som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Bydelen er i sterk utvikling, med flere spennende prosjekter og satsinger i gang. Tøyenbadet er et av Norges største badeland og ligger et steinkast unna leiligheten. Øyafestivalen har etablert seg i Tøyenparken, som også byr på store grøntområder og fine møteplasser. Den nye mathallen Carls har åpnet i et moderne bygg ved Coop Mega i Carl Berner-krysset, og tilbyr storskjermvisning, arrangementer og spennende matopplevelser.

Tøyen og Grønland har også etablert seg som livlige og varierte utelivsområder. På steder som Postkontoret kan du kombinere god mat og drikke med shuffleboard og konserter, mens anerkjente Nord og Natt frister med førsteklasses mat i hyggelige omgivelser.

Leiligheten ligger i kort avstand til flere av Oslos grønne perler, som Ola Narr, Botanisk hage og Tøyenparken. Botanisk hage inviterer til ro og inspirasjon året rundt, med et imponerende mangfold av planter og det tilhørende Naturhistorisk museum. Fra boligen kommer du deg også enkelt til Bjørvika og Sørenga, med populære badeplasser og et urbant strandliv rett ved fjorden.

Alt ligger til rette for et aktivt og sosialt byliv, med naturen som nærmeste nabo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blant annet bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/143:
29.12.1949 - Dokumentnr: 417779 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1996 - Dokumentnr: 73497 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Statens vegvesen Oslo

20.12.1996 - Dokumentnr: 73497 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:142
Med flere bestemmelser

15.08.1946 - Dokumentnr: 402951 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

Legalpant

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

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 563,-

Samlet skal selger betale kr. 118 363,- 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. 3 625,-.

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 1. juni 2025

Megler

Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Megler 2

Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Sofienberggata 63B

Sofienberggata 63B

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 447 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 507 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	11 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 1.5 km

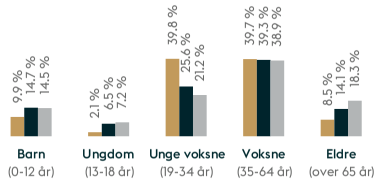
Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	3 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 19 ulike linjer	6 min 2.2 km

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-... 64 barn	1 min 0.1 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 å... 98 barn	3 min 0.3 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-5 å... 16 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

Sport

Monrads gate balløkke	3 min
Sofienberg ungdomsskole	6 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	12 min

«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 143
Aksjenummer 141

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.08.2024 **Rapportdato:** 06.12.2024 **Oppdragsnr.:** 14283-1630 **Referansenummer:** BR1262

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

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

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

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak antatt tekket med takstein.
Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig kledd med tegl og malte flater. Etasjeskillere i betong.
Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som aksjeselskap ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av aksjeselskapet sin bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier/borettslag/aksjeselskaper normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget/aksjeselskap og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er integrert micro.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Det er naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellestomten er opparbeidet med plenareal, beplantninger og internveier m.m.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

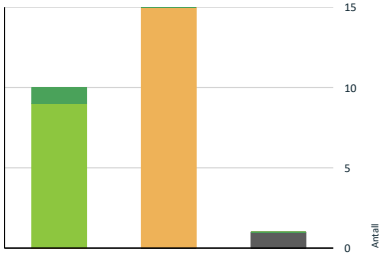
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1946

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har 1 stk. malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fransk balkong med utgang fra bad.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble påvist stedvis hakk/riper i parkettgulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påberegnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

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

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i regi av aksjeselskapet i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

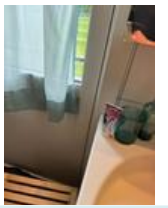
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Fliser må skiftes.





4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

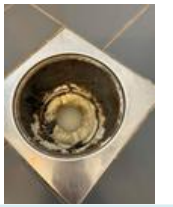
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert micro.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglede kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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

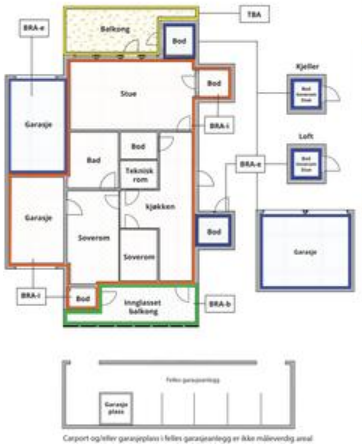
Hva er måleverdig areal?

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.



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 oppgives 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 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.

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	73			73	4
Loft		4		4	
Kjeller		10		10	
SUM	**73**	**14**			**4**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Christian Moen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sofienberggata 63 B

Hjemmelshaver
Sofienbergg 59 AS

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
141

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 661 040	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Salgsprospekt			Fremvist		Nei

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BR1262

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

MOEN, CHRISTIAN	9578-5999-4-2592837	2025-01-10 15:04:11

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
10. jan. 2025

Oppdragsnummer
64-0154/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofienberggata 63B, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Christian Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2015

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: Tryg
Forsikret i: 5440543

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2010. Informasjon kan hentes fra styret ved behov.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vennetjeneste. Elektriker satt inn stikkontakt på stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles ladeanlegg i borettslaget. Informasjon kan hentes fra styret.

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I perioden november 2019 til januar 2020 ble det gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. etg. Målingene ble utført av Pelias. Resultatet viste at alle leilighetene ligger godt under tiltaksgrensen på 100 bq/m3. Høyeste målte verdi var 55 bq/m3. Leilighetene i høyere etasjer vil ha tilsvarende eller lavere verdier. Det er derfor ikke nødvendig med tiltak.

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

Eventuell kommentar: Ved langvarig dusjing vil noe vann komme ut mot midten av badegulvet.

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?
Ja

Beskriv: Ved langvarig dusjing vil noe vann komme ut mot midten av badegulvet.

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.

Ja

Beskriv: Selger har aldri sett rotter i nabolaget siden innflytting, men vet at det har blitt gjort tiltak for noen år tilbake.

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 du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 64-0154/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
MOEN, CHRISTIAN	**2025-01-10**

Identifikasjon

bankID MOEN, CHRISTIAN

SIGNICAT

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Oppdragsnr.
64-0154/24

Selger 1 navn
Christian Moen

Gateadresse
Sofienberggata 63B

Poststed
OSLO

Postnr
0563

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 9
Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
Polise/avtalenr.: 5440543

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 64-0154/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ved langvarig dusjing vil noe vann komme ut mot midten av badegulvet.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Selger har aldri sett rotter i nabolaget siden innflytting, men vet at det har blitt gjort tiltak for noen år tilbake.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Vennetjeneste. Elektriker satt inn stikkontakt på stue.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Felles ladeanlegg i borettslaget.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 64-0154/24

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I perioden november 2019 til januar 2020 ble det gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. etg. Målingene ble utført av Pellas. Resultatet viste at alle leilighetene ligger godt under tiltaksgrensen på 100 bq/m3. Høyeste målte verdi var 55 bq/m3. Leilighetene i høyere etasjer vil ha tilsvarende eller lavere verdier. Det er derfor ikke nødvendig med tiltak.

21.1 Radonmåling

År: 2020

Verdi: Høyeste målte verdi var 55 bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 64-0154/24

Tilleggskommentar

Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2010. Informasjon kan hentes fra styret ved behov.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 64-0154/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Moen	8d613f5dd9e15876bae4c19 5ba1089de2c54958f	27.11.2024 09:47:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 64-0154/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 143
Aksjenummer 141

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 15.08.2024 **Rapportdato:** 06.12.2024 **Oppdragsnr.:** 14283-1630 **Referansenummer:** BR1262

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 © Norsk takst 2023

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

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

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak antatt tekket med takstein.
Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig kledd med tegl og malte flater. Etasjeskillere i betong.
Bygget er fundamentert til antatt faste masser.

Bygningsmasse som aksjeselskap ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av aksjeselskapet sin bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier/borettslag/aksjeselskaper normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget/aksjeselskap og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er integrert micro.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og servant.
Det er naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellestomten er opparbeidet med plenareal, beplantninger og internveier m.m.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

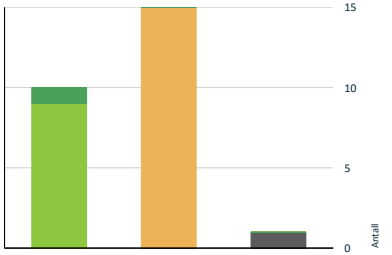
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1946

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har 1 stk. malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 4 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fransk balkong med utgang fra bad.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det ble påvist stedvis hakk/riper i parkettgulv.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Tiltak kan påberegnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Retningsavvik og skjevheter må påberegnes i eldre bygninger.

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

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i regi av aksjeselskapet i 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

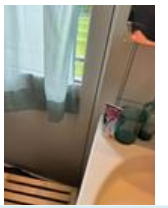
TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Fliser må skiftes.





4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

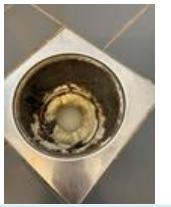
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert micro.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag av manglende samsvarserklæring og manglede kunnskap om anlegget anbefales det en gjennomgang av EL-fagmann.

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring.

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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

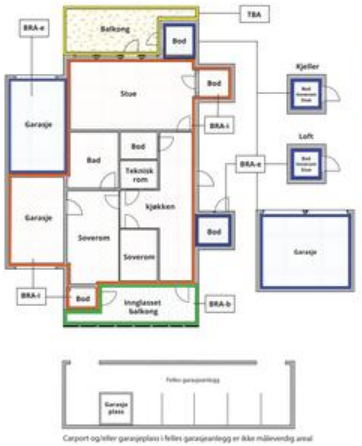
Hva er måleverdig areal?

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.



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 oppgis 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 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.

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	73			73	4
Loft		4		4	
Kjeller		10		10	
SUM	**73**	**14**			**4**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, Soverom , Soverom 2, Toalettrom , Bad , Kjøkken , Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Christian Moen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Sofienberggata 63 B

Hjemmelshaver
Sofienbergg 59 AS

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
141

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 661 040	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Salgsprospekt			Fremvist		Nei

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Gnr 229 - Bnr 143
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BR1262

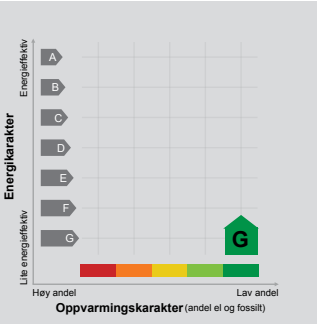
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Sofienberggata 63B
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80656149
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-119847
Dato	14.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en opp-varmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings-karakter, og bokstaven viser energikarakter.

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 gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/beregningsmetoder/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sofienberggata 63B	80656149	H0401	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	73 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	1,00 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,42 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.1.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 273 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	305,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 408 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	305,12 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 273 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 865 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	19 408 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 273 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Sofienbergg. 63.

516/1946.

Våningshus.

Anmeldelse. ø. d. BYGNINGSSJEFEN 516/46 OSLO

8 bl. tegninger.

Duplikat 1 sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument 1.

angående våningshus. 3

på matr.nr. Øvre Tøyen, blokk 3, kv. XIII.

Innlevert 1 april 1946. Attestert

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

Oslo den 3/4-46.

OPPMÅLINGSSJEFEN 3/4-46 OSLO

Einar Nordlien

AEM/AH.

Øvre Tøyen, blokk 3, kv. XIII.

Bygningssjefens eksp. av 3. april 1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

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

Det bör dog nå utferdiges nytt målebrev for hver byggeblokk.

Eg hevring herom er ikke kunngjort ennu. Balkongdører må gjöres dobbelte.

Byggelinjene må påvises, før byggearbeidet settes igang.

Oslo helserad, den 6. mai 1946.

Oslo oppmålingsvesen, den 6. april 1946.

Peter Tullmark.

A. K. Myren

AR/MM

Övre Töyen, blokk 3, kv, XIII.

Våningshus.

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

Sendes herr vannverkssjefen.

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

Sofienberggata er regulert 5.o m bred med byggelinje 5.o m trukket tilbake på hver side.

Gatas regulerte höyde ved "Töyenaksens" östside er kote 33.92 Herfra stiger den mot öst med 1:36.6 etter midtlinjen til kote 36.25, og herfra igjen videre mot öst med 1:25 til kote 37.55. Fortaustigningen er 6 cm. på strekningen fra "Töyenaksen" til og med den viste regulerte sirkelplass.

Gata på kvartalets sydside er regulert 6.o m bred med byggelinje 5.0 m trukket tilbake på nordsiden og regulert offentlig plass på sydsiden.

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

For kvartalet er regulert nord-sydgående 11.o m brede bygningsblokker i 4 etasjers höyde. Blokkene 2 og 3 på kvartalets nordside er forbundet med uthusbygning i 1 etasjes höyde. Uthusbygningen er regulert mellom 10.o m og ca. 5.o m bred.

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

Oslo reguleringsvesen den 11. april 1946.

Harald Hals

Asbjørn Rønsdal.

OSLO VANNOGKLOAKKVESENET JNR. 001089 13 APR 1946 RØRLEGGERAVD.

Ad: Övre Töyen, blokk 3, kv. XIII.
Våningshus.
J.nr.516/46.EN/RA.

Ö. d. til innstilling.

Oslo, den 14. mai 1946.

Einar Norling

B/110/12

Ad. Övre Töyen, blokk 3, kvartal XIII.

j.nr. 516/46.A.

Fasaderådet har i möte 22/5.46 besluttet:

" Anbefales godkjent".

Oslo, bygningssjefens kontor, den 23. mai 1946.

Harald Hals

Einar Norling

A1.13/14

Övre Töyen, blokk 3, kvartal XIII.

J.nr. 516/46.EN/RA.

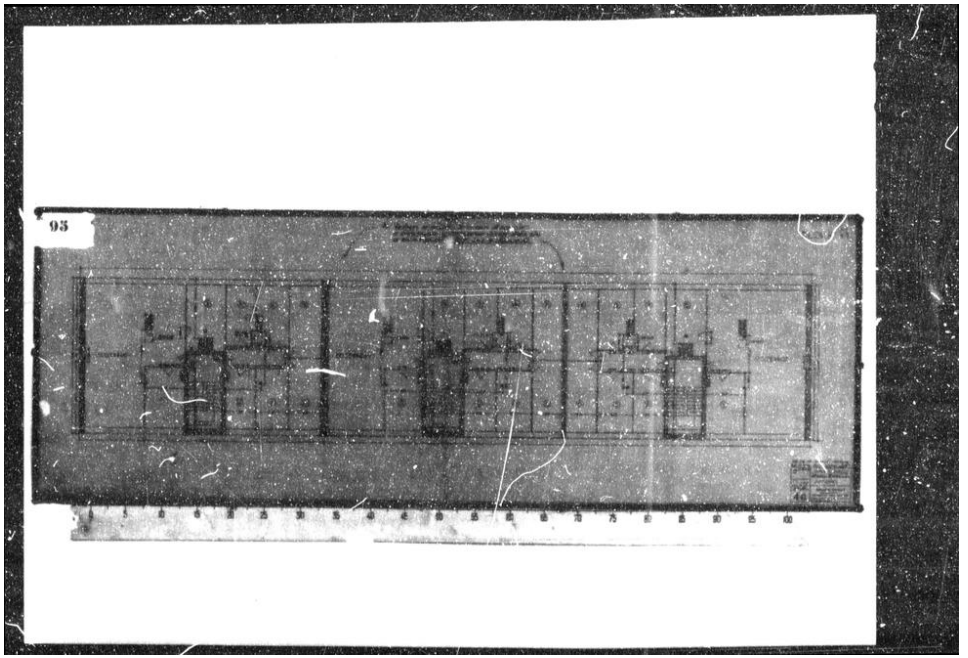
Oslo vann- og kloakkvesen i anledning bl. 1o/1

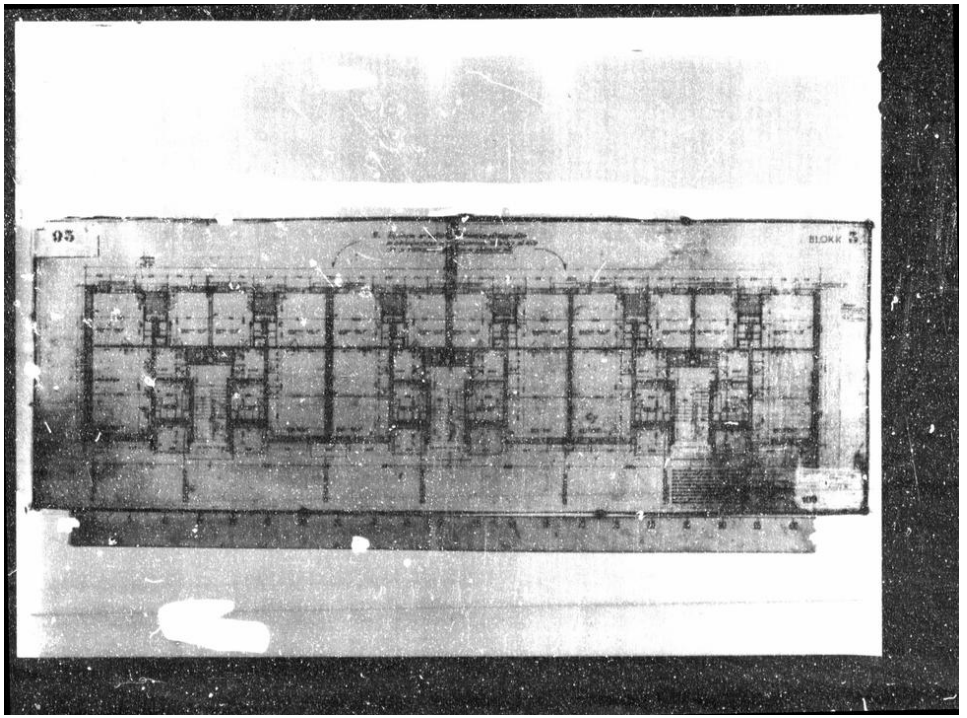
O s l o, bygningssjefens kontor, den 11. juni 1946.

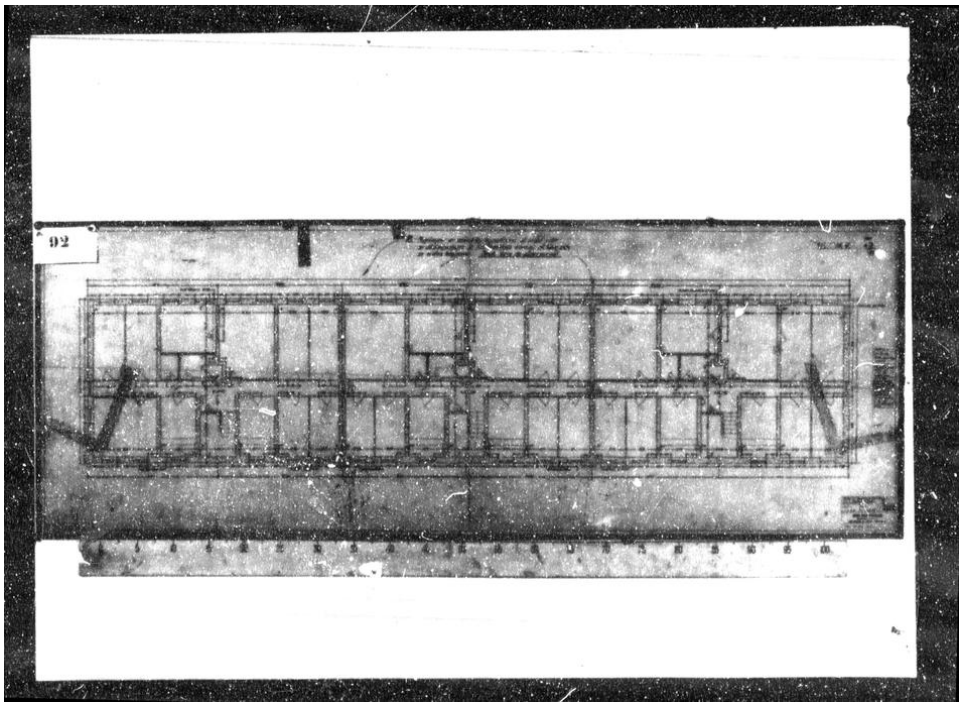
Einar Norling

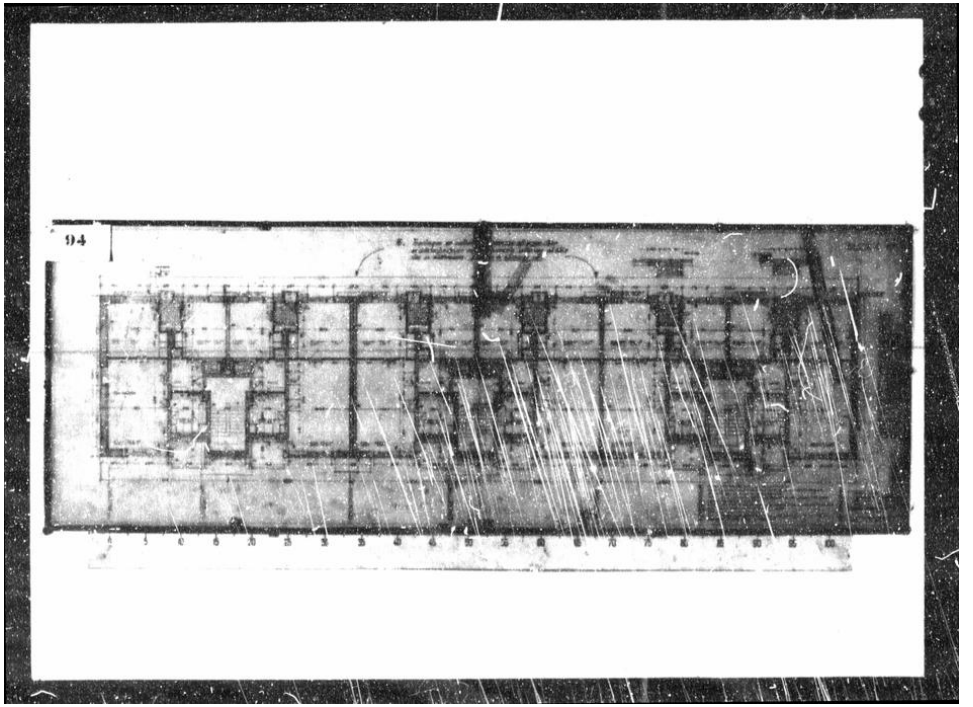
VANNAVGIFTSKONTORET

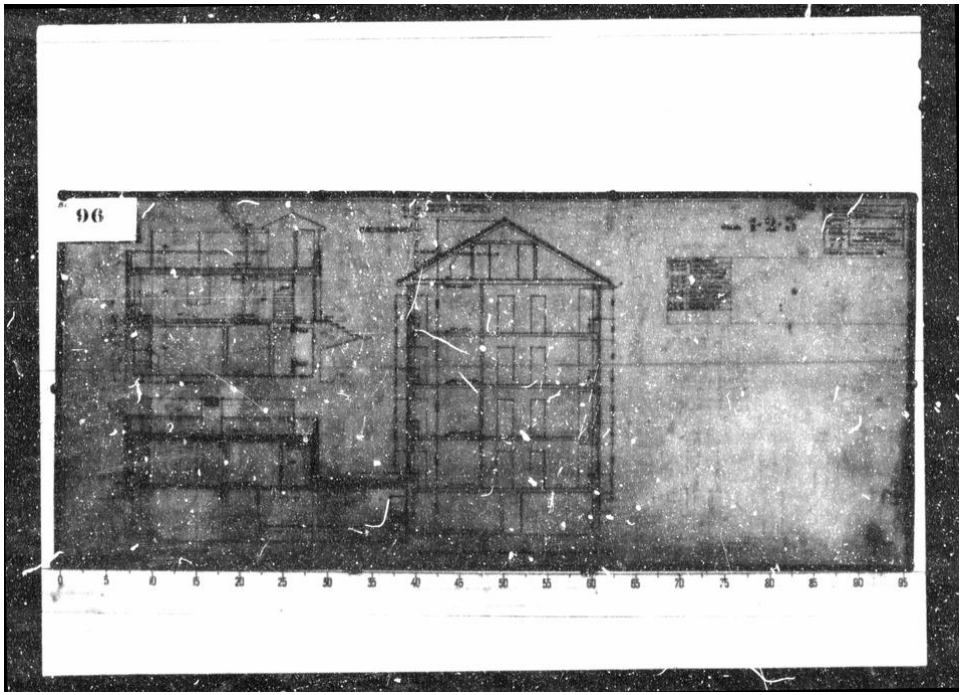
VANN JNR. 001089


93


93
BLOKK 3


92


94



Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Anders Eggen Mogseth
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: a.mogseth@nordvikbolig.no

8520189 41/443 13.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.05.2025.

