



Sofies gate 70A



— Velkommen til

# Sofies gate 70A



# — Bislett/Bolteløkka

Klassisk & stilren 3-roms med attraktiv beliggenhet | Vestvendt balkong | Peis | God takhøyde | Rosett & stukkatur |

Prisantydning	7 950 000,-
Fellesgjeld	29 709,-
Omkostninger	200 820,-
Totalpris	8 180 529,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 637,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898
Megler	Tony Solberg
Telefon	936 31 285
E-post	t.solberg@nordvikbolig.no



# Arealer og innhold

---

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	6 kvm

## Beskrivelse

2. etasje:  
BRA-i: 66 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue  
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod  
Total BRA: 74 kvm.  
TBA: 6 kvm. Vestvendt balkong

# Sofies gate 70 A, 0168 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet































Informasjon

# Sofies gate 70A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

36-0295/24

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Sofies gate 70A, 0168 OSLO

Gnr 217, bnr 329, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Rakel Anna Salberg

Mats Gripsrud Laaveg

### Kjøpesum og omkostninger

7 950 000,- (Prisantydning)

29 709,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
7 979 709,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

199 470,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
200 820,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

213 520,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
8 180 529,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 193 229,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1898

### Etasje

2

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 66 kvm

BRA-e: 8 kvm

Totalt BRA: 74 kvm

TBA: 6 kvm

### Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 66 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue

BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 74 kvm.

TBA: 6 kvm. Vestvendt balkong

#### **Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

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

#### **Innhold**

Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue.

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 7,8 m<sup>2</sup>.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

#### **Standard**

Entré

Innbydende entré med plass til anheng av klær og sko. Dørcalling, malte vegger og himling.

Stue

Lys og romslig stue med god plass til sofagruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og rommet har en peisovn med åpent flammebilde som gir en lun stemning. Klassiske trekk som god takhøyde (ca 3 meter!), tregulv, rosett og stukkatur. Malte flater og himling.

Kjøkken

Via fløydører i stuen kommer man inn til et luftig kjøkken med god plass til spisegruppe. Kjøkkenet er som resten av leiligheten malt i delikate farger og har store vinduer som gir godt lysinnslipp. HTH kjøkkeninnredning med eikefinerte fronter, benkeplate av stein/kompositt med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Vaskemaskin er plassert i benkeskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Bad

Lekker og tidløst baderom totaloppusset i 2021 med gulvvarme og innfelt downlights i tak. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

Hovedsoverom

Her er plassen utnyttet på sitt beste med plass til dobbeltseng, nattbord og godt med lagringsplass i medfølgende garderobeskap. Fra rommet har man utgang til en stor solrik vestvendt balkong på ca. 6 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill, kjøkkenhage etc.

Soverom II/barnerom

Begge soverommene i leiligheten vender inn mot rolig bakgård. Dette rommet egner godt som barnerom, kontor eller gjesterom. Det er plass til dobbeltseng på rommet. Legg merke til det flotte veggmaleriet utført av selger selv!

#### **Parkering**

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

parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel 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-](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/)

[parkering/parkering/beboerparkering/](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/).

### Modernisering og påkostninger

2021:

- Oppusset overflater
- Bad er totalrenovert 2021
- Ny platetopp og komfyr i 2024

### Sammendrag selgers egenerklæring

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: Ullern Bygg AS totalrenovert badet i perioden juni-august 2021. Det er satt inn ny avtrekksvifte på bad 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS totalrenovert badet i perioden juni-august 2021. Nytt soilrør er byttet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS totalrenovert badet i perioden juni-august 2021. Dokumentasjonen finnes.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.  
Eventuell kommentar: Balkong fra 2019 og peisovn fra 2020.

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

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisitet er dratt ut til balkongen, nye stikkontakter er satt opp i kjøkken og soverom med nye lysbrytere og dimmere.

Arbeide utført av MJ Elektro AS 2022.

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

Når ble kontrollen utført? El-kontrollen ble gjennomført i august 2023 av Elvia.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2014 ble kjøkkenet flyttet. I den forbindelse ble det gjort arbeid på vannrørene. Soilrør skiftet i forbindelse av renovasjon av bad 2021.

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

Eventuell kommentar: Opprinnelig noe svakt avtrekk fra bad, forbedret med ny

vifte i og med totalrenovasjon.

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: Det har vært spor av majorstuebiller, der tiltak etter konsultasjon av Anticimex har blitt utført.

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

Oppgi type rapport og årstall: En tilstandsrapport kommer i forbindelse med salg av boligen (2025).