Selskapsnr: 41 Sofienberggata 59 As,
Organisasjonsnr: 921.704.976 ,
Aksjonær: Christian Moen
Leieobjektnr: 443
Aksjeboenhetsnr: 00062
Adresse: Sofienberggata 63 B, 0563 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80659287.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Boligselskapet har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til boligselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader
- Bygningsmessige endringer i leiligheten/endring av planløsning må søkes om skriftlig til styret.
- Styret har et eget parkeringsutvalg som tildeler og fakturerer plasser etter venteliste. Kontaktes på e-post; parkering@s59.no. Enkelte leiligheter har derfor tillegg for parkering. Denne plassen og kategorien følger ikke leiligheten ved salg.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
- Leilighetsnummer 00443/andelsnummer 141 har inngått nedbetalingsavtale fra 01.12.2023 til 30.11.2026 med Styret på totalt beløp kr 10 908 grunnet utestående parkeringsavgift i perioden 01.04.2022-31.01.2023. Ved salg av leilighet før 30.11.2026 må utestående innfris av eier. Parkeringsplass følger ikke ved salg.
- Melding om ny eier sendes pr. e-post: sofienberggt59@styrerommet.no og parkering@s59.no med kopi til styreleder, henriseim@gmail.com, (styret ønsker kontaktinfo til ny eier). Ny eier skal godkjennes av styret i henhold til vedtektene, § 2-3. Boligen kan ikke tas i bruk før søknad er godkjent av styret.
- Vedtak om takfornyelse på generalforsamling, tilbud innhentes av OBOS Prosjekt. Kalles inn til ny generalforsamling før inngåelse av kontrakt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (13.05.25)
* OBOS02-98207816469	A	10.344.724,-	5 år 6 md.	12		Flyt	6,20%
* OBOS03-98208120417	A	636.360,-	3 år 1 md.	12		Flyt	6,20%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.350,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	484,-	8.576,-	17.210,-	125.993,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207816469	111.011,-	1.988,-
* OBOS03-98208120417	6.828,-	208,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Linge tlf.22 98 89 33 ev. pr. e-post: tea.linge@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Henriette Seim Sofienberggata 59 A, 563 OSLO, e-post: henriseim@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler

Revidert på generalforsamling 24. mai 2022

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

Bomiljøet og boområdet

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

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

Leiligheten

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

Musikkundervisning må bare skje etter skriftlig tillatelse fra styret.

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

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

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

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

Lufting

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

Dyrehold

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

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

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

Følgende regler gjelder for dyrehold:

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

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

Mating av fugler

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

Renhold

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

Banking av tepper

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

WC

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

Håndtering av avfall

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

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

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

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

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

Oppslag om container blir satt opp i god tid.

Dugnad

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

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

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

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

Vaskeri

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

Kjøring på gangveier

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

Parkering

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

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

Henvendelser til styret

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 41
AS SOFIENBERGGATA 59

Velkommen til generalforsamling i AS SOFIENBERGGATA 59

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

Dato for generalforsamlingen:
8. mai 2025 kl. 17:30, Sofienberg skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forslag til tiltak – utskifting av tak
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Inngangspartiet 59 blokka.
8. Endring av vedtektene § 8-6
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS SOFIENBERGGATA 59

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Trond Enger blir valgt som møteleder.

Forslag til vedtak

Trond Enger blir valgt som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forslag til tiltak – utskifting av tak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at OBOS Prosjekt utarbeidet og presenterte en vedlikeholdsplan for borettslaget, har styret gjennomgått anbefalte tiltak og prioritert hva som bør gjøres først. I denne vurderingen har vi sett nærmere på tilstanden til vinduene, som i utgangspunktet var foreslått som et mulig oppstartspunkt. Etter grundigere vurdering har styret kommet til at det ikke er hensiktsmessig å starte med utskifting av vinduer. Dette skyldes at det største energitapet skjer gjennom veggene og vi kan ikke gjøre etterisolering på utsiden fordi vi er på gul liste. Denne type bygg vil også trenge noe luftgjennomstrømning, og vi kan derfor ikke tette helt igjen. En utskifting ikke vil gi tilstrekkelig energigevinst sett opp mot kostnadene. Mange av de potensielle fordelene knyttet til energibesparing, som bedre isolasjon og redusert varmetap, vil i vårt tilfelle heller ikke være store nok til å forsvare investeringen på nåværende tidspunkt.

I stedet har styret valgt å prioritere en grundigere vurdering av takene våre, som allerede i vedlikeholdsplanen ble trukket frem som et kritisk punkt. For å få et mer detaljert grunnlag engasjerte styret Oslo Byggkontroll, som har gjennomført en teknisk vurdering og levert en egen rapport. Denne slår fast at takene er over antatt levetid, og både Oslo Byggkontroll og OBOS Prosjekt anbefaler at borettslaget setter i gang en prosess med utskifting av tak.

Ettersom dette er et omfattende prosjekt, og styret ikke har kapasitet til å lede det selv, har vi bedt OBOS Prosjekt utarbeide en prosjektskisse. Denne inkluderer både en plan for gjennomføringen og forslag til at OBOS Prosjekt fungerer som prosjekt- og byggeleder. Prosjektskissen og takrapporten er vedlagt denne innkallingen. OBOS Prosjekt vil også være til stede på generalforsamlingen for å svare på spørsmål fra beboerne.

Styret ber generalforsamlingen om tilslutning til å igangsette fase 0, 1 og 2 av prosjektet. Dette innebærer kartlegging, prosjektering og innhenting av tilbud – altså alt arbeid frem til vi faktisk skal inngå kontrakt med en entreprenør. Disse fasene kan i utgangspunktet gjennomføres innenfor gjeldende budsjett, men styret ønsker likevel en formell godkjenning fra generalforsamlingen.

Før vi går videre til gjennomføring, og inngår kontrakt om selve takarbeidet, vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling. Der vil styret legge frem en økonomisk plan, inkludert forslag til hvordan prosjektet skal finansieres og eventuelle konsekvenser for felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret setter i gang fase 0, 1 og 2 i prosjektet for utskifting av tak, som beskrevet i vedlagte prosjektskisse fra OBOS Prosjekt. Dette inkluderer forprosjekt, prosjektering og innhenting av tilbud. Før eventuell kontraktsinngåelse og gjennomføring av selve takarbeidet skal det avholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor styret legger frem økonomisk plan og forslag til finansiering.

Vedlegg

1. 3.01 Energikartlegging - AS Sofienberggata 59 30.01.2025 (ID 192140) (1).pdf
2. Forenklet rapport (1).pdf
3. Omtekking tak (PDF).pdf

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

4. Årsregnskap 2024.pdf
5. 0041 Sofienberggata 59 AS.pdf

Sak 7

Inngangspartiet 59 blokka.

Forslag fremmet av:
Jens Lasse Agerup

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Dette er ikke noe nytt forslag, men siden mitt forslag om oppgradering og gjerde ol ble vedtatt i fjor, kunne det være på sin plass at Styret informerer om hvor dere er i planleggingen. Medlemmer i Styret har jo tidligere gått ut med idéer og meninger om temaet personlig på Vippo.

Styrets innstilling

Etter å ha vært i dialog med grøntavdelingen til Vaktmesterkompaniet ser styret det som lite hensiktsmessig å sette opp gjerder utenfor 59-blokka. Dersom noen har konkrete forslag til egnede gjerder vil dette bli vurdert av styret.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Inngangspartiet 59 blokka.
- Mot Inngangspartiet 59 blokka.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret sørger for god planlegging og iverksettelse av oppgradering av inngangspartiene i 59-blokka samt en form for gjerde / hinder mot nedsliting av plen og beplanting pga biler, joggere, hunder mm.

2. Det vil foreløpig ikke bli satt opp permanente gjerder utenfor 59-blokka. Forslag til egnede gjerde-løsninger/forskjønningstiltak kan sendes styret for vurdering.

Sak 8

Endring av vedtektene § 8-6

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har innhentet en vurdering fra OBOS advokatene angående forståelsen av vedtektene punkt 8-6 og konsekvenser av eventuell endring/presisering av bestemmelsen. Styret legger på dette grunnlag frem forslag til endring av punkt 8-6 , slik at det fremgår av bestemmelsen at det kan avgis én stemme per aksje på generalforsamling. I tillegg strykes setningen som ble tatt inn i punkt 8-6 på generalforsamlingen i 2024 : "Ingen kan være fullmektig for mer enn én boenhet". Denne begrensningen er i strid med aksjeloven § 5-2 og er derfor ugyldig.

Stemmevekt på generalforsamlingen

Boligselskapet AS Sofienberggata 59 har 80 tre roms leiligheter og 8 fem roms leiligheter. Eiere av de små leilighetene har én aksje. Eiere av de store leilighetene har to aksjer. Til sammen er det 96 aksjer, 80 for de små leilighetene, 16 for de store.

Vedtektene fra 2006 punkt 8-6 lyder i dag: *"Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en boenhet.*

For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. " Praksis har likevel vært at det kan avgis en stemme per aksje. Dette er i tråd med hovedregelen i aksjeloven og vedtektene fra 2000.

Spørsmålet om det skal være en stemme per aksje eller en stemme per leilighet skapte stor debatt på generalforsamlingen i 2024. Styret hadde lagt fram forslag om å presisere vedtektene punkt 8-6 i tråd med gjeldende praksis, slik at det kan avgis en stemme per aksje. Styrets forslag fikk flertall, men ikke 2/3 flertall som er kravet ved vedtektsendringer. Etter 10-1 må det være 2/3 flertall både av avgitte stemmer og av aksjekapital representert på generalforsamlingen for å kunne vedta en vedtektsendring.

For å klargjøre spørsmålet har styret innhentet en uttalelse fra juridisk avdeling i OBOS (OBOS advokatene). De har konkludert med at ut fra ordlyden må punkt 8-6 forstås slik at det kan avgis en stemme per aksjeeier,- uavhengig av om eier har en eller to aksjer. Videre mener de at der det er to personer som sammen eier en stor leilighet med to aksjer, må de anses som én aksjeeier, selv om de begge er aksjeeiere.

Samtidig påpekes det i uttalelsen at det ikke kan utelukkes at vedtektsendringen i 2006 kan ha vært i strid med mindretallsvernet etter aksjeloven § 5-21. Etter vedtektene fra 2000 kunne det avgis en stemme per aksje. Ved endringen i 2006 ble eiere med to aksjer fratatt stemmeretten for den ene aksjen. I så fall kan vedtektsendringen i 2006 være ugyldig.

Aksjeloven § 5-21 sier følgende: *"Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning."*" En tilsvarende bestemmelse står i vedtektene punkt 9-2.

Det påpekes blant annet i uttalelsen at det i praksis trolig har mindre betydning for utfallet av de saker som behandles og stemmes på generalforsamlinger om det kan avgis en eller to stemmer for de store leilighetene. De 16 stemmene dette gjelder utgjør 16.7 % av det samlede stemmetallet.

Ifølge uttalelsen fra OBOS advokatene taler gode grunner her for å følge lovens normalordning med en stemme per aksje, slik man også har praktisert det i over to tiår. Det vil være fordeler ved å endre vedtektene slik at det samsvarer med praksis.

Styrets vurdering angående stemmevekt

Basert på vurderingen fra juridisk avdeling i OBOS mener styret punkt 8-6 må presiseres i tråd med den praksis og forståelse av bestemmelsen som har vært fulgt opp gjennom årene. Vi viser også til at det ifølge OBOS advokatene ikke kan utelukkes at endringen som ble gjort i 2006 - fra en stemme per aksje til en stemme for hver aksjeeier - kan være i strid med mindretallsvernet i aksjeloven og derfor kan være ugyldig.

En gjennomgang av protokollene fra 2006 til i dag viser at på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2006 fortsatte aksjonærene å ha en stemme per aksje. Dette ble gjort selv om ordinær generalforsamling et halvt år tidligere hadde vedtatt bestemmelsen om at hver aksjeeier har en stemme.

Etter de opplysninger styret har fått, har punkt 8-6 vært forstått og praktisert på samme måte som vedtektene som gjaldt fra 2000 til 2006, dvs. med en stemme per aksje. Styret vil foreslå at punkt 8-6 første setning endres slik at det står at på generalforsamling kan det avgis en stemme per aksje.

Dersom styrets forslag ikke får 2/3 flertall, er det styrets vurdering at punkt 8-6 må fortolkes i tråd med vurderingen fra OBOS advokatene. Det vil i praksis si at det vil være en stemme per leilighet, uavhengig av antall aksjer, men bare for vedtak som ikke gjelder vedtektsendringer. I så fall må det også gjennomføres to typer avstemninger med ulik stemmevekt.

For å endre vedtektene må det etter punkt 10-1 være 2/3 flertall både av antall avgitte stemmer og av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen. Det innebærer at de store leilighetene med to aksjer i praksis vil ha to stemmer ved vedtektsendringer.

På generalforsamlingen i 2024 ble det gjennomført to avstemninger over forslag til vedtektsendringer. Styret kjenner ikke til at det tidligere har vært gjennomført to typer avstemninger på våre generalforsamlinger.

Styrets vurdering angående fullmakter

Som påpekt på generalforsamling i 2024, var det tvil om det var anledning til å innføre en en begrensning på antall fullmakter en aksjeeier kunne stemme for. OBOS advokatene har konkludert med at bestemmelsen som ble vedtatt i fjor om at "Ingen kan være fullmektig for mer enn én boenhet" er i strid med Aksjeloven § 5-2 og derfor ugyldig.

De innebærer at denne begrensningen på antall fullmakter faller bort og kan anses som ikke vedtatt.

Styret støtter vurderingen.

Styrets forslag

Som påpekt ovenfor mener styret vedtektene punkt 8-6 bør endres slik at det kan avgis en stemme per aksje i tråd med den praksis som har vært fulgt og med bakgrunn i vurderingen fra OBOS advokatene. Da vil man også unngå å ha to typer avstemninger med ulik stemmevekt for de 8 store leilighetene.

Ved at det står klart i vedtektene at hver aksje har en stemme på generalforsamlingen, vil dette også regulere stemmevekten for aksjer som er i sameie enten det er en aksje tilknyttet en leilighet eller to aksjer i en stor leilighet. Siste setning i punkt 8-6 - "For aksjer med flere leiligheter kan det bare avgis en stemme" - blir da i realiteten unødvendig.

Styret foreslår på dette grunnlag følgende ny tekst til vedtektene punkt 8-6:

"På generalforsamlingen har hver aksje én stemme. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen."

Forslag til vedtak

Vedtektene punkt 8-6 erstattes med følgende: "På generalforsamlingen har hver aksje én stemme. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen."

Vedlegg

6. Notat - stemmevekt på generalforsamlingen.pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 velferdskomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Innledning

Styret i borettslaget legger herved frem sin årsrapport for perioden juni 2024 til mai 2025. Året har i hovedsak vært preget av vurderinger og planlegging knyttet til fremtidige vedlikeholdsoppgaver, samt innhenting av energirapport med tilhørende anbefalinger.

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 13 styremøter siden generalforsamlingen i juni 2024. Styret har arbeidet aktivt med saker knyttet til vedlikehold, energioptimalisering, beboerinformasjon og driftsavtaler for borettslaget. Vi har også behandlet flere saker som har blitt meldt inn av beboerne gjennom året.

Vedlikeholdsplan og energikartlegging

Styret søkte og fikk innvilget støtte fra ENOVA og Oslo kommune til en kartlegging av mulige energisparingstiltak i borettslaget. Rapporten ble levert høsten 2024 og inneholder analyser av potensialet for å redusere energiforbruket ved fremtidig rehabilitering.

Blant de foreslåtte tiltakene er konvertering til bergvarme, oppgradering av ventilasjonssystemet til balansert ventilasjon, utskifting av termostatventiler og individuell måling av varme og varmtvann. Rapporten viser at noen tiltak kan gi energibesparelser, men med dagens energipriser vurderes få av tiltakene som direkte lønnsomme på kort sikt.

Konvertering til bergvarme pekes på som det mest energieffektive tiltaket, men krever betydelige investeringer, blant annet i nye energibrønner og distribusjonsnett. Ventilasjonsanleggene nærmer seg slutten av sin forventede levetid, og rapporten anbefaler at eventuell utskifting vurderes i sammenheng med en mulig overgang til balansert ventilasjon.

Rapporten gir dermed et grunnlag for videre vurdering av tiltak som kan kombineres med planlagt vedlikehold på sikt. Som et første steg foreslår styret å starte med takrehabilitering, som også er behandlet som egen sak til generalforsamlingen.

Beboermøter

Det ble arrangert et beboermøte 22. august, hvor vi informerte om Obos-nøkkel, vedlikeholdsplanen, takrapporten og generelle forhold knyttet til borettslaget. Møtet var godt besøkt, og det kom inn mange nyttige innspill fra beboerne.

Øyafestivalen

Styret har sendt brev til Bymiljøetaten og bedt om at det settes i gang arbeid med å finne et område som er bedre egnet for en så stor festival enn Tøyenparken og områdene rundt. Øyafestivalen har en femårs avtale om leie av parken. Styret har bedt om at arbeidet med flytting av festivalen settes i gang umiddelbart, slik at et annet område er klart i god tid før det blir spørsmål om en forlengelse av leieavtalen.

Vedtak om gjerde utenfor 59

På årsmøtet i juni 2024 ble et innsendt forslag vedtatt om at styret skulle sørge for at inngangspartiene/området utenfor 59-blokka blir prioritert, blant annet med å sette opp et gjerde for å beskytte plenene på fremsiden mot Finnmarkgata. Styret har hatt befaring med en representant fra grøntavdelingen hos Vaktmesterkompaniet for å få vurdert hva som ville være en egnet gjerdeløsning. Vi ble da frarådet å sette opp noen form for gjerde, fordi et gjerde der uansett vil bli skadet i forbindelse med snørydding av fortauet. Og det vil kreve mye å holde

dette ved like og vil være kostbart. Styret anbefaler derfor at det ikke settes opp gjerde, men oppfordrer alle til å være oppmerksom på at de ikke kjører inn på plenene eller tråkker dem ned. Vi har flere ganger sådd nytt gress på slitte områder. Om beboere har konkrete innspill til gjerde-løsninger vil de bli vurdert.

Dugnader

Vi har gjennomført to dugnader dette året:

· Høstdugnad 19. oktober: Her ble det blant annet fjernet etterlatte sykler, renset fellesområder og gjort generell opprydding.

· Vårdugnad 26. april: Vedlikehold av uteområdene og rens av fellesarealer både inne og ute.

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

Vaskeriet

Det kom en forespørsel fra barna i borettslaget om de kunne sette inn en sofa og noen spill til å bruke i "bordtennisrommet", styret har godkjent dette. Foreldre har sagt at de skal følge opp aktiviteten.

Generell informasjon

· Vi oppfordrer alle beboere til å holde seg oppdatert på informasjon via Vibbo.

· Påfyll av vaskekort skjer fortsatt hver første tirsdag i måneden kl 18 til 18.30. Vi oppfordrer til betaling på nett, da det har blitt vanskeligere å sette inn kontanter. Styret jobber med å finne en optimal løsning på dette.

Avslutning

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

OBOS Prosjekt

[0041]

Sofienberggata 59 AS



BESKYTTET

1. Sammendrag

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Marius Huse
Adresse:	Ulvenveien 82E, 0581 Oslo
Telefon:	22 86 83 88

OBOS Prosjekt AS er engasjert av styret i AS Sofienberggata 59 for å utarbeide en vurdering av mulige energitiltak som kan gi en besparelser for boligselskapet. En rapport av denne type vil være et beslutningsgrunnlag for at boligselskapet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.

Anbefalte tiltak for boligselskapet Sofienberggata 59 AS:

- Komplett og enhetlig utskiftning av samtlige vinduer.
- Bergvarmepumpe er et lønnsomt energibesparende tiltak. Anbefalingen er basert på utredninger gjort i denne rapporten og vurderingen av tiltaksvarianter, kost/ nytte perspektiv og langsiktig innvestering.

Oslo, 30.01.2025
OBOS Prosjekt AS

Marius Huse (elektronisk godkjenning)
Prosjektleder

Oppdragsnr.	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
240 431	Marius Huse Jon Anders Bakke Aleksander Bo Tunheim Per Olav Løvdal	Morten Brustad Kjærland	Morten Brustad Kjærland
	(Elektronisk godkjenning)	*(Elektronisk godkjenning)*	*(Elektronisk godkjenning)*

BESKYTTET

2. Innhold

SOFIENBERGGATA 59 AS 1

1. SAMMENDRAG 3

2. INNHOLD 3

3. TEKNISKE BEGREPER/ORDFORKLARINGER 4

4. INNLEDNING 5

4.1. Formål 5
4.2. Eiendom og bygninger 5
4.3. Grunnlagsmateriale 5

5. BESKRIVELSE AV BYGNINGENE OG ENERGIFORSYNING 6

5.1. Levetid på bygningsdeler 6
5.2. Yttervegger/ Klimaskall 6
5.3. Gulv – etasjeskillere 8
5.4. Tak 9
5.5. Vinduer 9
5.6. VVS og EL 10
5.6.1. Ventilasjon 10
5.6.2. Varme – og sanitæranlegg 10
5.6.1. Elektro 11

6. STØTTEPROGRAMMER 11

7. ENERGIKARTLEGGING 12

7.1. Dagens anlegg 13
7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken 14

8. TILTAK FOR REDUKSJON AV ENERGIFORBRUKET 16

8.1. Utskiftning av vinduer 17
8.2. Installere vannrenseanlegg for varmesystemet 19
8.3. Individuell måling av varme og varmtvann 20
8.4. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning 22
8.5. Skifte av radiatorer og stigeledninger 24
8.6. Isolering av rør og ventiler 24
8.7. Skifte av energikilde - Varmepumpeløsning 26
8.7.1. Bergvarmepumpe 27
8.7.2. Luft-til-luft varmepumpe 29
8.8. Tiltak som ikke er vurdert ytterligere 30
8.8.1. Etterisolering av fasader 30
8.8.1. Etterisolering av tak 30
8.8.2. Solfanger 30
8.8.3. Solceller 30

9. FREMTIDIGE KRAV TIL ENERGISITUASJON 31

9.1. EUs bygningsenergidirektiv 31
9.2. Energimerking 31

10. ENERGIMERKING AV AS SOFIENBERGGATA 59 32

11. TILTAKENES PÅVIRKNING PÅ ENERGIMERKE 33

12. KONKLUSJON 34

Vedlegg 1 Januar 2025 3.01 Energikartlegging - AS Sofienberggata 59 30.01.2025 (ID 192140) (1).pdf 1/44

BESKYTTET

3. Tekniske begreper/ordforklaringer

Vanlige fagbegreper benyttet i rapporten og deres betydning:

Begreper	Ordforklaringer
Virkningsgrad	Forholdet mellom avgitt energi og tilført energi med en verdi mellom 0 og 1. Virkningsgraden skrives ofte i prosent; en virkningsgrad på 0,9 tilsvarer 90 %.
U – verdi	Sier noe om hvor varmeisolerende veggen er. Lav U-verdi betyr at veggen holder bedre på varmen enn en vegg med høyere U-verdi. En lav U-verdi sørger altså for mindre varmetap. Benevning W/m²K
Lambda verdi	Varmeledningsevne. Lav verdi betyr god isolerende evne
COP	Varmefaktor, en øyeblikks verdi som beskriver hvor mye mer varmeeffekt du får ut av varmepumpen enn hva den bruker av strøm
SCOP	Årsvarmefaktor, beskriver forholdet mellom tilført energi og avgitt varmeenergi gjennom ett år. Varmepumper har vanligvis en SCOP på rundt 3.
Nåverdi	Nåverdi er dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom.
Delta T	Differansen mellom tur- og returtemperatur eller inne- og utetemperatur.
Diskonteringsrente	Den renten eller avkastningen man krever å få av en investering
Normtall	Utrykk for forventet eller gjennomsnittlig nivå på forbruk.
Systemvirkningsgrad	Angir forholdet mellom energi som tilføres energikilden og netto energibruk og kan deles opp i flere faktorer som produksjonsvirkningsgrad, distribusjonsvirkningsgrad og romvirkningsgrad. Beskrives med notasjonen "η"
Varmetapstall infiltrasjon	Spesifikt varmetap pga. utettheter i bygningskroppen. Beregnes ut fra oppgitt lekkasjetall. Kravet er spesifikt varmetap beregnet ut fra forskriftskravet for lekkasjetallet
Varmetapstall ventilasjon.	Spesifikt varmetap pga. ventilasjon. Beregnes ut fra luftmengden i driftstiden og virkningsgraden til gjenvinneren.
Lekkasjetall	Mål på bygningskroppens tetthet. Definisjonen er antall luftskifter per time med en trykkforskjell på 50 Pa over klimaskjermen.
NS 3031:2014	Norsk standard. "Beregning av bygningers energiytelse, metode og data"
Merkeeffekt	Betegnelse kWp
Tappevann	Varmtvannsberedere
Kuldemedie	Væske som har egenskaper som
innstråling	Solstråler

4. Innledning

4.1. Formål

Rapporten tar for seg en kartlegging av boligselskapets tekniske tilstand og energiforbruk. Nødvendige vedlikeholdstiltak, samt mulige energitiltak og oppgraderinger av bygningsmassen belyses både teknisk og økonomisk.

Rapporten har til hensikt å gi boligselskap en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak.

Rapporten omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring. Rapporten angir også eventuelle forhold som bør undersøkes nærmere før det tas endelig beslutning om gjennomføring av tiltak.

Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslagene er mengdeberegningene. Mengdene til forbedring av klimaskallet er oppmålt fra mottatte plan- og snitt tegninger, og kan sees på som rimelig nøyaktige. Resterende mengder må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for innhenting av tilbud fra entreprenører.

4.2. Eiendom og bygninger

Sofienberggata 59 AS er lokalisert i bydel 2 Grünerløkka, i Oslo kommune og har adressen Sofienberggata 59, 61 og 63. Boligselskapet har gårdsnummer, G.nr: 229 og bruksnummer, B.nr: 143. Boligselskapet ble etablert i 1949 og består av totalt 90 andeler, hvorav 88 andeler utgjør leiligheter og 2 andeler utgjør næringslokaler.

4.3. Grunnlagsmateriale

Beskrivelsen av konstruksjoner baserer seg på visuelle observasjoner under befaringene, informasjon fra styret i form av rapporter, mailkorrespondanse, tilbud og tegninger.

Det ble avholdt befaring i Sofienberggata 59 AS 03.07.2024. Besiktigelsen omfattet en visuell besiktigelse av den utvendige bygningsmassen, to stk. innvendige leiligheter, samt tekniske rom. Følgende var til stede under besiktigelsen:

• Henriette Seim	Styreleder	Sofienberggata 59 AS
• Jon Arne Jørgensen	Styremedlem	Sofienberggata 59 AS
• Marius Huse	Prosjekt- og byggeleder	OBOS Prosjekt
• Jon Anders Bakke	Prosjekt- og byggeleder	OBOS Prosjekt
• Per Olav Løvdal	Elektroingeniør	OBOS Prosjekt
• Aleksander Bo Tunheim	Energi- og miljørådgiver	OBOS Prosjekt

5. Beskrivelse av bygningene og energiforsyning

I dette kapittel beskrives bygningsdeler og tekniske installasjoner. Følgende mengder er lagt til grunn for beregning av energibesparelser ved klimaskall:

Tabell 1 Arealfordeling vinduer og fasade.

	Mengder klimaskall			
	Antall vinduer/dører	Areal vindu/dør	Areal Vegg	Sum areal fasade
Fasade mot øst	280	496	1 861	2 357
Fasade mot vest	217	590	1 767	2 357
Gavlssider	32	89	271	360
Sum	529	1 176	3 900	5 075

Andel vinduer på en fasade påvirker den samlede U-verdien og varmetapet til fasaden. Andelen påvirker også kostnaden for å redusere U-verdien til en fasade da vinduer er vesentlig dyrere enn vegger pr. kvadratmeter. Dersom yttervegger/ klimaskallet skal rehabiliteres må det vurderes om eksisterende vinduer samtidig skal flyttes eller byttes ut.

5.1. Levetid på bygningsdeler

Matrisen nedenfor oppgir relevante vedlikeholds intervaller for bygningsdeler av vesentlig karakter. Oppgitte vedlikeholds intervaller er basert på Sintef Byggforsk publikasjon 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler», URL:
https://www.byggforsk.no/dokument/3312/intervaller_for_vedlikehold_og_utskifting_av_bygningsdeler

Tabell 2 Veiledende levetider

Bygningsdel	Vedlikeholdsintervall – korte/ middels/ lange
Drenering - vedlikehold	1 / 2 / 5 - år
Drenering – utskifting	20 / 40 / 60
Yttervegger – teglsteinsmur	20 / 40 / 60
Yttervegger – teglstein, puss/ overflatebehandling	4 / 10 / 18
Vinduer – trevinduer	20 / 40 / 60
Vinduer – trevinduer, overflatebehandling	2 / 4 / 6
Vinduer – stål/aluminiumsvinduer	30 / 40 / 50
Ytterdører – tre eller aluminium	20 / 30 / 40
Ytterdører – aluminium, overflatebehandling	2 / 4 / 8
Yttertak – betongtakstein, vedlikehold	10 / 30 / 40
Yttertak – betongtakstein, omlegging	30 / 50 / 60

5.2. Yttervegger/ Klimaskall

Ytterveggene/klimaskallet i boligselskapet er oppførte som hulmurskonstruksjoner bestående av teglstein. Teglfasadene er opprinnelig pusset/ slemmet. Hulromskonstruksjonen er typisk for tidsperioden for oppføringen av bygningsmassen i boligselskapet. Oppføringen av hulromskonstruksjonen innebærer at teglverket er oppført i tre ulike sjikt – Ytre fasade, indre og bærende konstruksjon og et sjikt bestående av luft eller isolasjon mellom de indre og ytre konstruksjonene. Tidspunktet for oppføringen tilsier at Hulromskonstruksjonen i Sofienberggata 59 AS er uisolerte.

Fasadene ble rehabilitert i 2008 – 2011, og omfattet utbedring av fasadens pussede/ slemmete sjikt.

Antatt U-verdi for konstruksjonen: 1,2-1,5 W/m²K.

Sofienberggata 59 AS er oppført på Oslo kommune v/ Byantikvarens «Gule liste», og er kategorisert inn under verneverdien; «Kommunalt listeført». Kategoriseringen innebærer at boligselskapet må søke Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten om gjennomføringen av tiltak som omfatter endringer ved det visuelle utrykket ved bygningsmassen. Forholdet begrenser boligselskapets muligheter for gjennomføringen av tiltak som innebærer tilleggsisolering av klimaskallet tilknyttet bygningsmassen.

Eiendommer som står oppført på «Gul liste» - Informasjonsark om Gul liste, URL;
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1315758-1611237956/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Gul%20liste%20-%20Byantikvarens%20informasjonsark.pdf



Figur 1 «balkongside» - Sofienberggata 61



Figur 2 Illustrasjon gavl

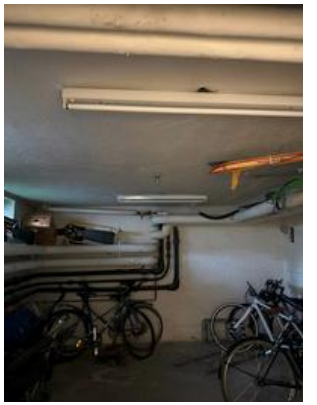


Figur 3 Illustrasjon gavl

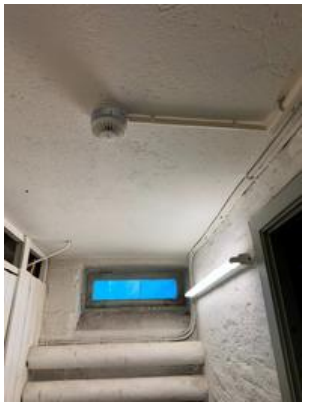
5.3. Gulv – etasjeskillere

Etasjeskillere i boligselskapet består av plasstøpt betong i tykkelse ca. 20 cm. Etasjeskillerne er utførte med oppforete tilfarerkonstruksjoner og gulvbord bestående av trevirke. Omfanget av isolasjonssjiktene i den enkelte seksjon ble ikke avdekket under besiktigelsen. Etasjeskille mellom kaldtloft og underliggende leiligheter består av betong, og er oppforet med en tilfarer konstruksjon bestående av trevirke, som er isolert med ca. 7 cm isolasjonsmateriale. Isolasjonssjikt antas å bestå av eldre isolasjonsprodukter fra oppføringstidspunktet.

Antatt U-verdi 0,5 W/m²K.



Figur 4 Etasjeskille mellom kjeller/ 1. et.



Figur 5 Etasjeskille mellom kjeller/ 1. et.

5.4. Tak

Takkonstruksjonene er oppførte som saltak konstruksjoner bestående av trevirke. Konstruksjonene er oppført som tradisjonelle åstak konstruksjoner med bærende undertak i trevirke. Takflaten er tekket med ordinær, asfaltbasert takpapp og tekket med takstein bestående av betong. Takkonstruksjonene og loftet for øvrig er uisolert, og er oppført som et kaldtloft.

Konstruksjonen har ingen relevante isolerende egenskaper som innvirker på energiforbruket i boligselskapet.

5.5. Vinduer

Det fremkommer av tilsendt underlag at boligselskapet har totalt ca. 530 vinduer fordelt på 3 blokker. Målt i areal tilsvarer det ca. 1176 m² vindusareal. Boligselskapet har siden byggeår skiftet vinduer i flere omganger. Boligselskapet v/ styret opplyser om at det er utført utskifting av en andel vinduer i selskapet i perioden 1990 til 2005. Styret anslår at nærmere 90% av vinduene er skiftet siden byggeår til vinduer bestående av 2-lags isolerglass. Det anslås fra stryrets side at ca. 300 av vinduene (65%) ble skiftet i perioden 2001-2005. Resterende del på 25% ble sannsynligvis skiftet rundt 1990. Balkongdørene i boligselskapet er iht. Obos Prosjekt AS arkiver skiftet ut i 2013-2014. Boligselskapets vedtekter tilsier at den enkelte boenheter er ansvarlige for vedlikehold av vinduer og balkongdører innenfor egen seksjon.

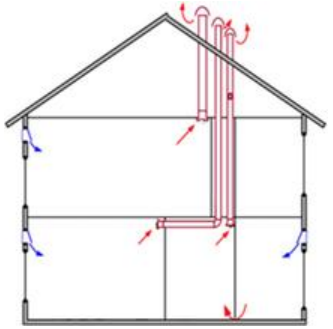
Originale vinduer antas å ha en U-verdi på 3,1 W/m²K. Vinduer som ble skiftet rundt 1990 har sannsynligvis en U-verdi på 2,0 W/m²K og vinduer i perioden 2001-2005 en U-verdi på 1,6 W/m²K. Nye vinduer/ balkongdører bør maks ha en gjennomsnittlig U-verdi på 0,8 W/m²K iht. gjeldene krav i TEK17.

Antatt gjennomsnittlig U-verdi, vinduer og balkongdører 1,8 W/m²K.

5.6. VVS og EL

5.6.1. Ventilasjon

Blokkene har naturlig avtrekksventilasjon. Det vil si at det gjøres bruk av de naturlige termiske drivkrefter som oppstår på grunn av temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Den varme og forurensede luften inne i leilighetene blir presset oppover mot taket gjennom avtrekkskanaler fra våtrom, bad og kjøkken. Kald friskluft blir hentet utenfra, presses inn gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen og nedover og inn i oppholdssonen i stue og soverom. Det er i hovedsak termisk oppdrift og vindsug ved munningen av ventilasjonskanalen som er drivkreftene i avtrekksystemet. Jo større temperaturforskjell mellom inne og utetemperaturen, desto sterkere blir drivkreftene. Det er kun naturkrefter som bestemmer luftmengder i avtrekkskanalene og luftskiftet varierer derfor avhengig av årstid.



Figur 6 Naturlig avtrekksventilasjon

Avtrekksventiler og avtrekkskanalene er plassert i våtrom, bad og kjøkken. Tilluftsventiler er plassert i øvrige rom over vindu og som veggventiler. Ventiler i et oppdriftsanlegg skal ikke utføres med kontrollventiler eller andre komponenter som fordrer et trykktap for å fungere tilstrekkelig. Det må være overstrømningsventiler mellom alle rom som skal ventileres. Dette løses normalt med dørspalter, men andre løsninger som lister med hull eller ventiler i vegg er også brukt. Ved valg av overstrømningsløsning er det svært viktig at disse gir lite trykkfall da oppdriftsanlegg er veldig trykksensitive. Dørspalter bør være minimum 30 mm (se figuren) slik at en oppnår en tilfredsstillende luftstrømning fra rom med liten forurensning til mer forurensede rom (se figuren). Tverrsnittet for kanaler og ventiler bestemmer kapasiteten i naturlige avtrekksanlegg.

5.6.2. Varme – og sanitæranlegg

Dagens anlegg består av tekniskrom i kjelleren i 61 A. Boligselskapet har oppvarming med radiatorvarme og felles varmtvann.

Teknisk rom består med fjernvarme for oppvarming av radiatorvarme og varmeveksler for tappevann. Det står 4 stk. seriekoblede varmtvannsberedere á 400L fra 1996. Disse er avkoblet fra dagens anlegg.

Endeleilighetene har peis.

Boligselskapet har i 2009-2011 gjennomgått en rehabilitering av kjøkken og baderom hvor avløpsrør og vannledninger har blitt skiftet.

Vedlegg 1 BESKYTTET 3.01 Energikartlegging - AS Sofienberggata 59 30.01.2025 (ID 192140) (1).pdf 21.11.194

5.6.1. Elektro

Fordeling el-anlegg generelt
Det er plassert fordelingsskap i oppgang til hver enhet. Skapene er fra byggeår, med nyere automatsikringer.

Inntak: Nettstasjon NS1799 ligger i kjelleren på Sofienberggata 61A. Inntaket er på 2500A ved 230V IT-nett. Det er satt av 2 stk avganger for elkjel på 630A. Hovedfordelingen har i dag 3 målere fra Elvia.

Generelt anbefales det at måleranlegg med lite forbruk samles for å redusere driftskostander for nettleie (minimum 162,-/mnd pr måler). Dette gjelder særlig for anlegg som tidligere har hatt elkjel/oljefyr hvor det kan oppstå dobbeltmåling eller målere med svært lite forbruk.

Belysningsutstyr:
Belysningsarmatur består av lysrørarmaturer i kjeller/loft på bryter, samt runde armaturer på sensor i oppgang. Det må påregnes å skifte ut lysstoffarmaturer på kortsikt, da RoHS-direktivet hindrer anskaffelse av nye lysstoffrør.

6. Støtteprogrammer

Enova innførte i 2023 en støtteordning for energieffektivisering i borettslag og sameier. Støtteordningen kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene opptil 10 MNOK. Støtteordningen er konkurransebasert og minstekravet for å søke er minimum 20% energiforbedring.

Enova tilbyr også støtte til tiltak på varmesentral som utnytter fornybare energikilder. Denne støtteordningen er forutsigbar og har faste satser for teknologien som tas i bruk.

Dersom et tiltak fører til en vesentlig besparelse i levert energi er det mest aktuelt å søke på førstnevnte støtteordning da dette kan føre til et høyere støttebeløp.

Vedlegg 1 BESKYTTET 3.01 Energikartlegging - AS Sofienberggata 59 30.01.2025 (ID 192140) (1).pdf 22.11.194

7. Energikartlegging

Energiforbruket til oppvarming er avhengig av bygningsmassens klimaskall. Tak, vegger, vinduer, grunnmur/bygningssåle og kuldebroer i de ulike konstruksjonsdelene bidrar til transport av varme gjennom termisk konduksjon fra det oppvarmede boligarealet til omgivelsene.

Varme transporteres også ut fra boligene gjennom termisk konveksjon, når den varme luften i boligen skiftes ut gjennom utettheter i byggenes klimaskall og gjennom ventilasjonssystemet. Det totale varmetapet for bygningsmassen er summen av konduksjonen (varmeledning gjennom fast stoff) og konveksjonen (energitransport gjennom gasser).

Man vil alltid ha et varmetap i et bygg, men ønsker man å redusere samlet energiforbruk er det mest effektivt å starte med tiltak som reduserer varmetapet. Kyoto pyramiden under viser potensialet for ulike tiltak som kan redusere energiforbruket i et bygg.



Figur 7 - Kyoto pyramiden, illustrasjon av anbefalt prioriteringsrekkefølge av ENØK tiltak

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

7.1. Dagens anlegg

Boligselskapet består av 3 nokså like bygninger orientert med lik himmelretning.
Boligselskapets årlige energiforbruk på fellesanlegg er innhentet fra Elvia, fra totalt 8 målere vist ved Tabell 3.

Tabell 3 Forbruk fellesanlegg

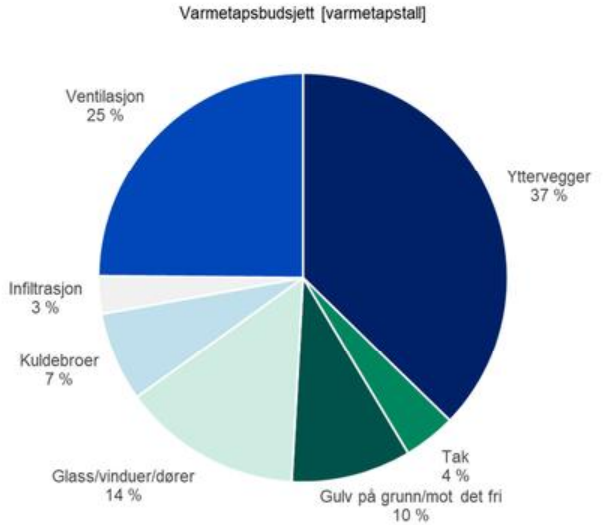
Fellesanlegg i boligselskapet			
	Forbruk 2021 [kWt]	Forbruk 2022 [kWt]	Forbruk 2023 [kWt]
MålepunktID: 707057500053082450	4 814	4 692	4 820
MålepunktID: 707057500053082542	5 715	5 690	5 499
MålepunktID: 707057500053082719	11 317	11 003	11 020
MålepunktID: 707057500053082726	32 996	33 158	31 979
MålepunktID: 707057500053082825	6 367	6 940	7 210
MålepunktID: 707057500053082917	9 609	7 833	7 703
MålepunktID: 707057500053083167	6 146	5 723	6 108
MålepunktID: 707057500057534757	17 621	22 439	26 044
Sum	**94 585**	**97 477**	**100 383**

7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken

Ved å lage en modell av bebyggelsen i energiberegningsprogrammet SIMIEN kan man se hvordan boligselskapet reelle forbruk er opp mot et normert forbruk for byggene. Det gjør det også mulig å gjøre analyser av forbruk og effekten av gjennomføring av tiltak.

SIMIEN beregningen er utført med en simulering av hele boligselskapet. Bygget modelleres med størrelser fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Simuleringen tar utgangspunkt i å holde 21 ºC innendørs gjennom en normalvinter.

Simuleringen i SIMIEN viser hvordan varmetap i blokkene prosentvis fordeles mellom de ulike konstruksjonsdelene ved Figur 8.



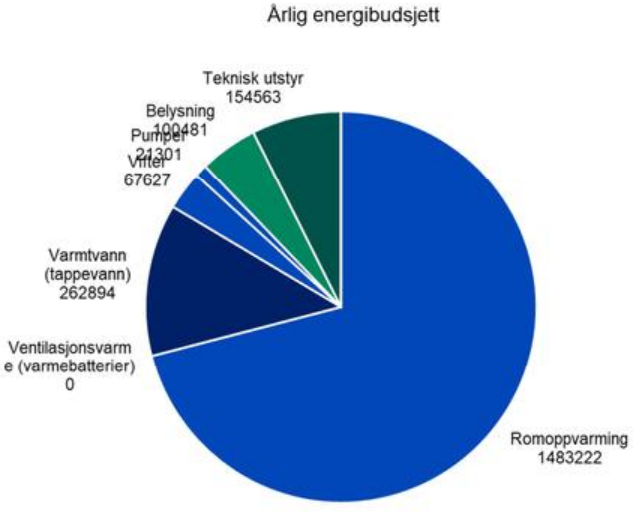
Figur 8 - Viser fordelingen av varmetap fra de ulike bygningsdeler

Kakediagrammene viser hvordan varmetapet fordeler seg. Blokkene har sitt største varmetap gjennom ytterveggene. Ventilasjonen står for mye av varmetapet, noe som er vanlig for bygg uten varmegjenvinning av ventilasjonen. Det understrekes at beboere i perioder kan ha stengt av tilluftsventiler i fasaden og redusert avtrekket fra bad og f.eks kjøkken, slik at det reelle varmetapet kan avvike fra det teoretiske. Utover dette er vinduer det største lekkasjepunktet. Varmetap ved infiltrasjon er basert på bygningens lekkasjetall, altså hvor tett bygningen er.

Totalt har man et varmetapstall på 1,70 W/m²K for blokkene. Varmetapstallet gir et bilde av hvor godt klimaskallet i bygget er, og sammenlignet med dagens forskrift i TEK 17 har boligselskapet over dobbelt så høyt varmetap som nye boliger.

Beregningen er utført med normerte verdier. Innetemperatur varierer etter beboers behov og 21 ºC vil ikke være representativt for alle. Energikostnadene øker i takt med temperaturen. Dersom gjennomsnittstemperaturen økes til 24 ºC vil energikostnadene øke med ca. 15%.

Totalt har man et årlig netto energibehov 2.090.089 kWh. Energibudsjettet fordeler seg etter følgende energiposter:

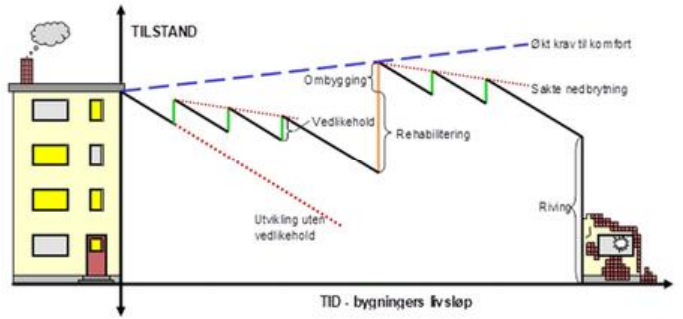


Figur 9 Årlig energibudsjett.

8. Tiltak for reduksjon av energiforbruket

I tråd med Kyoto pyramiden er det er fornuftig å starte å se på byggets klimaskall, og om det er tiltak som kan gjennomføres for å redusere energibehovet til bygningsmassen. Energibesparingspotensialet til hvert enkelt tiltak vil påvirkes av alle andre tiltak som gjennomføres. Ettersom det er uvisst hvilke tiltak boligselskapet ønsker å gjennomføre, presenteres først sparepotensialet i hvert enkelt tiltak før andre tiltak er gjennomført. For alle økonomiske vurderinger benyttes en kalkulasjonsrente på 4 %, da det antas at boligselskapet i dag kan få lange fastrentelån til dette rentenivået. Kostnader er oppgitt inkl. mva. med mindre annet er presisert.