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven ved kjøp av leilighet i 2021.

### Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

### Byggemåte

Bygningen ble bygget i 1899. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021. Det er utført på bad samt elektrisk arbeid rundt omkring i leiligheten der det er satt opp dimmere, nye stikkontakter, samt at elektrisitet er tilført på balkong.

UTVENDIG

Vestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 6,3 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til: 100 cm. Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

### INNVENDIG

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,03 m.

### TG2

#### Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik: Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er straktiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Avtrekk kjøkken

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

#### TGIU

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

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.

#### Lovlighet

Selveierleilighet - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: Kjøkken er flyttet ut til spisestuen. Bad er ikke definert på byggemeldte tegninger.

#### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe barnerom
- Lampe over spisebord
- Alle speil (med unntak av bad)
- Mørkleggingsgardiner hovedsoverom og barnerom
- Sengegavel hovedsoverom
- Veggskap stue

Medfølger:

- Bokhyllen i stue
- Plantekasse på balkong
- Integrerte hvitevarer

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

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal underrettes om evt leieforhold.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme, Elektrisk gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et årlig strømforbruk på ca. 8.275 kWh. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 637,- pr. mnd.

Inkluderer: Fordeles følgende

Fellesutgifter 3 202,-

Renter og avdrag 435,-

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 654 141,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 616 562,- pr. 2024

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Selger har idag fiber levert av GlobalConnect.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameie Sofies gate 70, orgnr. 983335799

### Om sameiet

Sameiet Sofies Gate 70 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983335799. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 17 boligheter og ingen andre

enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Master Renhold AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Sofies Gate 70 har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

- Nye stigeledninger og sikringsskap - 1984/1985, Fagerborg elektriske
- Utskifting av vinduer i leiligheter - Midten av 80-tallet
- Fasadeoppussing - Ca 1995
- Nytt tak + piper og beslag - 2000 + 2001, City Takteking
- Slamming av gavl - 2001, Murmester Niels Berg
- Arbeid på loftet (byttet ut bord etter fukt) - 2001, Snekkerkompaniet
- Skiftet dørtelefoner - 2001, Qualitronic
- Sprøytet kjeller mot borebiller - 2002, Rentokil
- Ny byggesteinsmur mot Sofies gate 68 - 2002, Gravco AS
- Gjerde mot Sofies gate 68. - 2002, AS Gjerde & Sikringsservice
- Installasjon av bredbånd - 2002, UPC
- Nedbanking og pussing av nedre del av mur mot gaten samt byttet ut kjellervinduer med ventiler - 2003, Oslo Murmester forretning
- Puss av bom på mur mot bakgård - 2003, Oslo Murmester forretning

- Felles brannvarslingsanlegg - 2004, Morstad Elektro (leverandør: ESMI), Schneider Electric
- Vedlikehold av dører, Innsetting av dørpumper - 2005, Eriksen
- Maling av oppganger og Skifting av dører til seksjonene - 2006, Tømrer S. M. MacLeod
- Skifting av ståldører til kjeller - 2006, Tømrer S. M. MacLeod
- Skifte av postkasser - 2006
- Service på calling-anlegg - 2009, Rolf A. Hemer
- Oppussing fasade mot gate - 2011, AS Regnbuen Malermesterbedrift
- Oppussing fasade bakgård, oppussing portrom, Rest oppussing av trappeoppgangene - 2011
- Vedlikeholdsplan - 2012, OBF teknisk
- Spyling og videofilming av avløpsrør - 2012, Gravco AS
- Piperehabilitering - 2012, Oslo Murmesterbedrift
- Brannsikring av kjeller - 2014, Oslo brannsikring
- Lekkasje sikring langs bygning mot bakgård. - 2014, Normann Produkter
- Brannsikring dører oppgang B. inn mot leiligheter i oppgang A. - 2015, Oslo brannsikring
- Brannsikring etter vannlekkasjer i kjeller, forsikringssak - 2015, Normann Produkter
- Avløpsrør forsikringssak kjeller - 2015, Bislett Rør
- Inspeksjon av vinduer og rør - 2016, Normann Produkter
- Utbedring piper over tak - 2016, Br. Suua AS
- Drenering bakgård, avløpsrør/vannrør inn til gården - 2016, Gravco. Br Suua AS
- Bakgårdprosjektet - 2016/2017, Jan Erik Johansen. Abildsø Elektriske
- Portrommet, port, inngangsdører - 2016, Bol Bygg AS. Osterhaugsgt Dører & Vinduer AS
- Belysning port, ytterdører, oppgang - 2016, Abildsø Elektriske
- Vedlikehold gavel vegg - 2016, Br. Suua AS
- Forsikringssak vannlekkasje oppgang B - 2017, Polygon