Det er viktig å finne en god balanse mellom tiltak som må gjennomføres for å ta vare på og vedlikeholde eksisterende boligmasse og tiltak som hever den tekniske standarden mot dagens byggeforskrifter. Et boligselskapet vil alltid ha periodiske utgifter tilknyttet en slitasje av byggene. På et tidspunkt vil ulike bygningsdeler kunne ha behov for en total utskifting grunnet slitasje, estetiske forhold eller fordi kostnader tilknyttet vedlikehold er blir høye. Beboeres ønske om økt komfort i takt med en generell heving av byggestandarden i samfunnet er også en årsak til å gjøre større tiltak i boligmassen. Figur 10 viser et typisk livsløp for boligbygg:



Figur 10 Typisk livsløp for et bygg

En heving av teknisk standard vil ofte ha en energigevinst, da nye komponenter eller konstruksjonsmåter utvikles i takt med et stadig økende fokus på energibruk.

8.1. Utskiftning av vinduer

Boligselskapets vedtekter innebærer at den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for «egne» vinduer. En utskifting av vinduene i boligselskapet vil medføre redusert varmetap, redusert kaldras og trekk fra vinduene. Et slikt tiltak vil føre til et mer behagelig inneklima og innemiljø i leilighetene. Investeringen i forbindelse med tiltaket er betydelig og vil ikke nødvendigvis være lønnsomme økonomisk, men må anses som et fornuftig komfort- og vedlikeholdstiltak i boligselskapet. Spesielt ettersom boligselskapet er oppført på Byantikvarens gule liste, og således har begrensede muligheter til å utføre energibesparende tiltak tilknyttet fasadene for øvrig.

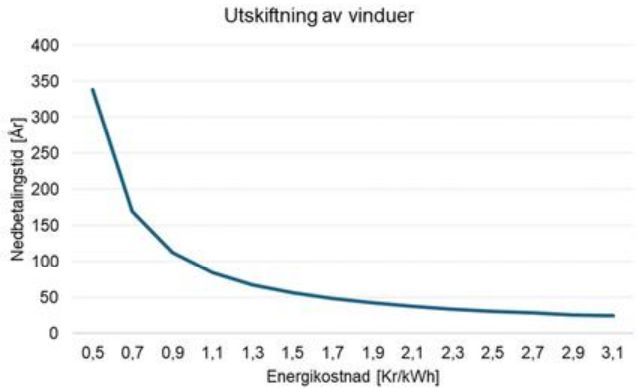
I våre beregninger legges det til grunn følgende fordeling av vinduer:

Boligselskap må vurdere om det er ønskelig å skifte alle vinduer samtidig for å få et helhetlig utseende. For vinduer med en U-verdi på 0,8 W/m²K og lavere, må det opplyses at det kan fremkomme dugg på utsiden av glassene i korte perioder, da varmetapet gjennom vinduene til tider er for lavt til å fordampe kondens på utsiden av vinduet. På solutsatte fasader vil dette forsvinne forholdsvis tidlig på morgenen.

Tabell 4 Lønnsomhetsberegning utskiftning av vinduer.

Utskiftning av vinduer				
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Areal vinduer	m²	529	529	529
Ny U-verdi	W/m²K	0,8	0,8	0,8
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	195 078	195 078	195 078
Investering	kr	10 580 000	10 580 000	10 580 000
Merverdiavgift	kr	2 645 000	2 645 000	2 645 000
Totalkostnad	kr	13 225 000	13 225 000	13 225 000
Levetid	år	50	50	50
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	292 617	195 078	156 062
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	Mer enn forventet levetid	Mer enn forventet levetid	Mer enn forventet levetid
Nåverdi	Kr	-6939000	-9034000	-9872000

En vindusutskifting av alle vinduer gir en teoretisk besparelse på 195.000 kWh/år. Med en energikostnad på 1,5 kr/kWh vil en utskifting av originale vinduer redusere fyringskostnader med 292.000 kr/år. Nåverdien viser en negativ lønnsomhet. Tiltaket anses likevel som et nødvendig vedlikeholdstiltak for boligselskapet.



Figur 11 Nedbetalingstid basert på energikostnad. Rente er ekskludert.

8.2. Installere vannrenseanlegg for varmesystemet

Radiatoranlegget er gammelt og har sannsynligvis avleiringer i radiatorene og varmerørene som medfører dårligere varmeavgivelse. Partikler i vannet fungerer som forurensing og forårsaker økt slitasje på pumper, ventiler etc. i varmeanlegget og forkorter også levertiden på anlegget.

Dersom vannrensing installeres monteres det en delstrøm på trykksiden av sirkulasjonspumpa og ledes gjennom vannbehandlingen.

Ved oppstart av renseanlegget må en påberegne hyppig tømming av rensetanken/filter. Etter hvert som anlegget blir rent for smuss og avleiringer vil behovet for rengjøring av rensetanken bli betydelig redusert. Avdekkes større avleiringer og smuss i prøven, kan spyling eller vannrens ved å installere magnetfilter (magnetittfilter) på retur være aktuelle tiltak. Magnetfilteret vil fange opp partikler i vannet og bidra til å bevare vannkvaliteten.

Vakuumavlufter bør installeres for å vedlikeholde vannkvaliteten fremover og fjerner oksygen i anlegget. Renere vann i anlegget er også med til å bidra til mindre avleiringer og smuss.

Tiltaket er spesielt viktig dersom bergvarme blir installert da varmepumpen vil kreve lavere tur-temperatur for optimal drift. Et renset radiatoranlegg vil gi større effekt på hver radiator samt bedre og jevnere varmefordeling mellom leilighetene. Som følge av dette kan en redusere turtemperaturen til radiatorene. Tiltaket antas å gi en energibesparelse på 5-10 %.

Tabell 5 Energibesparelse til vannrenseanlegg.

Totalt årsforbruk oppvarming [NS 3031]	kWh/år	1 483 222
Forbruksreduksjon ved utskiftning	%	5
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	74 161

Det anbefales at man i første omgang utfører en vannanalyse for å kontrollere tilstanden. Videre tiltak undersøkes og utføres så etter behov.

8.3. Individuell måling av varme og varmtvann

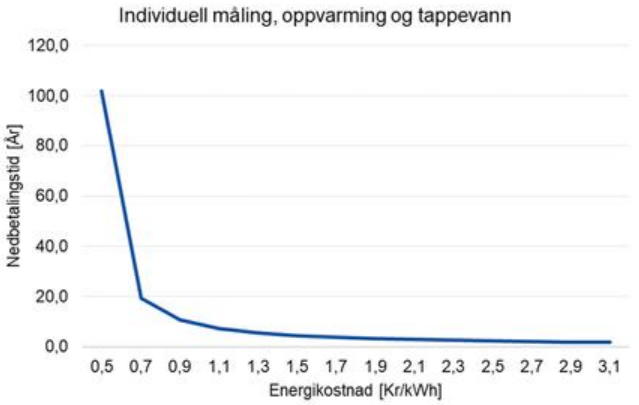
En måling og fakturering av den enkelte beboers forbruk av varmt tappevann og varme er med på en bevisstgjøring av beboeres forbruk. Erfaringer viser at man kan oppnå opp mot 30 % reduksjon i forbruk gjennom individuell fakturering etter forbruk i boligselskaper. Forbruket er forholdsvis normalt, så man vil trolig kun oppnå en moderat forbruksreduksjon ved innføring av individuell forbruksmåling. Det er vanskelig å beregne et nøyaktig utslag av dette, men det anslås en besparelse på 10 %.

Det finnes flere systemer for måling av forbruk til varmt tappevann og varme. Generelt for disse er at man har batteridrevne målere med radiosendere, som kommuniserer med innsamlingsmoduler. Batterier har lang levetid, typisk 10 år. Avhengig av målertype kan det være behov for utskifting av disse etter 10 år. Innsamling av data, administrasjon av målerverdier og fakturering av beboer har typisk en årlig kostnad på 300-1000 kroner avhengig av hyppighet og avtale. Det er her lagt til grunn en administrativ kostnad på 900 kroner pr boenhet, og en levetid på 10 år.

Beregning av forbruket til radiatorer i fellesområder kan forenkles med å anta at disse radiatorene, som er ca. 10% totalt antall radiatorer har like høyt forbruk som 10% ellers i anlegget. Ergo vil årskostnaden for radiatorene i fellesarealer være 10% av totalkostnaden, som kan fordeles jevnt på samtlige beboere.

Tabell 6 Lønnsomhetsberegning av individuell måling av oppvarming og tappevann.

Individuell måling, oppvarming og tappevann				
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Årsforbruk [NS 3031]	kWh/år	1 746 116	1 746 116	1 746 116
Forbruksreduksjon ved måling	%	10	10	10
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	174 612	174 612	174 612
Investering	kr	660 000	660 000	660 000
Merverdiavgift	kr	165 000	165 000	165 000
Totalkostnad	kr	825 000	825 000	825 000
Levetid	år	10	10	10
Årlig administrasjonsgebyr	kr/år	79 200	79 200	79 200
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	261 917	174 612	139 689
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	14	26	41
Nåverdi	Kr	507000	-201000	-484000

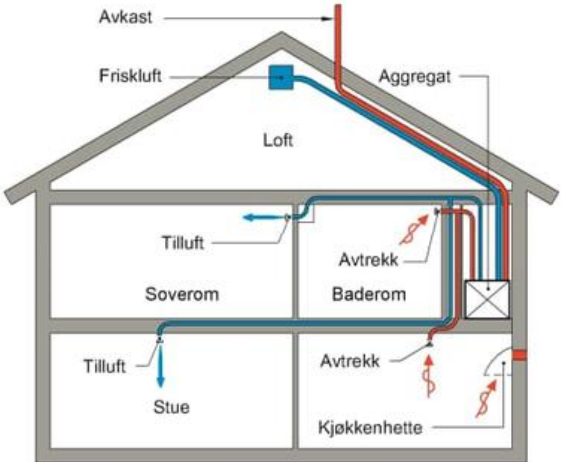


Figur 12 Nedbetalingstid basert på energikostnad. Rente er ekskludert.

8.4. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Det er i dag naturlig avtrekksventilasjon blokkene, hvor kald friskluft blir hentet utenfra, presses inn gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Den varme og forurensede luften inne i bygget blir presset oppover mot taket gjennom avtrekkskanaler og ut. Dette medfører et stort varmetap.

Balansert ventilasjon er et prinsipp for å ta vare på varmen som i dag trekkes ut av bygget, ved at man varmeveksler den friske luften man suger inn i boenhetene med den varme luften som blåses ut. Det finnes ulike metoder for varmeveksling, og de mest vanlige har en virkningsgrad på 80 % og oppover. Under vises en prinsippskisse for hvordan balansert ventilasjon fungerer:



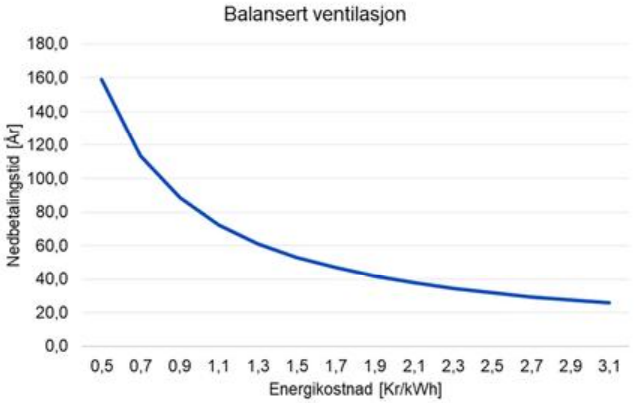
Figur 13 - SINTEF byggforskblad 552.303

For at balansert ventilasjon skal fungere er man avhengig av å ha kontroll på luften som går inn og ut av leiligheten. Dette oppnås med å montere ventilasjonsaggregat i hver leilighet. Fra ventilasjonsaggregatet i leiligheten monteres kanaler til alle oppholdsrom og ut til yttervegg. På fasaden monteres ytterveggrister og i rommene monteres ventiler. Alle kanaler i leiligheten kasses inn eller montere himling for å skjule kanalene.

Tabell 7 Lønnsomhetsberegning av balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Varmetap ventilasjon	W/m²K	0,42	0,42	0,42
Oppvarmet BRA	m²	8824	8824	8824
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	276 270	276 270	276 270
Investering	kr	17 600 000	17 600 000	17 600 000
Merverdiavgift	kr	4 400 000	4 400 000	4 400 000
Totalkostnad	kr	22 000 000	22 000 000	22 000 000
Teknisk levetid	år	25	25	25
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	414 405	276 270	221 016
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	Mer enn forventet levetid	Mer enn forventet levetid	Mer enn forventet levetid
Nåverdi	Kr	-15526000	-17684000	-18547000

Balansert ventilasjon anses ikke som et aktuelt energibesparende tiltak.



Figur 14 Nedbetalingstid basert på energikostnad. Rente er ekskludert.

8.5. Skifte av radiatorer og stigeledninger

Kjellerstrekk tilhørende varmeanlegg antas å være av type gjengende stålrør og mindre dimensjoner i kjeller, fellesarealer og radiatoropplegg antas å være sorte stålrør skjøtet med gjenger og skrukoplinger. Rørnettet er et tradisjonelt to rørs-system med tur og retur. På kjellerstrekk er det etablert stoppekraner av type kuleventiler med mulighet for nedtapping. Stoppekranene er av nyere type. Radiatorer er hovedsakelig av type støpejern, men det gjøres oppmerksom på at det er byttet til nyere radiatorer i enkelte leiligheter/fellesarealer.

8.6. Isolering av rør og ventiler

Tilstand: Det meste av rør og ventiler til varme- og sanitæranlegg i fyrrommet er isolert, men noe mangler.
Kjellerstrekk radiatorvarme har den opprinnelige type isolering som er mineralull og glassvatt.
Rørisolasjonen på kaldt, varmtvann og sirkulasjon er av nyere type cellegummi.

Tiltak: Rør og ventiler som ikke er isolert vil gi et betraktelig varmetap som ikke kommer til nytte. Det anbefales at uisolerte rørstrekk og ventiler isoleres. Det er estimert at det er ca. 10 meter uisolert rør i kjeller, i tillegg til 10 ventiler/pumper.

Komplett oversikt over besparelse per komponent er gitt ved Tabell 8.

Tabell 8 Oversikt over kostnad og besparelse for isolering av ventiler og komponenter på varmenett. Gjelder ved turtemperatur 80 grader. Årlig besparelse ved 1,5 kr/kWh.

Kostnad og besparelser for isolering av komponenter

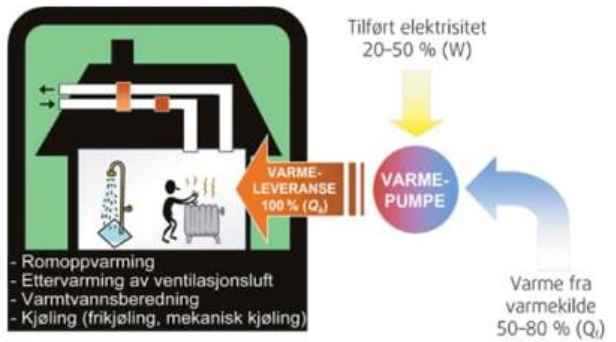
Komponent	Dimensjon	Kostnad [Kr]	Årlig Besparelse [kWh]	Årlig Besparelse [Kr]
Shuntventil	DN-40	600 - 1300	2 650	3 975
	DN-50		3 263	4 895
	DN-65		4 029	6 044
	DN-80		4 621	6 932
	DN-100		5 782	8 673
	DN-125		6 876	10 314
	DN-150		8 169	12 254
	DN-200		10 336	15 504
Filter	DN-25	450 - 1 300	1 325	1 988
	DN-32		1 593	2390
	DN-40		1 802	2 703
	DN-50		2 219	3 329
	DN-65		2 741	4 112
	DN-80		3 142	4 713
	DN-100		3 931	5 897
	DN-125		4 676	7 014
Kuleventil	DN-8	400 - 1 450	618	927
	DN-15		749	1 124
	DN-20		946	1 419
	DN-25		1 170	1 755
	DN-32		1 406	2 109
	DN-40		1 590	2 385
	DN-50		1 958	2 937
	DN-65		2 418	3 627
	DN-80		2 773	4 160
	DN-100		3 469	5 204
	DN-125		4 126	6 189
	DN-150		4 901	7 352
	DN-200		6 202	9 303
	DN-250		7 568	11 352
Seteventil	DN-15	500 - 1 700	999	1 499
	DN-20		1 261	1 892
	DN-25		1 559	2 339
	DN-32		1 874	2 811
	DN-40		2 120	3 180
	DN-50		2 610	3 915
	DN-65		3 223	4 835
	DN-80		3 697	5 546
	DN-100		4 626	6 939
	DN-125		5 502	8 253
	DN-150		6 535	9 803
	DN-200		8 269	12 404
	DN-250		10 091	15 137
Sluseventil	DN-32	600 - 1 300	1 781	2 672
	DN-40		2 014	3 021
	DN-50		2 480	3 720
	DN-65		3 062	4 593
	DN-80		3 512	5 268
	DN-100		4 394	6 591
	DN-125		5 227	7 841
	DN-150		6 209	9 314
	DN-200		7 856	11 784
	DN-250		9 587	14 381
Spjeldventil	DN-65	700 - 950	1 934	2 901
	DN-80		2 218	3 327
	DN-100		2 775	4 163
	DN125		3 301	4 952
	DN-150		3 921	5 882
	DN-200		4 962	7 443
Strupeventil	DN-20	400 - 1 800	1 135	1 703
	DN-25		1 403	2 105
	DN-32		1 688	2 532
	DN-40		1 908	2 862
	DN-50		2 349	3 524
	DN-65		2 901	4 352
	DN-80		3 327	4 991
	DN-100		4 163	6 245
	DN-125		4 952	7 428
	DN-150		5 881	8 822
Pumper	DN-25	550 - 1 300	702	1 053
	DN-32		2 343	3 515
	DN-40		2 650	3 975
	DN-50		3 263	4 895
	DN-65		4 029	6 044
	DN-80		4 621	6 932
	DN-100		5 782	8 673
Bend	DN-65	450 - 650	2 728	4 092
	DN-80		3 281	4 922
	DN-100		3 710	5 565
	DN-125		4 568	6 852
	DN-65		5 641	8 462
	DN-80		6 469	9 704
	DN-100		8 094	12 141
	DN-125		9 627	14 441
Luftutskiller	DN-65 A	2 000 - 3 000	5 641	8 462
	DN-65 B		5 641	8 462
	DN-100 A		8 094	12 141
	DN-100 B		8 094	12 141
	DN-80		6 469	9 704
	DN-125		9 627	14 441
	DN-150		11 436	17 154
Flens	DN-65	700 - 950	1 612	2 418
	DN-80		1 848	2 772
	DN-100		2 313	3 470
	DN-125		2 751	4 127
	DN-150		3 267	4 901
	DN-200		4 135	6 203

8.7. Skifte av energikilde - Varmepumpeløsning

En overgang til et nytt system for varme- og eventuelt varmtvann vil innebære å bygge en eller flere nye sentraler, samt foreslås å oppgradere dagens nærvarmenett. For å kunne forsvare en investering i nytt anlegg må en ny energikilde ha en betydelig lavere energikostnad enn dagens system for at å «spare» inn investeringen over tid. Av løsninger som vil redusere fyringskostnader har man i hovedsak varmepumper.

Varmepumpens virkemåte
En varmepumpe er et system som henter varme fra et område med lavere temperatur for så å avgi en høyere temperatur et annet sted. Ved at man tilfører varmepumpen 1 kWh strøm får man gjerne 2,5-3,5 kWh varmeenergi tilbake.

Varmepumpen opptar varme fra omgivelsene via et kuldemedium. Gjennom variasjon i trykk og faser, vil energien i varmen som til slutt leveres ut med høy temperatur være tilnærmet lik summen av varmemengden som er tatt opp fra varmekilden og det som er tilført av elektrisk energi til drift av kompressoren.



Figur 15 - Prinsipp for varmepumpe med varmeopptak fra en ekstern varmekilde, tilførsel av elektrisitet for drift av anlegget og varmeleveranse. Kilde: SINTEF

Alle varmepumper fungerer i prinsippet på samme måte, og deles som regel inn etter hvilken energikilde man henter varmen fra.

8.7.1. Bergvarmepumpe

En bergvarmepumpe henter varme ved hjelp av et borehull med 10-15 cm diameter. Borehullet, som erfaringsvis koster mest, har normalt en dybde på 300-400 meter avhengig av energibehovet.

Etablering av bergvarme krever en større investering enn luft-vann varmepumper, hvor merkostnaden tilknyttes energibrønnene. Energibrønner henter energi fra grunnen og har jevn virkningsgrad hele året. Energibrønner regnes å ha 50 års levetid, og de vil ligger skjult under bakken. Selv om bergvarmepumper har den største investeringskostnaden regnes det også at det vil gi større besparelser og ha en lengre levetid enn luft-vann varmepumper. Boligselskapet har godt med tilgjengelig uteareal som kan benyttes for etablering av energibrønner. Det vurderes derfor at bergvarme vil være mest fornuftig for boligselskapet.

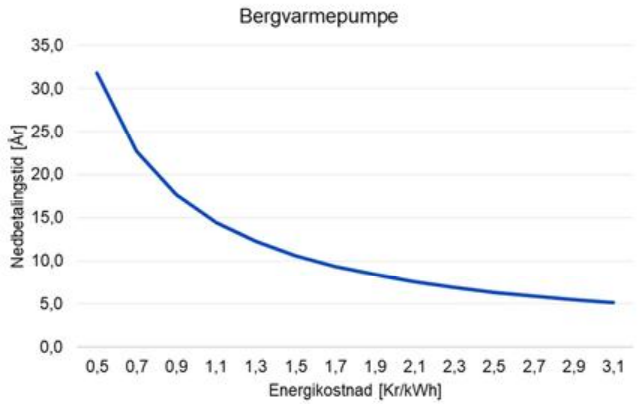
Lønnsomheten av investeringen avhenger i stor grad av strømprisen. Et varmepumpeanlegg vil kreve noe ettersyn, og det bør inngås en serviceavtale. Avhengig av omfang, vil en serviceavtale koste fra 25.000 kroner/år. Slitedeler i et varmepumpesystem er sirkulasjonspumper, kompressoren i varmepumpen og motorventiler. Typisk vil dette måtte skiftes etter 15-20 år. I videre økonomiske beregninger er det lagt til grunn en økonomisk levetid på 20 år og en kalkulasjonsrente på 4%. Årlige servicekostnader er ikke lagt med da dette varierer.

Tabell 9 Lønnsomhetsberegning av bergvarmepumpe.

Bergvarmepumpe				
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	1 309 300	1 309 300	1 309 300
Investering	kr	9 603 638	9 603 638	9 603 638
Merverdiavgift	kr	2 400 910	2 400 910	2 400 910
Totalkostnad	kr	12 004 548	12 004 548	12 004 548
Levetid	år	20	20	20
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	1 963 950	1 309 300	1 047 440
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	7	12	16
Nåverdi	Kr	14686000	5789000	2231000

Etablering av en varmepumpe med 80 % dekningsgrad kan gi en besparelse i årlig energiforbruk på ca. 1.300.000 kWh/år. Dersom boligselskapet velger å gjennomføre flere passive tiltak som reduserer energibehovet i boligmassen vil dimensjoneringen av systemet reduseres.

Grafen under viser nedbetalingstiden til anlegget basert på ulike energipriser. Det er sannsynlig med en økt energipris i fremtiden. I så måte fremstår et skifte av energikilde som et gunstig alternativ.



Figur 16 Nedbetalingstid basert på energikostnad. Rente er ekskludert.

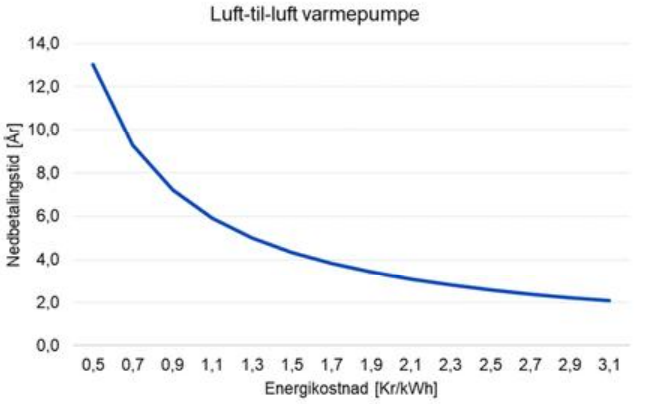
8.7.2. Luft-til-luft varmepumpe

En luft-til-luft-varmepumpe henter varme fra uteluften, og avgir varme ved å sirkulere inneluften gjennom innedelen av varmepumpen. Samtidig vil filtre i innedelen rense luften for støv og partikler.

Tabell 10 Lønnsomhetsberegning til luft-til-luft varmepumpe.

Luft-til-luft varmepumpe				
	Enhet	150 øre/kWh	100 øre/kWh	80 øre/kWh
Antall leiligheter	Stk	88	88	88
Energibehov romoppvarming [NS3031	kWh/år	1483222	1483222	1483222
Beregnet årlig besparelse [NS 3031]	kWh/år	591 488	591 488	591 488
Investering	kr	3 080 000	3 080 000	3 080 000
Merverdiavgift	kr	770 000	770 000	770 000
Totalkostnad	kr	3 850 000	3 850 000	3 850 000
Teknisk levetid	år	20	20	20
Kalkulasjonsrente	%	4	4	4
Energikostnad	Kr/kWh	1,5	1,0	0,8
Årlig kostnadsbesparelse	kr/år	887 232	591 488	473 190
Nedbetalingstid [inkl. rente på 4 %]	År	5	8	10
Nåverdi	Kr	8208000	4189000	2581000

Grafen under viser nedbetalingstiden til anlegget basert på ulike energipriser. Det er sannsynlig med en økt energipris i fremtiden.



Figur 17 Nedbetalingstid basert på energikostnad. Rente er ekskludert.

8.8. Tiltak som ikke er vurdert ytterligere

8.8.1. Etterisolering av fasader

Yttervegg – eller klimakonstruksjonene i boligselskapet er oppførte som hulmurskonstruksjoner bestående av teglstein. Teglfasadene er opprinnelig pusset/ slemmet. Hulromskonstruksjonen er typisk for tidsperioden for oppføringen av bygningsmassen i boligselskapet.

Antatt U-verdi for ytterveggs konstruksjonen: 1,2-1,5 W/m²K.

Sofienberggata 59 AS er oppført på Oslo kommune v/ Byantikvarens «Gule liste», og er kategorisert inn under verneverdien; «Kommunalt listeført». Kategoriseringen innebærer at boligselskapet må søke Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren om gjennomføringen av tiltak som omfatter endringer ved det visuelle utrykket ved bygningsmassen. Forholdet begrenser boligselskapets muligheter for å gjennomføre tiltak som innebærer tilleggsisolering av ytterveggs konstruksjonene/ klimaskallet tilknyttet bygningsmassen.

Etterisolering, innvendig i den enkelte seksjon vil ikke ha noen effekt på reduksjon av kuldebroer i konstruksjonen samtidig som det vil gi et redusert gulvareal i leilighetene. Et slikt tiltak kan i tillegg medføre ugunstige og bygningsfysiske endringer i konstruksjonene – eksempelvis endret plassering av «duggpunktet» i konstruksjonen.

Tiltak tilknyttet «etterisolering av fasader» er med bakgrunn i ovenforstående ikke utredet ytterligere.

8.8.1. Etterisolering av tak

Takkonstruksjonene er oppførte som saltak konstruksjoner bestående av trevirke. Konstruksjonene er oppført som tradisjonelle åstak konstruksjoner med bærende undertak i trevirke. Takflaten er tekket med ordinær, asfaltbasert takpapp og tekket med takstein bestående av betong. Takkonstruksjonene og loftet for øvrig er uisolert og er oppført som et kaldtloft.

Konstruksjonen har ingen relevante isolerende egenskaper som innvirker på energiforbruket i boligselskapet.

8.8.2. Solfanger

Etablering av solfanger på tak er et tiltak som støttes av Enova gjennom støtteordningen: varmesentraler. I motsetning til solceller utnytter solfangere den termiske energien i sollyset til produksjon av varmtvann, som enten kan utnyttes til varmtvannsproduksjon eller til varme i et radiatorsystem.

Det er i midlertidig et mer asynkront forhold mellom behov og produksjon for solfangere enn solceller, da man på sommeren når produksjonen er høyest har mindre behov enn i de kaldeste månedene med høyest varmebehov har lite eller ingen produksjon. Solfangere er lite utbredt i Norge og det finnes få eller ingen erfaringspriser på dette i boligselskap i Norge.

Boligselskapet kan vurdere å utføre en lønnsomhetsberegning ved etablering av et solfangeranlegg på takflatene ifb. kommende og forestående vedlikehold/ omtekking av takflatene i boligselskapet.

8.8.3. Solceller

Boligselskapet kan vurdere å utføre en lønnsomhetsberegning ved etablering av et solcelleanlegg på takflatene ifb. kommende og forestående vedlikehold/ omtekking av takflatene i boligselskapet.

9. Fremtidige krav til energisituasjon

9.1. EUs bygningsenergidirektiv

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent av egne netto klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere samme år la Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår dette klimamålet. Pakken kalles "Fit for 55", og er en del av EUs forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiytelse og det reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet mål om at alle eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Et nullutslippsbygg foreslås definert til: Være et bygg med svært høy energiytelse hvor det gjenværende lave primærenergibehovet dekkes helt av fornybar energi. Dette er enten om det er produsert på bygget, fra lokale fornybarsamfunn eller med lokal energi fra et fjernvarme- og kjøleanlegg. Det åpnes for at nullutslippsbygg kan benytte strøm fra nettet dersom det ikke er lokale fornybarsamfunn eller fjernvarmeanlegg tilgjengelig. Et nullutslippsbygg skal ikke forårsake noen karbonutslipp fra fossile brensler på stedet.

Desember 2023 ble det vedtatt en enighet om hvilke krav som skal gjelde for medlemslandene. EUs krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030. Innen 2035 skal totalt levert energi til boligbygg reduseres med 20-22%. De dårligst energiytende boligbyggene skal redusere sitt energiforbruk med 55% gjennom rehabilitering. Verneverdige bygg og fritidsboliger kan få egne retningslinjer.

I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, utarbeide en plan for hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energisituasjon. Det skal i hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås. Disse målene skal deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert akkurat hvilke krav som vil gjelde i Norge. Den siste norske uttalelsen innebar krav til energimerker.

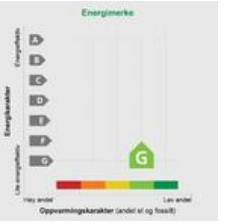
For mer informasjon om Norges siste uttalelse om EUs bygningsenergidirektiv:

https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2022/des/forslag-til-revidert-bygningsenergidirektiv/id2959442/

9.2. Energimerking

Energimerket til en bolig settes basert på bygningsmassens energiforbruk og energiforsyning. Energimerkeforskriften for bygninger ikraftsatt i 2010 har som formål å sikre innsikt om bygningers energitilstand i forbindelse med kjøp og salg.



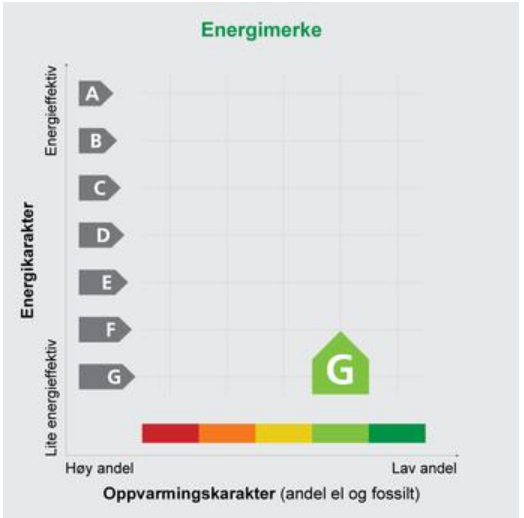


Energiattesten til en bolig består av en bokstavkarakter som settes etter bygningens energiforbruk i kWh/m^2. Karakterskalaen går fra A til G, hvor det settes ingen nedre grense for karakter G. Karakteren inneholder også en farge som gjenspeiler energiforsyningen til bygget. Rød farge tilsier en klimanøytral energiforsyning og mørkegrønn er som regel fjernvarme.

10. Energimerking av AS Sofienberggata 59

Hele bygningsmassen er teoretisk beregnet ihht. NS 3031. Denne standarden tar ikke hensyn til faktisk forbruk, men bruker normerte verdier til bruk og internlaster. Det er benyttet programmet SIMIEN til å utføre beregningene. En av beregningene som gjøres i SIMIEN er energimerke.

Det er bygget opp modeller av alle bygg i boligselskapet. Størrelser er hentet fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Samlet sett ligger AS Sofienberggata 59 på en G, som tilsier et energibehov på rundt 273 kWh/m². Fargen til energimerket er gitt på bakgrunn av energikilden. Fargen lysegrønn betyr at det er en høy andel fjernvarme i energiforsyningen. AS Sofienberggata 59 dekker oppvarmingsbehov med fjernvarme og elektrisitet, noe som fører til en lysegrønn energikarakter.



Figur 18 – Energimerke til AS Sofienberggata 59.

11. Tiltakenes påvirkning på energimerke

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse		
Vinudsutskiftning	8 %	
Luft til luft varmepumpe	25 %	
Bergvarmepumpe	54 %	
Balansert ventilasjon	11 %	

12. Konklusjon

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det er her foreslått tiltak som i varierende grad vil nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Tabell 11 under vises en oppsummering av alle tiltakene:

Tabell 11 - Oppsummering av tiltak

Oppsummering av tiltak

Tiltak	Årlig Besparelse [kWh/år]	Årlig Besparelse [Kr/år]	Investerings-kostnad [Inkl.mva.]	Nedbetalingstid [År]	Nåverdi [kr]
Bergvarmepumpe	1 309 300	1 963 950	12 004 548	7	14 686 000
Luft-til-luft varmepumpe	591 488	887 232	3 850 000	5	8 208 000
Individuell måling, oppvarming og tappevann	174 612	261 917	825 000	14	507 000
Utskiftning av vinduer	195 078	292 617	13 225 000	Mer enn forventet levetid	-6 969 000
Balansert ventilasjon	276 270	414 405	22 000 000	Mer enn forventet levetid	- 15 526 000

Energibesparelsen til alle tiltakene har tatt utgangspunkt i dagens energiforbruk og viser sparepotensialet før andre tiltak er gjennomført. Gjennomføres flere tiltak samtidig vil energisparepotensiale for tiltakene reduseres. Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.

Estimerte kostnader vil variere noe fra faktiske prosjektkostnader. Vanligvis har estimatene våre en usikkerhet på +-15%, men OBOS Prosjekt har den siste tiden sett større variasjoner og økning i material- og utstyrskostnader som forsterker usikkerheten. For mer nøyaktige priser anbefales det å innhente tilbud fra aktører da det endelige investeringsbehovet kan påvirke nedbetalingstiden på enkelt tiltak vesentlig.

Kalkulasjonsrenten er satt til 4% i våre beregninger. Kalkulasjonsrenten settes som et avkastningskrav til tiltaket og sier noe om kostnaden ved å binde kapital til tiltaket i beregningsperioden. Jo høyere krav desto vanskeligere er det at prosjektet blir lønnsomt.

Enøktiltakene som har høyest lønnsomhet er konvertering til bergvarme. Ved konvertering til bergvarme vil det kreve etablering av et nytt distribusjonsnett for varme mellom blokkene. Eventuelt behov for oppgradering av trafo er også en usikkerhet i forhold til kostnader. Selve etablering av energibrønner er den største kostnaden med et bergvarmesystem, og disse har lang levetid. Dersom klimaskallet oppgraderes med nye vinduer, vil installasjon av bergvarmepumpe ha behov for færre energibrønner og en mindre varmepumpe.

Utskifting av termostatventiler på radiatorer vil nullstille lekkasjepunkter og har en energibesparende effekt, gjennom å redusere fare for overoppheting. Det foreslås at resterende ventiler skiftes ut før det oppstår flere lekkasjepunkter eller slutter å fungere som det skal.

Individuell måling av varme og varmtvann har lav nåverdi på grunn av høy investeringskostnad og årlige administrasjonsgebyrer. Tiltaket kan iverksettes ut fra et rettferdighetsprinsipp, og beboere vil bli mer bevisst på sitt eget forbruk som kan bidra til å redusere det. Sparepotensiale har usikkerhet da endringen i forbruk sett fra styrets perspektiv påvirkes nærmest like mye av alder og antall beboere i hver leilighet så vel som endring i forbruksvaner.

OSLO BYGGKONTROLL AS

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS



FORENKLETRAPPORT:

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

OSLO BYGGKONTROLL AS

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS

GENERELT:

På oppdrag av As Sofienberggata 59, 0563 Oslo

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

Øvrig bygningsdeler er ikke kontrollert og inngår ikke i rapporten.

Bygningsmassen er fra år 1949.

KONKLUSJON:

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

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

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

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

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

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

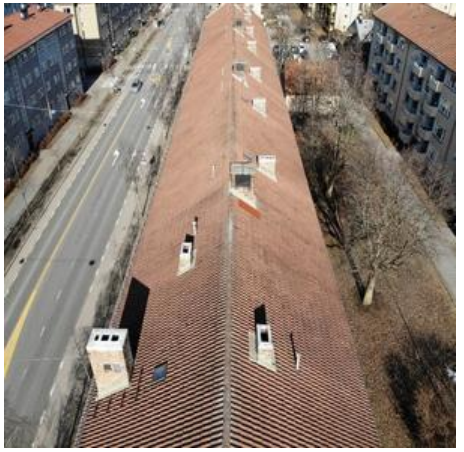
- Takpapp er godt over levealder i henhold til Byggforsk og Icapal sine datablader. Det er flere steder på taket hvor takpapp ikke tettet over mønene. Registrerte flere steder hvor det kom inn lysinnslipp.

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

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

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

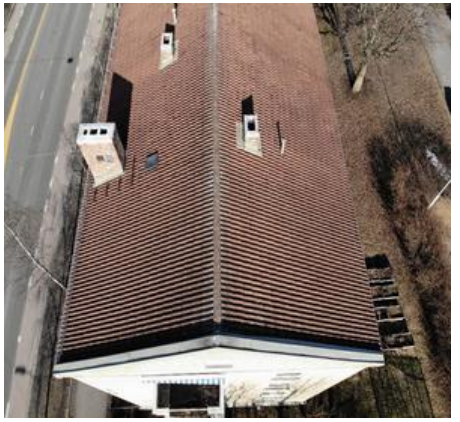
- Vi anbefaler utbedring av tak i nærmeste fremtid på grunn av alder, slitasje og levetid.



BILDE 1:

Sofienberggata 59A-59D

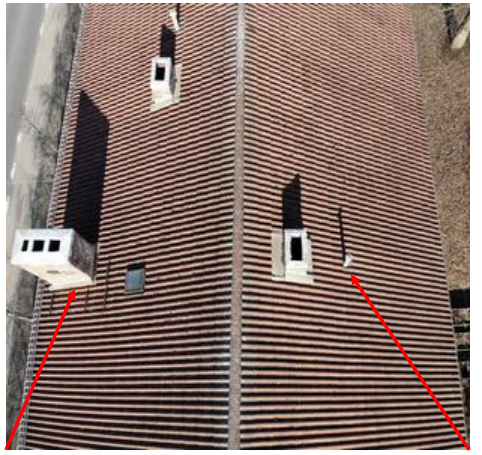
Oversikt bilde av tak, beslag og gjennomføringer.



Bilde 2:

Oversikt bilde av tak og gjennomføringer.

Takstein er av eldre dato og viser tydelig slitasje etter alderdom.



Bilde 3:

Oversikt bilde av tak, piper og luftegjennomføringer.

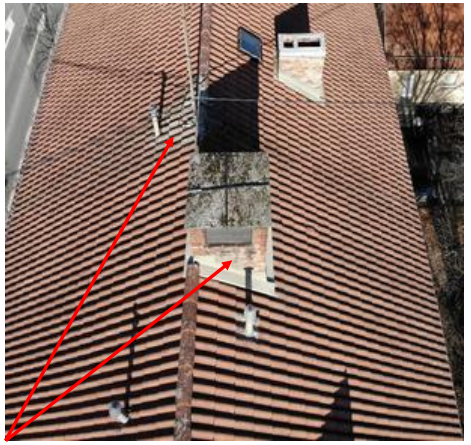
Beslag rundt gjennomføringer bør skiftes ut over tid. Noe fuktighet er registret rundt gjennomføringer mellom tak.



Bilde 4:

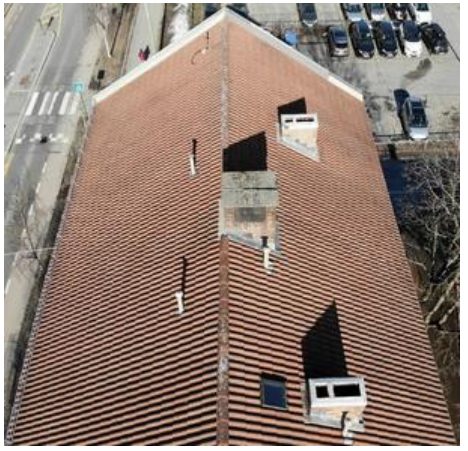
Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.

Flere av pipene har mistet murpuss på grunn av slitasje av vær og alder.



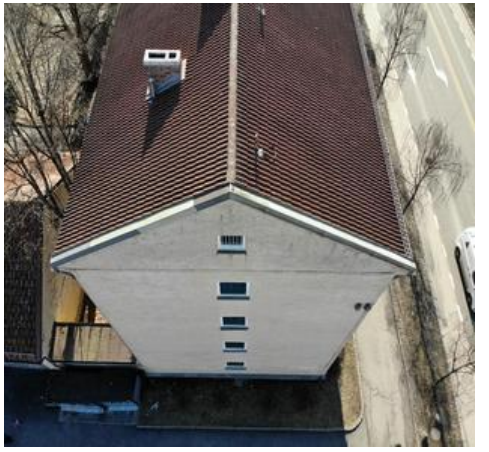
BILDE 5:

Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



Bilde 6:

Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



Bilde 7:

Oversikt bilde av tak, piper, beslag og gavelvegg.

Anbefaler 2 stk snøfangere.

Lengden fra takfot til mønet er over 6 m noe som krever at det er 2 rader med snøfangere ut mot fortau.



Bilde 8:

Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



BILDE 9:

Oversikt bilde av boder kladtloft.



Bilde 10:

Oversikt bilde av lufte gjennomføring hvor det er symptomer til vanninntrenging.



Bilde 11:

Oversikt bilde av luftegjennomføring. gjennomføring hvor det er symptomer til vanninntrenging.



Bilde 12:

Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..

Har ikke symptomer til vanninntrenging.



BILDE 13:
Oversikt bilde av takpapp og lekter under takstein.



Bilde 14:
Oversikt bilde av pipegjennomføring og beslag på grunn av slitasje av vær og alderdom



BILDE 15:
Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



Bilde 16:
Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



Bilde 17:
Oversikt bilde av boder/fellesarealer på kaldtloft.



Bilde 18:
Oversikt bilde av gavelvegg med saltutslag på vegg.



BILDE 19:
Oversikt bilde av gavelvegg med saltutslag på vegg.



Bilde 20:
Oversikt bilde av pipegjennomføring som har symptomer til vann inntrenging.



BILDE 21:

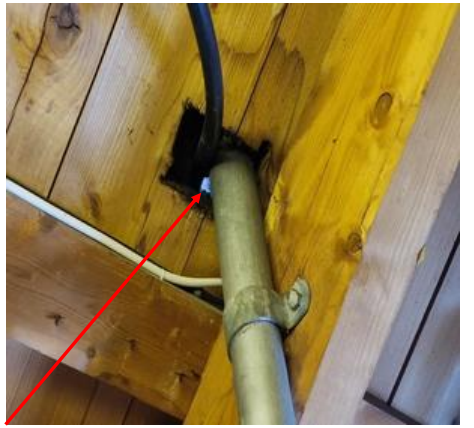
Oversikt bilde av fellesarealer på kaldtloft. Gavelvegg med vindu.



Bilde 22:

Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..

Har ikke symptomer til vanninntrenging.



Bilde 23:

Oversikt bilde av gjennomføring mellom tak. Det er åpent rett ut.



Bilde 24:

Oversikt bilde av takvindu.

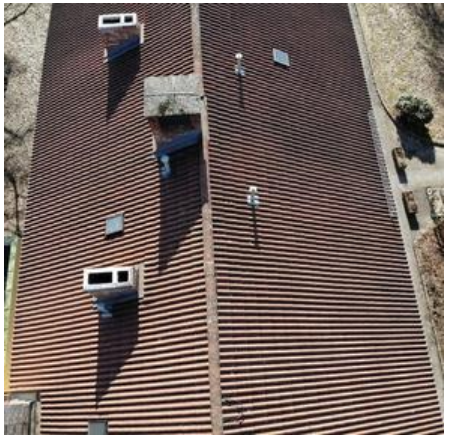
Flere av vindus kassettene er ikke festet håndverksmessig.



BILDE 1:

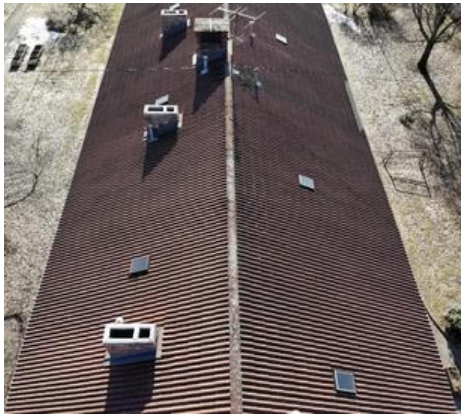
Sofienberggata 61A-61D

Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



Bilde 2:

Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



Bilde 3:

Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



Bilde 4:

Oversikt bilde av tak, takvindu, piper og luftegjennomføringer.



BILDE 5:
Oversikt bilde av takpapp og lekter.



Bilde 6:
Oversikt bilde av takpapp og lekter.



Bilde 7:
Oversikt bilde av pipe og beslag.



Bilde 8:
Oversikt bilde av pipe og beslag.
Mangel på murpuss i fuger mellom teglstein.



BILDE 9:
Oversikt bilde av boder kaldt loft.



Bilde 10:
Oversikt bilde av gjennomføring. Ikke tett.



Bilde 11:
Oversikt bilde av gjennomføring. Har hatt symptomer til vanninntrenging.



Bilde 12:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



BILDE 13:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



Bilde 14:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



Bilde 15:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



Bilde 16:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



BILDE 17:
Oversikt bilde av boder/fellesarealer på kaldtloft.



Bilde 18:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



Bilde 19:
Oversikt bilde av gavelvegg og vindu.



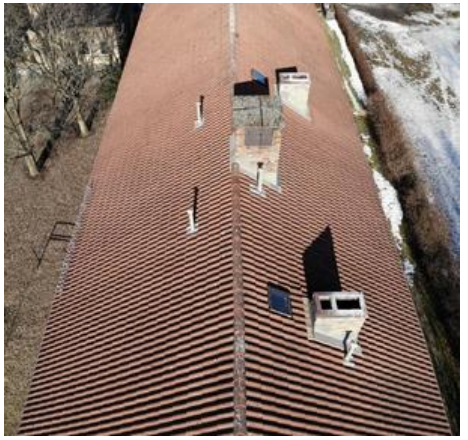
Bilde 20:
Oversikt bilde av gavelvegg.



BILDE 1:

Sofienberggata *63A-63D*

Oversikt bilde av Tak,
piper og beslag.



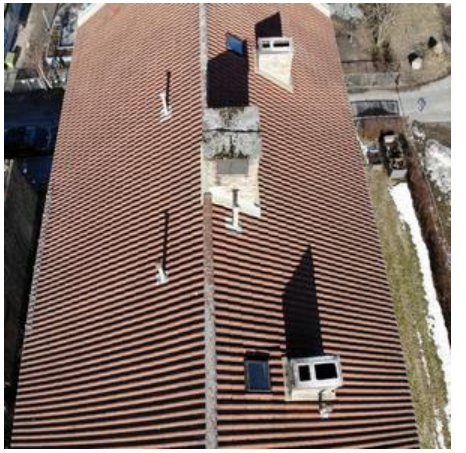
Bilde 2:

Oversikt bilde av Tak,
piper og beslag.



BILDE 3:

Oversikt bilde av Tak,
piper og beslag.



Bilde 4:

Oversikt bilde av Tak,
piper og beslag.



Bilde 5:
Oversikt bilde av Tak, piper og beslag.



Bilde 6:
Oversikt bilde av Tak, piper og beslag.



Bilde 6:
Oversikt bilde av boder/fellesarealer kaldt loft.



Bilde 7:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



BILDE 8:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



Bilde 9:
Oversikt bilde av pipegjennomføring som har hatt symptomer til vann inntrenging.



BILDE 10:
Oversikt bilde av gjennomføring av lufting.
Har symptomer til vanninntrenging.



Bilde 11:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft..
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



Bilde 12:
Oversikt bilde av boder på kladtloft.



Bilde 13:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft.
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



BILDE 14:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft.
Har hatt symptomer til vanninntrenging.



Bilde 15:
Oversikt bilde av gjennomføring som har hatt symptomer til vann inntrenging.



BILDE 16:
Oversikt bilde av takpapp og lekter.



Bilde 17:
Oversikt bilde av takpapp og lekter.



Bilde 18:
Oversikt bilde av pipe og beslag.



Bilde 19:
Oversikt bilde av pipe og beslag.



BILDE 20:
Oversikt bilde av bod/fellesareal på kladtloft.



Bilde 21:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft.
Har symptomer til vanninntrenging.



BILDE 22:
Oversikt bilde av innvendig tak kaldtloft.
Har symptomer til vanninntrenging.



Bilde 23:
Oversikt bilde av gjennomføring.
Har symptomer til vanninntrenging.



Bilde 24:
Oversikt bilde av gavelvegg.



Bilde 25:
Oversikt bilde av gavelvegg.



BILDE 1:
Oversikt bilde av tak.
Næringsbygg.
Mye mose vekst på ene halvdel.



Bilde 2:
Oversikt bilde av tak.
Tak stein ser ut å være fra 1990 tallet.

OSLO BYGGKONTROLL AS

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kim Abrahamsen
924 17 168
Oslo Byggkontroll AS

Side: 39 (39)
Ordredato: 14.02.2024
Befaringsdato: 08.03.2024
Rapport opprettet.12.03.2024



BILDE 1:
Oversikt bilde av tak.
Næringsbygg.
Takpapp har synlige fått slitasje etter vær og alderdom.



Bilde 2:
Oversikt bilde av tak.
Takpapp har flere områder hvor takpappen buler opp og har blitt sprø.

OBOS Prosjekt

OBOS Prosjekt – Oslo
Ulvenveien 82E
v/ OBOS Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

www.obosprosjekt.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Sofienberggata 59 As
v/Henriette Seim
Sofienberggata 59 A
0563 Oslo

Deres referanse	Vår referanse	Dato
Henriette Seim	Gitte Bjerkelund	18.02.2025

41 Sofienberggata 59 As – Omtekking tak

Forslag til avtale om prosjektadministrasjon

Viser til boligselskapets henvendelse, samt til hyggelig telefonsamtale, og vi oversender som avtalt tilbud på våre tjenester i forbindelse med omtekking av tak.

OBOS Prosjekt AS tilbyr å bistå boligselskapet gjennom prosessen fra forberedende arbeider frem til ferdigstillelse av prosjektet, hvor vi i størst mulig grad søker å avlaste styret.

I det etterfølgende spesifiseres de oppgaver som naturlig hører inn i den enkelte fase i prosjektet.
Nedenfor angis hovedoppgaver som er priset inn i den enkelte fasen.

Fase 0 - Forberedende arbeider før og mellom fasene nedenfor – omfang etter avtale

Forberedende arbeider omfatter alle nødvendige avklarings- og prosessarbeider i hele prosjektgjennomføringen utover innhold i øvrige faser, som eksempelvis;

- Avklaring med styret om innhold og omfang av arbeidet.
- Befaring på stedet for vurdering av omfang og løsninger.
- Avklaring i forhold til om tiltaket er søknadspliktig, samt kommunikasjon med offentlige instanser.
- Bistand med kartlegging av behov for rådgivere som arkitekt, brannrådgiver, rådgivende ingeniør og likende rådgivertjenester.
- Avklare med styret om det skal søkes om støtteordninger fra Enova, kommunen og liknende, samt bistand med utarbeidelse av aktuelt materiale.
- Nødvendige oppmålinger og mengdeberegninger.
- Utarbeide informasjonsmateriell og delta i informasjonsmøte, samt bistå i generalforsamling/årsmøte og andre relevante møter.
- Bistå med utarbeidelse av byggebudsjett og liknende som grunnlag for vedtak i boligselskapet.
- Innhente likviditetsanalyse fra OBOS Banken for vurdering av felleskostnader knyttet til ønskede tiltak.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr. 1 650,- eks. mva. pr. time.

Fase 1 - Tilbudsforespørsel

- Utarbeide beskrivelse for innhenting av tilbud basert på NS8407 for totalentrepriser.
  Beskrivelsen vil inneholde administrativ- og juridisk del (kontraktsbestemmelser), i tillegg til en teknisk beskrivelse av hvilke arbeider som ønskes utført og mulige opsjoner.
- Byggherrens ansvar for Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA) tilrettelegges for prosjektet gjennom en SHA-plan, som utarbeides og vedlegges tilbudsforespørselen.
- Oversendelse av tilbudsdokumenter til styret for gjennomgang og kommentarer.
- Organisere tilbudsutsendelse til 3-4 kvalifiserte entreprenører etter styret valg.
- Gjennomføre og referatføre en tilbudsbefaring.
- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.
- Foreta lukket tilbudsåpning – tilbudsprotokoll oversendes styret.

BESKYTTET

Arbeidet tilbys til fastpris kr 62 000,- eks. mva.

Fase 2 - Evaluering og kontrahering

- Sammenstilling og kontrollregning av innkomne tilbud.
- Evaluering av priser og innhold i tilbud.
- Avklaringer med entreprenører ved uklarhet i innkomne tilbud.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenører som innkalles til oppklarende møte.
- Avholde inntil 2 oppklarende møter med aktuelle tilbydere som styret velger, samt skrive referat.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenør som skal kontraheres.

Arbeidet tilbys til fastpris kr. 36 000,- eks. mva.

- Gjennomføre kontraktsavklaring med entreprenør på bakgrunn av byggherres valg.
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør.

Arbeidet tilbys til fastpris kr. 12 000,- eks. mva.

Fase 3 - Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen

Hovedhensikten med en prosjekt- og byggeledelse er å ivareta at kontraktens omfang blir levert og gjennomført som avtalt på vegne av boligselskapet. Tidsforbruket på plassen vil variere i gjennomføringsfasen.

Følgende hovedoppgaver er lagt til grunn for tilbudet:

Innledende arbeider før oppstart på byggeplass:

- Byggherremøte(r) (oppstartsmøte) – avholdes og referatføres
- Avklare fullmakter og prosess med styret for gjennomføringsfasen.
- Bistå styret med utarbeidelse av informasjon til eierne.
- Sørge for forhåndsmelding til arbeidstilsynet.
- Avholde byggemøte nr 1 og gjennomgå prosjektert underlag med entreprenør og byggherre.

Oppfølging av entreprenør og prosjektgjennomføring:

- Prosjekteringsunderlag – påse at entreprenør fremlegger prosjektert underlag før oppstart.
- Bruk av digitalt befaringsverktøy for kartlegging og dokumentasjon (Dalux)
  - Før- og del-/kontrollbefaring i berørte fellesområder – ute og inne.
  - Stikkprøvekontroller av utførelse i henhold til krav gitt i prosjektdokumentene*.
- Byggemøter med entreprenør og byggherre – avholdes og referatføres.
  - Oppfølging av fremdriftsplan.
  - Oppfølging av tekniske løsninger.
  - Sikre informasjonsflyt i prosjektet – følge opp prosjektrelaterte enkeltsaker.
  - Følge opp økonomiske varslinger.
  - Sikre byggherrens ansvar for SHA oppfølging i utførelsesfasen.
- Økonomioppfølging
  - Utarbeidelse anleggsbudsjett for godkjenning av styret.
  - Oppfølging garanti og forsikring.
  - Kontroll av fakturaer – oppfølging av fakturert opp mot fremdriftsplan.
  - Kontroll av endringsvarsler – oversende anbefaling til styret for behandling av varselet.
  - Gjennomgang av sluttoppgjør.
  - Utarbeide enkelt prosjektregnskap.
- Avholde overtakelsesforretning med protokoll inkludert mangelliste.
- Stikkprøvekontroll av entreprenørens FDV – påse at FDV leveres i FDV modulen på Styrerommet.no.

Arbeidet kan tilbys til kr. 65 000,- eks. mva. pr. mnd. i gjennomføringsfasen.

Fase 4 – Oppfølging etter produksjonsperioden

Oppfølging etter produksjonsperioden vil omfatte arbeider som ikke er definert under de ulike fasene eller i tilfeller hvor avslutningen av prosjektet strekker seg lengre ut i tid enn det de månedlige beløpene angir i betalingsplanen, som eksempelvis;

- Oppfølging av mangellisten fra overtakelsesforretningen.

- Oppfølging av søknad og mottak av ferdigattest.
- Evalueringsmøter med styret / eierne (eksempelvis generalforsamling / årsmøte).
- Reklamasjon som kommer i garantiperioden.
- 1-3-5 års oppfølging av kontraktsarbeid.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr. 1 650,- eks. mva. pr. time
Omfang og type arbeid avklares med styret før det utføres.

Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø

Forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser» (byggherreforskriften) pålegger byggherren et ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivaretatt ved planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter, se vedlegg.
OBOS Prosjekt AS tilbyr seg å følge opp byggherrens ansvar i prosjekterings- og gjennomføringsfasen som en inkludert del av tilbudet for de ulike fasene.

Oppfølging - seriøsitetskrav

Utfordringer med arbeidslivskriminalitet i bygg- og anleggsnæringen krever nye og effektive tiltak. Aktører i byggebransjen har utarbeidet spesielle bestemmelser i form av Seriøsitetskrav for å ivareta ovennevnte problemstilling gjennom strengere krav. Viktige virkemidler i så måte blir å utarbeide prosjekt- og kontrakts-dokumenter som bidrar til å motvirke sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Standard kontraktsbestemmelser fra OBOS Prosjekt AS søker å ivareta dette og stiller blant annet krav til faglærte håndverkere og lærlinger i prosjektene, HMS-kort, og begrensninger i adgangen til bruk av underleverandører.

Prosjekt- og byggeledelse

Vi er prosjekt- og byggeledere med bred fagbakgrunn og erfaring fra denne typen oppdrag i deres bygningsmasse. Det gir stor fleksibilitet og trygghet for leveransen, da vi kan vikariere for hverandre og har god intern faglig støtte.

Vi har god forståelse av kompleksiteten i prosjekter som utføres i boligselskaper og kjenner viktigheten av å ha gode systemer for å gi informasjon og ivareta kommunikasjonen med styret og leilighetseierne, samt oppfølgingen av kontrakten mellom entreprenør og boligsselskapet ved å bistå styret i prosjektgjennomføringen.

Forutsetninger

- Tilbudet er basert på de foran nevnte aktiviteter, og det er lagt til grunn at tiltaket ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.
  - Ved uforutsette endringer/hendelser i kontrakten mellom byggherre og entreprenør som medfører behov for tilleggsbefaringer/tilleggsoppfølging vil det påløpe kostnader for ekstra oppfølging av kvalitet og tekniske løsninger – dette vil i tilfelle varsles og faktureres iht. påløpte timer.
- Fase 3 ansees som avsluttet ved avholdt overtakelsesforretning og gjennomgang av sluttoppgjør mellom BH og entreprenør. Oppfølging/bistand utover dette utføres honorert på løpende timer.
- Oppfølging av/korrespondanse med leilighetseiere forutsettes utført ifm. før og kontrollbefaring.
- Tilleggsoppgaver til oppdraget må bestilles skriftlig av boligselskapet.
- Boligselskapet er selv ansvarlig for å sende eventuelle søknader om støtteordninger (Enova, kommune eller lignende) i henhold til fastsatte frister.
- *Stikkprøvekontroll under utførelse gir ingen garanti for feilfri leveranse fra entreprenører. Våre stikkprøvekontroller overtar ikke entreprenørens ansvar for egenkontroll av kvalitet og utførelse
- Boligselskapet sørger selv for nødvendig finansiering for gjennomføring av prosjektet.
  OBOS Prosjekt AS kan eventuelt bistå etter nærmere avtale.
- Våre standard oppdragsbestemmelser legges til grunn for oppdraget og fremgår av vedlegg.

Vi takker for forespørselen og håper at tilbudet er i tråd med boligselskapet sin forventning.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

Gitte M. Bjerkelund – tilbudsleder *Espen Fjellvang – prosjektleder*

Vedlegg: Standard oppdragsbetingelser, Prosjektgjennomføring og referanser

Kopi OBOS Eiendomsrådgiver v/

Se også: Vår hjemmeside www.obosprosjekt.no for mer informasjon om våre tjenester

OBOS Prosjekt

Standard oppdragsbetingelser

Anvendelsesområde
Oppdraget utføres innenfor rammen av de nedenfor nevnte betingelser og ansvarsforhold, og i henhold til NS 8402 / NS 8404 i den grad dette dokumentet eller senere avtale mellom partene ikke bestemmer annet. Betingelsene supplerer vårt skriftlige tilbud, og inngår som en del av oppdragsavtalen.

Offentlige avgifter
Eventuelle endringer av størrelse eller grunnlag for offentlige avgifter, f.eks. mva., medfører tilsvarende justering av honoraret.

Timehonorar
Fakturering etter medgått tid skjer normalt sett en gang pr. måned. I tillegg til timesats kommer 4 % påslag for dekning av utstyr og administrasjonskostnader. Alle oppgitte priser er eks. mva.

Fastprishonorar
Fakturering skjer etter avtalt faktureringsplan eller som a-konto avdrag en gang pr. måned.
Honoraret inkluderer leveranseomfang definert i tilbudet, dersom ikke annet er avtalt.
Alle oppgitte priser er eks. mva.

Justering av honorar
For timehonorerte oppdrag justeres timesatsene den 1. september hvert år.
Prisjustering beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

For fastprisoppdrag prisjusteres honorar 12 måneder etter tilbudsdato. Prisjusteringen faktureres løpende og beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

I avtaler med fastprishonorar og øvre timehonorartak forutsettes dette regulert dersom det blir endringer i prosjektet i form av byggevolum, entrepriseform, byggetid eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden.

Bistand knyttet til oppfølging og kontroll av lover for forskrifter, forespørsler eller pålegg fra offentlig myndighet eller tilsyn, samt bistand ved rettstvister honoreres etter medgått tid til gjeldende timesats.

Øvrige vilkår
- Transportkostnader i forbindelse med oppdraget faktureres oppdragsgiver om ikke annet er avtalt, som kjøregodtgjørelse kr. 6,- pr. km + bomavgift + parkering, eller annen hensiktsmessig reisemetode.
- For pålagte aktiviteter utover normal arbeidstid (kl. 07.00 – 16.00) beregnes et tillegg på 50% av avtalt timepris eks. mva. pr. time.
- Eksterne utgifter til kopiering, underleverandører og andre tilleggskostnader viderefaktureres med et 15% påslag på faktura.
- Utenbys reiser og opphold i tjenesten forutsettes avtalt på forhånd og faktureres i henhold til «Regulativ ved reiser for Statens regning».
- Fakturering av påløpt arbeid skjer normalt månedlig med forfall på 28 dager.

Tilbudets gyldighet
Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Ansvarsforhold
OBOS Prosjekt AS har en ansvarsforsikring som tilfredsstiller kravene i NS 8402 / NS 8404.

AS SOFIENBERGGATA 59
ORG.NR. 921 704 976, KUNDENR. 41

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 441 492	7 532 957	8 464 556	8 863 000
Innbetalinger		0	0	22 000	0
Ladeinntekter EL-bil		82 052	59 244	65 000	65 000
Andre inntekter	3	239 809	271 611	232 000	201 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 763 353**	**7 863 812**	**8 783 556**	**9 129 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 048	-17 202	-18 000	-21 900
Styrehonorar	5	-126 000	-120 000	-120 000	-150 000
Avskrivninger	16	-52 482	-52 483	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 411	-11 201	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-217 273	-206 625	-218 000	-229 000
Konsulenthonorar	7	-79 518	-18 006	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-643 956	-423 010	-627 000	-630 000
Forsikringer		-379 655	-349 440	-384 000	-461 000
Kommunale avgifter	9	-1 207 091	-1 088 811	-1 253 000	-1 361 862
Parkeringsplasser	10	-290 160	-280 776	-290 160	-290 000
Energi/fyring	11	-1 838 490	-2 017 839	-1 750 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-521 326	-486 269	-491 000	-511 000
Andre driftskostnader	12	-466 741	-435 237	-526 500	-510 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 852 149**	**-5 508 899**	**-5 706 660**	**-5 944 262**
DRIFTSRESULTAT		**2 911 204**	**2 354 914**	**3 076 896**	**3 185 138**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	45 112	37 722	30 000	30 000
Finanskostnader	14	-799 138	-753 193	-812 000	-723 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-754 026**	**-715 471**	**-782 000**	**-693 000**
ÅRSRESULTAT		**2 157 178**	**1 639 443**	**2 294 896**	**2 492 138**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 157 178	1 639 443		

AS SOFIENBERGGATA 59
ORG.NR. 921 704 976, KUNDENR. 41

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	6 014 177	6 014 177
Tomt		2 747 049	2 747 049
Andre varige driftsmidler	16	2	52 484
Langsiktige fordringer	17	34 253	34 253
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 795 481**	**8 847 963**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	20 403
Forskuddsbetalte kostnader		204 303	191 149
Andre kortsiktige fordringer	18	29 250	22 050
Driftskonto OBOS-banken		1 604 661	1 433 047
Sparekonto OBOS-banken		329	317
SUM OMLØPSMIDLER		**1 838 543**	**1 666 966**
SUM EIENDELER		**10 634 024**	**10 514 929**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	384 000	384 000
Udekket tap	20	-1 753 791	-3 910 968
SUM EGENKAPITAL		**-1 369 791**	**-3 526 968**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	11 706 541	13 376 091
Annen langsiktig gjeld	22	34 253	34 253
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 740 794**	**13 410 344**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		258 991	422 694
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		4 030	72 808
Påløpte avdrag		0	136 051
SUM KORTSIKTIG GJELD		**263 021**	**631 553**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 634 024**	**10 514 929**
Pantstillelse	23	15 800 000	15 800 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025
Styret i AS Sofienberggata 59

Henriette Seim/s/ Frode Berglund/s/ Jon Arne Jørgensen/s/

Mette Fjelltveit Rye-Larsen/s/ Karen A Vogt/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 827 984
Forretningslokale	308 000
Parkeringsplass	240 236
Eiendomsskatt	43 540
Bod	21 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 441 492**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	81 709
Automatpenger fra vaskeriet	24 000
Bodleie	5 600
Kulturparken FUS Barnehage AS, fakturert kostnader iht. avtale	25 800
Helgesensgat 79 AS, parkering	102 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**239 809**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 048
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 048**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 126 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 411.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-61 600
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 918
SUM KONSULENTHONORAR	**-79 518**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-105 781
Drift/vedlikehold VVS	-20 933
Drift/vedlikehold elektro	-10 006
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-233 714
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 944
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 187
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-159 491
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 219
Kostnader dugnader	-12 172
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-643 956**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-43 050
Vann- og avløpsavgift	-758 358
Feieavgift	-2 176
Renovasjonsavgift	-403 507
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 207 091**

NOTE: 10
PARKERINGSPLASSER

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Leie av tomt fra Oslo kommune	-290 160
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	**-290 160**

SUM PARKERINGSPLASSER	**290 160**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-149 757
Fjernvarme	-1 688 732
SUM ENERGI / FYRING	**-1 838 490**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-39 312
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 957
Driftsmateriell	-118
Lyspærer og sikringer	-613
Vaktmestertjenester	-60 000
Renhold ved firmaer	-197 312
Snørydding	-136 122
Gressklipping	-2 500
Andre fremmede tjenester	-10 913
Trykksaker	-3 307
Andre kontorkostnader	-1 008
Telefon/bredbånd	124
Porto	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 485
Velferdskostnader	-4 018
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-466 741**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 403
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 687
Andre renteinntekter	10
SUM FINANSINNTEKTER	**45 112**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (1)	-742 211
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (2)	-51 824
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-103
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-799 138**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 169 336
Avskrevet tidligere år	-2 855 159
Rehabilitering 2004	3 700 000
SUM BYGNINGER	**6 014 177**

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Drivhus		
Tilgang 2020	84 229	
Avskrevet tidligere	-67 383	
Avskrevet i år	-16 845	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	178 184	
Avskrevet tidligere	-142 546	
Avskrevet i år	-35 637	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-52 482**

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Helgesensgate 79 AS, 4. kvartal parkeringsleie	29 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**29 250**

NOTE: 19
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 384 000 fordelt på 96 aksjer à kr 4000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken (1)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2019	-19 025 928	
Nedbetalt tidligere	6 547 450	
Nedbetalt i år	1 487 489	
		-10 990 989
OBOS-banken (2)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	102 387	
Nedbetalt i år	182 061	
		-715 552
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 706 541**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	11 706 541
TOTALT	**11 706 541**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 014 177
Tomt	2 747 049
TOTALT	**8 761 226**

Resultatanalyse 2024
As Sofienberggata 59

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	8 441 492	8 464 556	23 064	0 %
Innbetalinger	0	22 000	22 000	100 %
Ladeinntekter EL-bil	82 052	65 000	-17 052	-26 %
Andre inntekter	239 809	232 000	-7 809	-3 %
Sum driftsinntekter	**8 763 353**	**8 783 556**	**20 203**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-18 048	-18 000	48	0 %
Styrehonorar	-126 000	-120 000	6 000	-5 %
Avskrivninger	-52 482	0	52 482	100 %
Revisjonshonorar	-9 411	-12 000	-2 589	22 %
Andre honorarer	-2 000	-2 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-217 273	-218 000	-727	0 %
Konsulenthonorar	-79 518	-15 000	64 518	-430 %
Drift og vedlikehold	-643 956	-627 000	16 956	-3 %
Forsikringer	-379 655	-384 000	-4 345	1 %
Kommunale avgifter	-1 207 091	-1 253 000	-45 909	4 %
Parkeringsplasser	-290 160	-290 160	0	0 %
Energi/fyring	-1 838 490	-1 750 000	88 490	-5 %
TV-anlegg/bredbånd	-521 326	-491 000	30 326	-6 %
Andre driftskostnader	-466 741	-526 500	-59 759	11 %
Sum driftskostnader	**-5 852 149**	**-5 706 660**	**145 489**	**-3 %**
Driftsresultat	**2 911 204**	**3 076 896**	**165 692**	**5 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	45 112	30 000	-15 112	-50 %
Finanskostnader	-799 138	-812 000	-12 862	2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-754 026**	**-782 000**	**-27 974**	**4 %**
Årsresultat	**2 157 178**	**2 294 896**	**137 718**	**6 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS SOFIENBERGGATA 59

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS SOFIENBERGGATA 59.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F4V61-AZE7I-A7ZZW-Y1DEM-KZJ36-M2F4B

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 14:42:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F4V61-AZE7I-A7ZZW-Y1DEM-KZJ36-M2F4B

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Advokatene i OBOS

NOTAT

Til:	Styret i AS Sofienberggata 59	Ansvarlig advokat:	Arve Arvesen
Kopi:		E-post:	arvarv@obos.no
Dato:	29.04.2025	Vår referanse:	17299

NOTAT – STEMMEVEKT PÅ GENERALFORSAMLING I AS SOFIENBERGGATA 59

1. INNLEDNING

Det vises til henvendelse fra styret i Sofienberggata 59 AS med spørsmål rundt aksjonærenes stemmevekt og benyttelse av fullmektiger på boligaksjeselskapets generalforsamling.

Det vises i den forbindelse til notat utarbeidet av styret datert 18. februar 2025.

Det er i notatet under punkt 6 bedt om tilbakemelding på følgende spørsmål:

> *1 Fortolkningen av gjeldende vedtekter § 8-6 med hensyn til om det kan avgis en stemme pr aksje eller en stemme pr leilighet/boenhet uavhengig av antall aksjer.*
>
> *2 Mindretallsvern*
>
> *a.*
>
> *Dersom det legges til grunn at bestemmelsen fra 2006 skal forstås slik at det er en stemme pr aksje, vil generalforsamlingen da kunne begrense stemmevekten til eiere av stor leilighet uten å komme i konflikt med mindretallsvernet eller andre bestemmelser, jf aksjeloven §§ 5-3 og 5-21 og vedtektene § 9-2?*
>
> *b.*
> *Dersom vurderingen er at det etter vedtektene ikke er en stemme pr aksje, og at bestemmelsen er blitt fortolket og praktisert feil siden 2006, vil mindretallsvernet likevel slå inn med tanke på de som har kjøpt leilighet med to aksjer denne perioden?*

I tillegg er det i styrets notat under punkt 7 stilt spørsmål om vedtektene § 8-6 om begrensning i antall fullmakter er i strid med aksjeloven.

Nedenfor vil jeg søke å besvare spørsmålene nevnt over, men har på bakgrunn av mine vurderinger valgt en annen tilnærming enn å behandle og besvare hvert enkelt spørsmål for seg.

2. BAKGRUNN OG HISTORIKK

AS Sofienberggata 59 eier eiendommen gnr 229 bnr 143 i Oslo kommune. Eiendommen består av 88 leiligheter, hvorav 80 leiligheter er treroms leiligheter og 8 leiligheter er femromsleiligheter. For å ha borett til de minste leilighetene er det krav til å eie en aksje i selskapet, for de større er det krav til to aksjer. Det er altså total 96 aksjer i selskapet, hvor 8 aksjonærer eier til sammen 16 aksjer, og som utgjør 16,7 prosent av det totale antallet aksjer i selskapet.

I styrets notat datert 18. februar 2025 er det grundig redegjort både for regulering og endring av vedtektene, samt for praksis i boligaksjeselskapet med tanke på aksjonærenes stemmevekt på generalforsamlingen. Jeg har også fått overlevert kopi av enkelte eldre protokoller og vedtekter, herunder vedtekter fra 1984, 1996, 2000 og de någjeldende vedtektene som ble endret i 2024.

Jeg legger til grunn at antallet aksjer i boligaksjeselskapet og fordelingen av aksjer mellom de ulike aksjonærene med tanke på hvilken type og størrelse bolig de har disponert har vært uendret siden stiftelsen. Jeg legger også til grunn at det ikke foreligger en aksjeeieravtale som eventuelt har bestemmelser som regulerer stemmegivningen på generalforsamlingen.

2.1 Rettslige utgangspunkter

For boligaksjeselskaper som er opprettet før borettslagsloven av 2003 tråde i kraft, og som har samme formål som borettslag, er det etter borettslagsloven § 1-4 andre ledd angitt at borettslagsloven §§ 1-5 (diskrimineringsvern), 4-2 (visse juridiske personers rett til å erverve boliger), kapittel 5 (om boretten mv) og § 13-5 (omdanningsreglene) også gjelder for disse boligaksjeselskapene. For øvrig gjelder aksjeloven.

AS Sofienberggata 59 ble ifølge det som er registrert i Brønnøysundregistrene stiftet 22. april 1949, og er dermed omfattet av både borettslagsloven og aksjeloven.

Borettslagsloven § 1-4 har ingen henvisning til borettslagsloven kapittel 7 om generalforsamling, og det er dermed reglene i aksjeloven kapittel 5 som gjelder for boligaksjeselskapers generalforsamlinger.

2.2 Utviklingen av aksjeloven og vedtektshistorikk

Den tidligere aksjeloven av 1976 hadde en bestemmelse i § 9-3 første ledd første punktum som lød:

> *«I generalforsamlingen gir hver aksje en stemme om ikke annet følger av denne lov eller av vedtektene.»*

Nåværende aksjelov fra 1997 trådte i kraft fra 1. januar 1999, og § 5-3 første ledd har følgende ordlyd:

> *«Hver aksje gir én stemme når noe annet ikke følger av loven eller vedtektene. Vedtektene kan inneholde bestemmelser om stemmerettsbegrensning som er knyttet til person. I vedtektene kan det også fastsettes at aksjene i en aksjeklasse ikke skal gi stemmerett eller skal ha begrenset stemmevekt.»*

Både den nåværende og tidligere aksjelov har altså som utgangspunkt at hver aksje gir en stemme på generalforsamlingen, men åpner for at dette utgangspunktet kan fravikes ved lov eller vedtekter.

Aksjeloven § 5-3 første ledd andre punktum åpner for at man gjennom vedtektene kan innføre stemmerettsbegrensninger knyttet til egenskaper ved aksjeeierens person, og slike vedtektsbestemmelser kan ha karakter av såkalt «stemmetak» som fastsetter det maksimale antallet stemmer en aksjeeier kan avgi, eller «stemmegulv» som krever at en aksjeeier må ha et visst antall aksjer for å ha stemmerett. Det er også anledning til å innføre stemmerettsordninger som innebærer at stemmevekten ikke er lineær proporsjonal med hvor mange aksjer aksjonæren eier. De ovennevnte stemmerettsbegrensninger omtales gjerne som «kvantitative» stemmerettsbegrensninger.

Første ledd tredje punktum åpnes det også for å ha stemmerettsbegrensninger knyttet til visse aksjer, og dette er aktuelt der man har innført en ordning med ulike aksjeklasser i selskapet iht aksjeloven § 4-1, og hvor det for eksempel kan være ulikhet med tanke på stemmerett på generalforsmalingen.

Avgjørende for spørsmålet om stemmevekt på generalforsamlingen blir altså om boligaksjeselskapet gyldig har vedtatt avvikende stemmerettsregler gjennom vedtektene.

De tidligere vedtektene fra 1984 hadde i § 10 første punktum følgende ordlyd:

> *«På generalforsamlingen har hver aksjonær en stemme.»*

Vedtektene ble endret i på generalforsamling 22. april 1996 som en følge av innløsning av statens aksjer, og vedtektene fra 1996 hadde i § 8 fjerde ledd hadde følgende ordlyd:

> *«På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme.»*

De tidligere vedtektene fra 1984 og 1996 knyttet altså stemmeretten på generalforsamlingen til aksjonæren/aksjeeieren og begrenset stemmevekten til en stemme per aksjonær/aksjeeier, og ikke til antall aksjer vedkommende eide – og dette da uavhengig av om vedkommende eide flere aksjer i egenskap av å eie flere mindre leiligheter og/eller om vedkommende (også) eide en større leilighet som medførte eierskap av to aksjer. Vedtektene la altså etter ordlyden opp til at eventuelle aksjeeiere som eide flere enn en aksje ville ha mindre stemmevekt på generalforsamlingen enn det som både den tidligere og den nåværende aksjeloven har som utgangspunkt.

Vedtektene ble endret på generalforsamling 19. juni 2000, og skal etter det opplyste ha blitt gjennomført som følge av at nåværende aksjelov fra 1997 ble vedtatt. Vedtektene § 6 fjerde avsnitt første punktum fikk følgende ordlyd:

> *«På generalforsamlingen har hver aksje en stemme.»*

Endringen innebar at man gikk over til aksjelovens utgangspunkt om en stemme per aksje. Av protokollen fra generalforsamlingen fremkommer det at de nye vedtektene ble enstemmig vedtatt, og det legges til grunn at endringen er vedtatt med tilstrekkelig flertall og gyldig.

Ny borettslagslov kom i 2003, og i den forbindelse ble det gjennomført nok en større revisjon av vedtektene i 2006. På generalforsamlingen 31. mai 2006, endret man på punktet om stemmerett på generalforsamlingen, og punkt 8-6 i de nye vedtektene fikk følgende ordlyd:

> *«Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen».*

Ut fra ordlyden har man altså med tanke på aksjonærenes stemmevekt på generalforsamlingen gått tilbake til situasjonen slik den var regulert i vedtektene *før* vedtektsendringen i 2000.

Det følger av protokollen fra generalforsamlingen i 2006 at styret i sitt forslag til nye vedtekter bygget på NBBL sine standardvedtekter for boligaksjeselskaper, og hadde særlig fokus på bestemmelsene i borettslagsloven kapittel 5 om boretten.

Fra protokollen hitsettes følgende fra sak 5 B (hele protokollføringen):

> *«Forslag fra styret:*
>
> *Ny borettslagslov trådte i kraft den 15.08.2005. For alle boligaksjeselskap gjelder den nye borettslagsloven kapittel 5 samt §§ 1-5, 4-2 og 13-5 som omhandler: Kapittel 5 Borett, overlating av bruk, bruksrett, vedlikeholdsplikt, felleskostnader. § 1-5 Forbud mot diskriminering ved godkjennelse av aksjonærer. § 4-2 Juridiske personer som stat, kommune m.fl. kan eie inntil 10 % av aksjene. § 13-5 Mulighet for omdanning av selskapet til et borettslag.*
> *Styret foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar nye vedtekter for boligselskapet. Bakgrunnen for dette forslaget er den nye borettslagsloven som trådte i kraft 15.08.05. Forslaget bygger på NBBL's standardvedtekter for boligaksjeselskap som tar hensyn til lovendringene.*
>
> *Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye borettslagsloven fallert bort senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 15.08.06. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.*
>
> *Det foreslås at de nye vedtektene vedtas slik de foreligger, og at eventuelle endringer kan vedtas i en senere generalforsamling.»*

Det skal etter det opplyste derimot ikke ha vært fokus på forholdet til aksjeloven og stemmevekt på generalforsamlingen, noe også teksten fra protokollen over tyder på. Ut fra det som foreligger av dokumentasjon er det heller ikke noe som konkret tilsier at styret eller generalforsamlingen hadde ment og ønsket å endre på situasjonen når det gjaldt stemmevekt, og mye kan tyde på at verken de som utformet vedtektene med grunnlag i NBBL sine standardvedtekter ikke har vært oppmerksom på det forholdet at et mindretall av aksjonærene i boligselskapet, de som disponerer de åtte femromsleilighetene, er og må være eier av to aksjer hver.

Etter det opplyste skal man også i boligaksjeselskapet helt fra 2000 og frem til i dag, også etter vedtektsendringen i 2006, ha praktisert at aksjonærene på generalforsamling har en stemme per aksje, og ikke en stemme per aksjeeier uavhengig av antallet aksjer aksjeeieren er eier av.

Selv på den ekstraordinære generalforsamlingen avholdt 2. oktober 2006, et halvt år etter at vedtektene ble endret, følger det av protokollen at man har angitt at aksjonærene med borett til femromsleiligheter hadde dobbeltstemme på den ekstraordinære generalforsamlingen.

På generalforsamlingen 6. juni 2024 foreslo styret at vedtektene punkt 8-6 ble endret til *«Hver aksjeeier har en stemme pr. aksje på generalforsamlingen»*, altså tilbake til den situasjonen man hadde etter vedtektene fra 2000, men forslaget falt da det ikke oppnådde to tredjedels flertall.

3. TOLKING AV NÅVÆRENDE VEDTEKTER § 8-6

Det er av styret bedt om en tilbakemelding på hvordan § 8-6 skal tolkes – om det kan avgis en stemme per aksje eller en stemme per leilighet/boenhet uavhengig av antall aksjer man måtte eie.

Utgangspunktet for enhver tolking av lover, vedtekter og avtaler mv, er hva som følger av en objektiv tolking av ordlyden.

Når det gjelder tolking av selskapsvedtekter spesielt, kan det også vises til uttalelser i Rt. 1994 s. 471:

> *«Avgjørelsen må etter dette bygge på en nærmere tolking av bestemmelsen i lys av prinsippene for tolking av aksjeselskapsvedtekter. Slike vedtektsbestemmelser vil regelmessig ha betydning ikke bare for de aksjonærer som vedtok dem, men også for fremtidige aksjonærer og i større eller mindre grad for andre. Subjektive tolkingsmomenter kommer mer i bakgrunnen enn ved vanlig avtaletolking, men forarbeidene til vedtektene vil likevel kunne ha betydning, særlig hvis ordlyden er uklar.»*

Dette må også ha betydning for tolking av vedtekter i boligaksjeselskaper, borettslag og eierseksjonssameier. De grunnleggende hensyn bak prinsippet om objektiv fortolking, herunder klarhet og forutberegnelighet, gjør seg særlig gjeldende for vedtekter, og dette skyldes at de gjerne kommer til anvendelse ovenfor en ubestemt krets av personer, og hvor det normalt vil være vanskelig å fastslå en felles subjektiv forståelse av innholdet. De som kjøper seg inn i boligaksjeselskapet vil normalt kun ha mulighet til å sette seg inn i selskapets vedtekter ved å gjennomgå disse ettersom de er inntatt i salgsprospektet.

En naturlig språklig forståelse av formuleringen *«Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen»*, er at stemmeretten er knyttet til aksjonæren og at det et vedtektsfestet et såkalt «stemmetak» på maksimalt en stemme per aksjonær uavhengig av antallet aksjer aksjonæren måtte eie.

Det har heller ikke ut fra hva jeg har forstått, bortsett fra de siste par årene, vært diskusjoner blant aksjonærene om tolking av ordlyden og forståelse av innholdet i vedtektene § 8-6. Om dette skyldes at man ikke har vært oppmerksom på endringen i vedtektene fra 2006, har tolket den på samme måte som vedtektene fra 2000, eller bare har sett bort fra vedtektene og valgt å følge aksjeloven, er uklart. Men det kan i alle fall ikke dokumenteres noen felles forståelse av ordlyden i dagens vedtekter blant aksjonærene, selv om man etter 2000 i all hovedsak har valgt å følge en annen praksis med tanke på stemmegivning på generalforsamlingen enn det som følger av en naturlig språklig forståelse av vedtektene. De siste årene har man også under konstitueringen av generalforsamlingen fattet vedtak om hvordan man skal stemme – en stemme per aksje eller en stemme per aksjonær. Det fremkommer av protokollene fra 2020 til 2023 at generalforsamlingen har valgt å følge gjeldende praksis med en stemme per aksje. På generalforsamlingen i 2024 ble det derimot etter votering besluttet at aksjonærene skulle ha en stemme per bolig. Dette taler for at aksjonærene, i alle fall de senere årene, ikke har vært noen felles forståelse av ordlyden i vedtektene.

Det er ikke i vedtektene spesifisert hva som eventuelt skal være situasjonen dersom en eller flere aksjer eies av to personer i sameie og begge personer stiller på generalforsamlingen, men det er ikke opplyst at dette har vært noen problemstilling tidligere. Men etter min vurdering må det kunne legges til grunn at formålet med bestemmelsen har vært at det maksimalt kan avgis en stemme per bolig, selv om aksjene skulle være eiet i sameie og retten til å disponere boligen da er delt mellom flere personer. Det må altså foretas en identifikasjon mellom sameiere i en aksje og at de da samlet har en stemme. Det samme vil kunne anføres at må være situasjonen i forhold til de åtte femromsboligene, og som forutsetter eierskap av to aksjer i selskapet, dersom disse aksjene skulle være eiet av mer enn en person. Dette er eventuelt noe man kan vurdere å foreslå presisert. Dersom stemmegivning på generalforsamlingen derimot er knyttet til antall aksjer og ikke til aksjonæren(e), vil ikke problemstillingen oppstå – da gir en aksje en stemme.

Konklusjonen er altså at en tolking av nåværende § 8-6 i vedtektene tilsier at aksjonærene kun har en stemme på generalforsamlingen, og at dette også gjelder de som måtte eie flere enn en aksje, herunder de aksjonærene som disponerer de åtte femromsleilighetene.

4. ER VEDTEKTSENDRINGEN I 2006 GYLDIG?

Gitt tolkingen av vedtektene § 8-6 ovenfor, blir det et spørsmål om endringen i vedtektene i 2006 står seg eller om den kan angripes på et eller annet grunnlag.

Eiere av femromsleiligheter, og som eier og må eie to aksjer i selskapet, har blant annet anført at endringen er i strid med mindretallsvernet i aksjeloven.

Det er uklart om aksjonærene i selskapet faktisk var klar over endringene i vedtekten § 8-6 når det gjaldt stemmerett og stemmevekt på generalforsmalingen da vedtektene ble endret i 2006 for å tilpasse seg til den nye borettslagsloven, og hvis ikke, når de eventuelt ble oppmerksomme på endringen. Det som er et faktum er at vedtektsendringen i 2006 ble enstemmig vedtatt, men at man siden 2000 har fulgt en praksis som strider mot reguleringen i dagens vedtekter og som følger reguleringen i de eldre vedtektene fra 2000.

4.1 Hvilket flertallskrav kreves for vedtektsendringer?

Utgangspunktet etter aksjeloven § 5-18 første ledd er at endringer i vedtektene kan vedtas av generalforsamlingen, med mindre annet er fastsatt i lov, og at vedtektsendringer krever minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene og av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen. Det samme følger av vedtektene fra 2000 § 12 og av vedtektene fra 2006 punkt 10-1.

Aksjeloven § 5-18 tredje ledd angir at vedtektene selv kan fastsette et strengere flertallskrav enn det loven angir, men dette er ikke gjort i vedtektene.

Det er i protokollen fra generalforsamlingen fra 2006 angitt at forslaget til endring i vedtektene ble enstemmig vedtatt, så flertallskravet er oppfylt.

4.2 Strider vedtektsendringen med aksjeloven § 5-20 om krav til tilslutning?

Aksjeloven § 5-20 regner opp enkelte beslutninger som krever tilslutning fra samtlige eller berørte aksjonærer i henholdsvis bestemmelsens første og andre ledd.

Det mest aktuelle tilfellet vil være første ledd nr 4 som krever tilslutning fra aksjeeier når det for allerede utgitte aksjer fattes en beslutning som innebærer *«at rettsforholdet mellom tidligere likestilte aksjer endres»*.

Argumentet må i så fall være at for de som eier mer enn en aksje, vil endringen i vedtektene i 2006 innebære at aksjer som en aksjonær eier utover den første gjøres stemmerettsløse på generalforsamlingen.

Det er i Andenæs sin kommentarutgave til aksjeloven angitt at bestemmelsen knytter seg til § 4-1 første ledd annet punktum, som gir hjemmel for at det i vedtektene kan etableres aksjer av ulike slag (flere aksjeklasser).

Det samme er angitt i Rettsdata med videre henvisninger i note 878:

> *«Regelen kommer til anvendelse der det er snakk om å innføre aksjeklasser som forskjellsbehandler stemmeretten for allerede utstedte aksjer, jf. Sundby, Om stemmerettsforskjeller på aksjer etter norsk rett, Nordisk Tidsskrift for Selskabsret (NTS) 2003 s. 238-239, Aarbakke m.fl. (4. utg.) s. 348-349, 414. Se § 4-1 om ulike aksjeklasser. Innføring av aksjeklasser med ulike stemmerettigheter kan gjøres i tilknytning til en kapitalforhøyelse der nye aksjer utstedes, jf. Sundby, Om stemmerettsforskjeller på aksjer etter norsk rett, Nordisk Tidsskrift for Selskabsret (NTS) 2003 s. 240. I Rt. 1992 s. 660 ble det lagt til grunn at den tilsvarende bestemmelsen i aksjeloven 1976 ikke kom til anvendelse på vedtektsendring som fratok særskilte aksjeeiere deres særretter til å velge styremedlemmer. I saken var retten ikke lagt til den enkelte aksje, men til de ulike aksjeeiere. Se også LF-2009-120317. Vedtektsbestemmelser knyttet til person, f.eks. et «stemmetak», kan normalt vedtas, endres eller oppheves etter de alminnelige regler for vedtektsendringer, jf. Aarbakke m.fl. (4. utg.) s. 349.»*

Bestemmelsen retter seg derfor ikke mot situasjonen hvor man kun har en aksjeklasse, som for deres boligaksjeselskap sin del.

4.3 Strider vedtektsendringen mot § 5-21 om myndighetsmisbruk?

Det er i brev fra Eivind Tesaker til styret datert 24. juli 2023 anført at beslutningen om å frata de åtte aksjonærene som disponerer femromsleiligheter den ekstra stemmen på generalforsamlingen vil stride mot mindretallsvernet etter loven § 5-21 og vedtektene § 9-2.

Tesaker skal ha kjøpt sine aksjer og overtatt en femromsbolig i 2004, altså mens vedtektene fra 2000 var gjeldende og hvor aksjonærene var gitt stemmevekt på generalforsamlingen ut fra antall aksjer man eide.

Utgangspunktet er at alle vedtak på generalforsamlingen må holde seg innenfor blant annet reglene om myndighetsmisbruk etter aksjeloven § 5-21, og som er utslag av ulovfestede misbruksregler og -prinsipper.

Aksjeloven § 5-21 har følgende ordlyd:

> *«Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.»*

I Aarbakkes kommentarutgave til aksjeloven, og som det også er vist til i punktet ovenfor, angis følgende i forhold til § 5-3 og adgangen til stemmerettsbegrensninger:

> *«Vedtektsbestemmelser som er knyttet til aksjeeiernes person, jf. note 1.6, kan vedtas, endres eller oppheves etter de alminnelige regler for vedtektsendring i § 5-18, likevel slik at § 5-21 etter forholdene kan begrense flertallsaksjeeiernes frihet til å vedtektsfeste stemmerettsbegrensninger knyttet til person, eventuelt endre eller oppheve slike bestemmelser.»*

Bestemmelsen i § 5-21 rammer blant annet vedtak som er egnet til å begunstige visse aksjonærer på andre aksjonærers bekostning.

Det er på det rene at det kun er et lite mindretall av aksjonærene i boligaksjeselskapet som berøres av endringen - åtte av 88 aksjonærer – altså rundt 10 prosent av aksjonærene.

Av de totalt 96 aksjene i boligselskapet, utgjør de 16 aksjene til de åtte seksjonseierne som disponerer femromsleiligheter totalt 16,7 prosent av aksjene i selskapet, og man fratar i praksis da 8 av aksjene i selskapet, som utgjør til sammen 8,3 prosent av aksjene i selskapet, en stemme på generalforsamlingen.

Man innfører altså et «stemmetak» for eksisterende aksjer og som kun rammer en liten del av aksjonærmassen.

Dersom man hadde innført den samme stemmebegrensningen enten ved stiftelsen av selskapet eller ved en eventuell utvidelse av antallet aksjer/forhøyelse av aksjekapitalen og som ville vært gjeldende for nye aksjer og aksjonærer, ville situasjonen kunne bli vurdert annerledes.

Det er også et poeng at mindretallsaksjonærene i 2006 ble *fratatt* en rettighet de var gitt gjennom vedtektene til å ha en stemme per aksje, i tråd med den ulovfestede likhetsgrunnsetningen og utgangspunktet i aksjeloven, og ikke har *fått* en rettighet – slik situasjonen var i 2000, da man gikk fra en stemme per aksjonær til en stemme per aksje. Mindretallsvernet er aktuelt å påberope seg i den førstnevnte situasjonen der beslutningen fratar noen en rettighet, men ikke der beslutningen gjør at aksjonæren kommer bedre ut enn tidligere.

I praksis vil hvorvidt mindretallsaksjonærene har en eller to stemmer trolig har mindre betydning for utfallet av de saker som behandles og stemmes på generalforsamlinger, ettersom begrensningen kun rammer en liten del av antallet aksjer totalt.

På denne bakgrunn kan det også spørres hvilken saklig og begrunnet interesse flertallsaksjonærene har for å innføre begrensningen og som reduseres mindretallets innflytelse og øker deres egen relative innflytelse på generalforsamlingen. En fordel som ikke har et saklig og forsvarlig grunnlag i selskapets eller aksjeeierfellesskapets interesse, vil kunne bli ansett som urimelig, jfr Aarbakke og med henvisning til rettspraksis.

Jeg har ikke klart å finne noen uttalelser i forarbeidene eller rettspraksis som er direkte anvendelige på forholdet i boligaksjeselskapet deres.

Basert på det ovenstående mener jeg derfor at det ikke kan utelukkes at vedtektsendringen i 2006 kan ha vært i strid med § 5-21 om myndighetsmisbruk, slik det anføres av mindretallsaksjonærene, og basert på den marginale forskjellen dette vil utgjøre i praksis, mener jeg gode grunner taler for å følge lovens normalordning med en stemme per aksje – slik man også har praktisert det i over to tiår.

4.4 Hva er konsekvensen av eventuelt myndighetsmisbruk?

Dersom det legges til grunn at det ikke var eller er anledning til å legge begrensninger på stemmeretten til de åtte av 96 aksjene som eies av en aksjonær som allerede eier en aksje uten at aksjonærene samtykker til dette, spiller det for så vidt ikke noen rolle om de var aksjeeiere før 2006 eller først ble det etter 2006.

De som har kjøpt en femromsleilighet etter 2006 har kjøpt aksjer på et tidspunkt etter at vedtektene ble endret og har hatt mulighet til å sette seg inn i disse vedtektene, men praksis og muligens også forståelsen av vedtektene har vært en annen i boligaksjeselskapet, og dersom det opprinnelige vedtaket først var ugyldig på grunn av myndighetsmisbruk, vil ikke heller ugyldige vedtektsbestemmelser bli bindende for aksjonærer som kjøper seg inn i selskapet, jfr også det som skrives nedenfor under punktet om adgangen til å begrense antall fullmakter på generalforsamlingen.

Senere aksjonærer må kunne påberope seg ugyldighet som følge av krenkelse av mindretallsvernet på samme måte som tidligere aksjonær og selger eventuelt ville ha kunnet gjøre dette.

Er først en beslutning i strid med mindretallsvernet etter § 5-21 eller andre bestemmelser som krever samtykke fra berørte for å bli gyldige, løper ikke søksmålsfristene i § 5-23. Eventuelle innsigelser kan tapes ved passivitet, men i deres tilfelle har praksis for avstemming på generalforsamling over mange år og konsekvent vært i tråd med mindretallsaksjonærenes synspunkt og avvikende fra reguleringen i vedtektene, så jeg ser det som lite sannsynlig at man kan få medhold i at kravet om ugyldighet skal være tapt ved passivitet.

Ved en eventuell fortsatt tvist om saken blant aksjonærene, vil det til syvende og sist være opp til domstolene å ta stilling til spørsmålet om ugyldighet og antall stemmer aksjonærene med to aksjer har og ikke har på generalforsamlingen.

5. ER STEMMEGIVNING PÅ GENERALFORSAMLINGEN SOM IKKE SAMSVARER MED ANTALL AKSJER OG/ELLER BOLIGENES STØRRELSE URIMELIG?

Det er i brevet fra Eivind Tesaker til styret datert 24. juli 2023 anført at reelle hensyn taler for at de større boligene skal og bør ha større innflytelse på generalforsamlingen fordi de også bidrar med innbetaling av mer felleskostnader til boligaksjeselskapet, og slik jeg forstår ham at noe annet er å anse som urimelig i seg selv.

Jeg har for så vidt forståelse for argumentet og tanken bak, og forutsatt at det i det aktuelle boligaksjeselskapet også er forskjell i antallet aksjer man må kjøpe og eie for å kunne disponere en

bolig med en gitt størrelse, er utgangspunktet også etter aksjeloven § 5-3 første ledd at man har stemmerett og stemmevekt i forhold til antallet aksjer man eier – med mindre annet er bestemt i vedtektene.

At eier av store boliger må betale mer i felleskostnader enn de mindre boligene, men likevel kun har samme innflytelse på årsmøte eller generalforsamling som de som eier mindre boliger, er også utgangspunktet i borettslag og i eierseksjonssameier, jfr hhv borettslagsloven § 7-10 første ledd og eierseksjonsloven § 52 første ledd første punktum for rene boligsameier. For rene næringssameier og kombinasjonssameier er utgangspunktet stemmegivning etter sameiebrøken, som gjerne sammenfaller med størrelse og økonomisk belastning, om ikke annet er fastsatt i vedtektene, jfr § 52 første ledd andre punktum.

Antall stemmer og innflytelse på generalforsamling eller årsmøte behøver altså ikke nødvendigvis samsvare med størrelsen på boligen og/eller økonomisk belastning iht fordelingsnøkkelen for felleskostnader for laget. Men endringer i aksjonærenes rettigheter kan eventuelt rammes av bestemmelser om myndighetsmisbruk etc, ref også det som er skrevet tidligere.

6. ADGANGEN TIL Å BEGRENSE ANTALLET FULLMAKTER PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Det er også stilt spørsmål ved om endringen i vedtektene vedtatt på generalforsamlingen 2024 er gyldig og hvordan boligaksjeselskapet eventuelt skal forholde seg til dette.

Bestemmelsen i vedtektene punkt 8-6 om representasjon ved fullmektig på generalforsamlingen fikk i 2024 et nytt tredje punktum som lyder:

> *«Ingen kan være fullmektig for mer enn én boenhet.»*

Borettslagsloven § 7-10 første ledd inneholder en bestemmelse som angir at hver andelseier bare har en stemme på generalforsamlingen, og at man som andelseier dessuten kan stemme som fullmektig for én annen andelseier. Der fullmektigen er en ikke-andelseier vil vedkommende kun ha en stemme. Loven inneholder altså en begrensning på hvor mange andelseiere en person kan være fullmektig for, og begrensingen er satt til en. Bestemmelsen er preseptorisk og kan ikke fravikes i vedtektene.

For eierseksjonssameier angir eierseksjonsloven § 46 tredje ledd at en seksjonseier kan møte ved fullmektig, og det er her ingen begrensning i hvem som kan være fullmektig (kan være person uten tilknytning til sameiet) eller hvor mange seksjonseiere man kan være fullmektig for. Retten til å møte på årsmøte ved fullmektig kan ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte.
Løsningen for representasjon ved fullmektig er altså ulik i de to lovene.

For boligaksjeselskaper er det aksjeloven § § 5-2 som regulerer adgangen til å være representert ved fullmektig, og bestemmelsen har følgende ordlyd:

> *«Aksjeeierne har rett til å delta på generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Retten til å delta på generalforsamlingen kan ikke begrenses i vedtektene.»*

Aksjeloven har etter ordlyden verken noen begrensning i hvem som kan være fullmektig eller en begrensning i hvor mange en person kan være fullmektig for.

Aksjeloven legger seg dermed på linje med eierseksjonsloven når det gjelder representasjon ved fullmektig på generalforsamling, og det er i aksjeloven i tillegg eksplisitt uttrykt at retten ikke kan begrenses i vedtektene.

I Aarbakkes lovkommentar til aksjeloven er det til bestemmelsen angitt følgende:

> *«1.4 Bestemmelsen slår fast det frie fullmektigvalg som innebærer to hovedprinsipper. Det ene er at en **aksjeeier står fritt i å velge om han selv vil representere sine aksjer eller om han vil la seg representere ved en fullmektig. En vedtektsbestemmelse som begrenser retten til å la seg representere ved fullmektig, er derfor ikke gyldig.** Retten til å la seg representere ved fullmektig gjelder også for juridiske personers rettslige stedfortredere, f.eks. statsråden for statens aksjer, styret eller daglig leder i et aksjeselskap eller bobestyrer i et konkursbo. Det andre hovedprinsippet er at **selskapet i vedtektene eller ved annen selskapsbestemmelse ikke kan stille nærmere krav til hvem som skal være fullmektig, f.eks. at fullmektig skal være aksjeeier. Heller ikke kan selskapet sette grenser for hvor mange aksjer en enkelt fullmektig skal kunne representere.** Dette gjelder også når aksjenes omsettelighet er begrenset eller stemmeretten er begrenset eller gradert, se § 5-3. Videre kan selskapet heller ikke stille krav om at aksjeeieren skal gi forhåndsvarsel dersom han ønsker å delta ved fullmektig.» (mine uthevinger)*

Bestemmelsen i vedtektene punkt 8-6 siste punktum som ble innført i 2024 er dermed i strid med aksjeloven § 5-2 første ledd.

Spørsmålet er dermed hvilken konsekvens dette har.

Aksjeloven § 5-22 flg har regler om myndighet til å reise søksmål om ugyldighet og frister for å reise søksmål.
I kommentaren til § 5-22 er det under punkt 1.9 angitt følgende:

> *«Aksjeloven har ikke nærmere regler om når et generalforsamlingsvedtak er ugyldig. Dersom generalforsamlingen har gått utenfor sin myndighet, eller et generalforsamlingsvedtak er i strid med preseptoriske regler i aksjeloven eller i forskrift gitt i medhold av aksjeloven, må beslutning i alminnelighet anses for ugyldig, se Andenæs s. 324.»*

Når det gjelder vedtaket om endring i vedtektene som begrenser aksjonærenes adgang til å være representert ved fullmektig på generalforsamlingen, er denne bestemmelsen i strid med preseptorisk lovgivning og må dermed anses som ugyldig selv uten at det reises søksmål om dette.

Når en bestemmelse i vedtektene ikke kan vedtas gyldig, kan den heller ikke anses som vedtatt og bør da uten videre kunne fjernes fra vedtektene. Dette er likevel noe man bør ta opp som et punkt på neste generalforsamling og gjøre aksjonærene oppmerksom på og få protokollert.

7. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Basert på det som er skrevet over har jeg kommet frem til at slik de nåværende vedtektene er utformet, har hver aksjonær en stemme på generalforsamlingen uavhengig av antall aksjer vedkommende eier.

Det kan ikke utelukkes at vedtektsendringen i 2006, der man gjeninnførte en begrensning på at en aksjonær kun har en stemme uavhengig av antallet aksjer vedkommende eier, kan være ugyldig fordi beslutningen var i strid med aksjeloven § 5-21. Det vil være fordeler ved å endre vedtektene slik at det samsvarer med aksjelovens utgangspunkt og praksis i boligaksjeselskapet, og vedtektene kan uansett med fordel foreslås presisert ytterligere med tanke på stemmerett ved sameie i aksjer mv.

Når det gjelder begrensningen i antall fullmakter på generalforsamlingen som ble innført i 2024, mener jeg denne er i strid med aksjeloven og ugyldig.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 41 **Selskapsnavn:** AS SOFIENBERGGATA 59

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS SOFIENBERGGATA 59

Organisasjonsnummer: 921704976
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 17:30, Sofienberg skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Trond Enger blir valgt som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Enger blir valgt som møteleder
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble Harry Gitz og Eric Michael Molumby foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt. Grete Mosbakk ikke mottatt innkallingen.**

5. Forslag til tiltak – utskifting av tak

Etter at OBOS Prosjekt utarbeidet og presenterte en vedlikeholdsplan for borettslaget, har styret gjennomgått anbefalte tiltak og prioritert hva som bør gjøres først. I denne vurderingen har vi sett nærmere på tilstanden til vinduene, som i utgangspunktet var foreslått som et mulig oppstartspunkt. Etter grundigere vurdering har styret kommet til at det ikke er hensiktsmessig å starte med utskifting av vinduer. Dette skyldes at det største energitapet skjer gjennom veggene og vi kan ikke gjøre etterisolering på utsiden fordi vi er på gul liste. Denne type bygg vil også trenge noe luftgjennomstrømning, og vi kan derfor ikke tette helt igjen. En utskifting ikke vil gi tilstrekkelig energigevinst sett opp mot kostnadene. Mange av de potensielle fordelene knyttet til energibesparing, som bedre isolasjon og redusert varmetap, vil i vårt tilfelle heller ikke være store nok til å forsvare investeringen på nåværende tidspunkt.

I stedet har styret valgt å prioritere en grundigere vurdering av takene våre, som allerede i vedlikeholdsplanen ble trukket frem som et kritisk punkt. For å få et mer detaljert grunnlag engasjerte styret Oslo Byggkontroll, som har gjennomført en teknisk vurdering og levert en egen rapport. Denne slår fast at takene er over antatt levetid, og både Oslo Byggkontroll og OBOS Prosjekt anbefaler at borettslaget setter i gang en prosess med utskifting av tak.

Ettersom dette er et omfattende prosjekt, og styret ikke har kapasitet til å lede det selv, har vi bedt OBOS Prosjekt utarbeide en prosjektskisse. Denne inkluderer både en plan for gjennomføringen og forslag til at OBOS Prosjekt fungerer som prosjekt- og byggeleder. Prosjektskissen og takrapporten er vedlagt denne innkallingen. OBOS Prosjekt vil også være til stede på generalforsamlingen for å svare på spørsmål fra beboerne.

Styret ber generalforsamlingen om tilslutning til å igangsette fase 0, 1 og 2 av prosjektet. Dette innebærer kartlegging, prosjektering og innhenting av tilbud – altså alt arbeid frem til vi faktisk skal inngå kontrakt med en entreprenør. Disse fasene kan i utgangspunktet gjennomføres innenfor gjeldende budsjett, men styret ønsker likevel en formell godkjenning fra generalforsamlingen.

Før vi går videre til gjennomføring, og inngår kontrakt om selve takarbeidet, vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling. Der vil styret legge frem en økonomisk plan, inkludert forslag til hvordan prosjektet skal finansieres og eventuelle konsekvenser for felleskostnadene.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret setter i gang fase 0, 1 og 2 i prosjektet for utskifting av tak, som beskrevet i vedlagte prosjektskisse fra OBOS Prosjekt. Dette inkluderer forprosjekt, prosjektering og innhenting av tilbud. Før eventuell kontraktsinngåelse og gjennomføring av selve takarbeidet skal det avholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor styret legger frem økonomisk plan og forslag til finansiering.
> ✓ **Vedtatt. Benkeforslag fikk 8 stemmer, Forslag 1 ble vedtatt med overveldende flertall.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag: Saken stilles i bero, mens nytt styre innhenter nytt anbud fra flere tilbydere med et spesifisert tilbud.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Inngangspartiet 59 blokka.

Fremmet av: Jens Lasse Agerup

Dette er ikke noe nytt forslag, men siden mitt forslag om oppgradering og gjerde ol ble vedtatt i fjor, kunne det være på sin plass at Styret informerer om hvor dere er i planleggingen. Medlemmer i Styret har jo tidligere gått ut med idéer og meninger om temaet personlig på Vippo.

Styrets innstilling
Etter å ha vært i dialog med grøntavdelingen til Vaktmesterkompaniet ser styret det som lite hensiktsmessig å sette opp gjerder utenfor 59-blokka. Dersom noen har konkrete forslag til egnede gjerder vil dette bli vurdert av styret.

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget er trukket av forslagsstiller.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret sørger for god planlegging og iverksettelse av oppgradering av inngangspartiene i 59-blokka samt en form for gjerde / hinder mot nedsliting av plen og beplanting pga biler, joggere, hunder mm.

Forslag til vedtak 2:
Det vil foreløpig ikke bli satt opp permanente gjerder utenfor 59-blokka. Forslag til egnede gjerde-løsninger/forskjønningstiltak kan sendes styret for vurdering.

8. Endring av vedtektene § 8-6

Fremmet av: Styret

Styret har innhentet en vurdering fra OBOS advokatene angående forståelsen av vedtektene punkt 8-6 og konsekvenser av eventuell endring/presisering av bestemmelsen. Styret legger på dette grunnlag frem forslag til endring av punkt 8-6 , slik at det fremgår av bestemmelsen at det kan avgis én stemme per aksje på generalforsamling. I tillegg strykes setningen som ble tatt inn i punkt 8-6 på generalforsamlingen i 2024 : "Ingen kan være fullmektig for mer enn én boenhet". Denne begrensningen er i strid med aksjeloven § 5-2 og er derfor ugyldig.

Stemmevekt på generalforsamlingen

Boligselskapet AS Sofienberggata 59 har 80 tre roms leiligheter og 8 fem roms leiligheter. Eiere av de små leilighetene har én aksje. Eiere av de store leilighetene har to aksjer. Til sammen er det 96 aksjer, 80 for de små leilighetene, 16 for de store.

Vedtektene fra 2006 punkt 8-6 lyder i dag: *"Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn en boenhet. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. "* Praksis har likevel vært at det kan avgis en stemme per aksje. Dette er i tråd med hovedregelen i aksjeloven og vedtektene fra 2000.

Spørsmålet om det skal være en stemme per aksje eller en stemme per leilighet skapte stor debatt på generalforsamlingen i 2024. Styret hadde lagt fram forslag om å presisere vedtektene punkt 8-6 i tråd med gjeldende praksis, slik at det kan avgis en stemme per aksje. Styrets forslag fikk flertall, men ikke 2/3 flertall som er kravet ved vedtektsendringer. Etter 10-1 må det være 2/3 flertall både av avgitte stemmer og av aksjekapital representert på generalforsamlingen for å kunne vedta en vedtektsendring.

For å klargjøre spørsmålet har styret innhentet en uttalelse fra juridisk avdeling i OBOS (OBOS advokatene). De har konkludert med at ut fra ordlyden må punkt 8-6 forstås slik at det kan avgis en stemme per aksjeeier,- uavhengig av om eier har en eller to aksjer. Videre mener de at der det er to personer som sammen eier en stor leilighet med to aksjer, må de anses som én aksjeeier, selv om de begge er aksjeeiere.

Samtidig påpekes det i uttalelsen at det ikke kan utelukkes at vedtektsendringen i 2006 kan ha vært i strid med mindretallsvernet etter aksjeloven § 5-21. Etter vedtektene fra 2000 kunne det avgis en stemme per aksje. Ved endringen i 2006 ble eiere med to aksjer fratatt stemmeretten for den ene aksjen. I så fall kan vedtektsendringen i 2006 være ugyldig.

Aksjeloven § 5-21 sier følgende: *"Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning."* En tilsvarende bestemmelse står i vedtektene punkt 9-2.

Det påpekes blant annet i uttalelsen at det i praksis trolig har mindre betydning for utfallet av de saker som behandles og stemmes på generalforsamlinger om det kan avgis en eller to stemmer for de store leilighetene. De 16 stemmene dette gjelder utgjør 16.7 % av det samlede stemmetallet.

Ifølge uttalelsen fra OBOS advokatene taler gode grunner her for å følge lovens normalordning med en stemme per aksje, slik man også har praktisert det i over to tiår. Det vil være fordeler ved å endre vedtektene slik at det samsvarer med praksis.

Styrets vurdering angående stemmevekt

Basert på vurderingen fra juridisk avdeling i OBOS mener styret punkt 8-6 må presiseres i tråd med den praksis og forståelse av bestemmelsen som har vært fulgt opp gjennom årene. Vi viser også til at det ifølge OBOS advokatene ikke kan utelukkes at endringen som ble gjort i 2006 - fra en stemme per aksje til en stemme for hver aksjeeier - kan være i strid med mindretallsvernet i aksjeloven og derfor kan være ugyldig.

En gjennomgang av protokollene fra 2006 til i dag viser at på ekstraordinær generalforsamling i oktober 2006 fortsatte aksjonærene å ha en stemme per aksje. Dette ble gjort selv om ordinær generalforsamling et halvt år tidligere hadde vedtatt bestemmelsen om at hver aksjeeier har en stemme.

Etter de opplysninger styret har fått, har punkt 8-6 vært forstått og praktisert på samme måte som vedtektene som gjaldt fra 2000 til 2006, dvs. med en stemme per aksje. Styret vil foreslå at punkt 8-6 første setning endres slik at det står at på generalforsamling kan det avgis en stemme per aksje.

Dersom styrets forslag ikke får 2/3 flertall, er det styrets vurdering at punkt 8-6 må fortolkes i tråd med vurderingen fra OBOS advokatene. Det vil i praksis si at det vil være en stemme per leilighet, uavhengig av antall aksjer, men bare for vedtak som ikke gjelder vedtektsendringer. I så fall må det også gjennomføres to typer avstemninger med ulik stemmevekt.

For å endre vedtektene må det etter punkt 10-1 være 2/3 flertall både av antall avgitte stemmer og av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen. Det innebærer at de store leilighetene med to aksjer i praksis vil ha to stemmer ved vedtektsendringer.

På generalforsamlingen i 2024 ble det gjennomført to avstemninger over forslag til vedtektsendringer. Styret kjenner ikke til at det tidligere har vært gjennomført to typer avstemninger på våre generalforsamlinger.

Styrets vurdering angående fullmakter

Som påpekt på generalforsamling i 2024, var det tvil om det var anledning til å innføre en en begrensning på antall fullmakter en aksjeeier kunne stemme for. OBOS advokatene har konkludert med at bestemmelsen som ble vedtatt i fjor om at "Ingen kan være fullmektig for mer enn én boenhet" er i strid med Aksjeloven § 5-2 og derfor ugyldig.

De innebærer at denne begrensningen på antall fullmakter faller bort og kan anses som ikke vedtatt.

Styret støtter vurderingen.

Styrets forslag

Som påpekt ovenfor mener styret vedtektene punkt 8-6 bør endres slik at det kan avgis en stemme per aksje i tråd med den praksis som har vært fulgt og med bakgrunn i vurderingen fra OBOS advokatene. Da vil man også unngå å ha to typer avstemninger med ulik stemmevekt for de 8 store leilighetene.

Ved at det står klart i vedtektene at hver aksje har en stemme på generalforsamlingen, vil dette også regulere stemmevekten for aksjer som er i sameie enten det er en aksje tilknyttet en leilighet eller to aksjer i en stor leilighet. Siste setning i punkt 8-6 - "For aksjer med flere leiligheter kan det bare avgis en stemme" - blir da i realiteten unødvendig.

Styret foreslår på dette grunnlag følgende ny tekst til vedtektene punkt 8-6:

"På generalforsamlingen har hver aksje én stemme. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen."

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Stemmer for forslaget 23, mot forslaget 17. Det ble ikke stemt etter antall aksjer siden avstemming etter antall boenheter ikke fikk 2/3 flertall.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Vedtatt. Forslag 1 ble vedtatt med flertall, forslag 2 fikk 9 stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Harry Louis Gits

Styremedlem (2 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Velferdskomite (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Valgkomite (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Varamedlem (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Benkeforslag: Valg av tillitsvalgte utsettes til ekstraordinær generalforsamling.

Bakgrunn:
Det ble i forkant av sak 10. Valg av tillitsvalgte, foretatt en avstemming på at valg av tillitsvalgte utsettes til ekstraordinær general forsamling. Dette med bakgrunn i at det ikke var valgt en valgkomité i 2024 og det ikke var tilstrekkelig med kandidater til årets valg. Aksjeeier som stilte som kandidat til styreleder vervet tillot at man gikk for denne avstemmingen. Tidligere valgt styre fortsetter til ekstraordinær generalforsamling er avholdt. Sittende styremedlemmer jobber med å innhente kandidater til valg, et tilbud på ekstern styreleder og innkaller til ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Benkeforslag om at saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling ble vedtatt med overveldende flertall.

Protokollen signeres av:
Møteleder: Trond Enger /s/
Protokollvitne 1: Harry Louis Gits /s/
Protokollvitne 2: Eric Michael Molumby /s/

VEDTEKTER

SOFIENBERGGATA 59 AS

Organisasjonsnummer 921704976

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Selskapets navn er AS Sofienberggata 59

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

3-2 Bruksoverlatelse

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

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

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

5.

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

6.

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

4. Vedlikehold

4 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

7-2 Styrets oppgaver

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0154/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofienberggata 63B 0563 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 143 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no