- Tilsyn av pipeløp - 2017, Brann- og redningsetaten
- Utskifting av hovednøkler - 2017
- Overflate behandling vaskerom - 2017, Vaktmester
- Steinlegging av bakgård - 2017, Vestfjorden Entreprenør AS
- Forsikrings sak vannlekkasje kjeller oppgang A - 2017, Polygon
- Nytt gjerde mot nabogård - 2017, Røa Gjerdefabrikk
- Inspeksjon av luftkanaler - 2017, Hjellnes Consult AS/ Polygon
- Kuleventil hovedkraner og reduksjonsventil med manometer på vannledning hovedinntak. - 2017, Rørleggertjenesten a/s
- Forsikrings sak vannlekkasje oppgang B, ny fuktskade i vegg mot trappeløp - 2018, Polygon
- Gjenstående arbeider ved Seinlegging av bakgård, lufttekant mot fasadevegg - 2018, Vestfjorden Entreprenør AS
- Inspeksjon av Vinduene mot fasade gate - 2018, OBF teknisk as
- Reparasjon og muring av lav mur bakgård mot nabogården i front. Mure tette hull ved trappetrinn ute i bakgården og fasaden mot ARK kontor - 2018, Vaktmester
- Rydding av kjeller, gamle dører etc. - 2018, Vaktmester
- Forsikrings sak lekkasje oppgang A loft – 5 etg. - 2020/2021, Vaktmester
- Takarbeider lekkasje fra pipe - 2021 - 2023
- Forsikringsaker/prosjekt vann/avløp, bad og kjøkken
- 2023 fiber installasjon
- 2024 Digitalt låsesystem
- 2024 Nytt ringetablå

#### Forretningsfører

OBF

#### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

#### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

#### Informasjon om fellesgjeld

Kr 29 709,- pr. 20.05.2025

Lånenummer: 83987166951, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.05.2025: 7.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 20.05.2025: 577 212

Andel av saldo: 29 709

Første termin/første avdrag: 20.12.2016 (siste termin 20.11.2031)

#### Fellesformue

Kr 90 282,- pr. 31.12.2024

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig i prospektet.

Svar fra styreleder i epost 22.05.2025:

- Er det planlagt noen store prosjekter i fremtiden? "Nei det er ikke planlagt noen større prosjekter i fremtiden. Det er løpende prosjekter for utskifting av vann og avløp i de gjenstående leilighetene, dette vurderes utført i 2025/2026, ikke avklart ennå. "

- Er det planlagt økning i felleskostnader/fellesgjeld? Ikke økning.

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt og reguleres av punkt nr 8 i husordensreglene.

### Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 81360070

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 495 kvm (Eiertomt)

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

### Adkomst

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

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Svært attraktiv beliggenhet i et veletablert område på Bislett/Bolteløkka. I umiddelbar nærhet ligger Bislett og Thereses Gate som byr på blant annet Åpent

bakeri, Godt brød, RAW, apotek, Kiwi, Coop Extra, søndagsåpne Bunnpris og Joker, samt andre koselige kaféer og restauranter. Gangavstand også til Majorstuen med eksklusive Hegdehaugsveien/Bogstadveien med sitt store utvalg av fashionable butikker, hyggelige restauranter og barer.

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

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

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

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på baderom fra 31.08.2021 og balkong datert 26.07.2021.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

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

### Pågående byggesaker

- Sofies gate 68 A-B - Bruksendring av kontorlokale i 1. etasje til bolig.

Saksnummer: 201305564. Siste dok. 29.05.2024.

- Johannes Bruns gate 12 D og E - Oppføring av åtte balkonger. Saksnummer: 202554007. Siste dok. 13.05.2025.

- Johannes Bruns gate 10 - Utbygging av loft, bruksendring og fasadeendring (H0401). Saksnummer: 202552877. Siste dok. 15.05.2025.

- Johannes Bruns gate 10 - Bruksendring og fasadeendring, utbygging av loftsetasje til leilighet (H0402). Saksnummer: 202552866. Siste dok. 15.05.2025.

- Johannes Bruns gate 8 B - Etablering av heis, utvidelse av H0401, fasadeendringer i form av et takvindu og fire takglugger. Saksnummer: 201910217. Siste dok. 22.10.2024.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/329/5:

13.03.1987 - Dokumentnr: 16855 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID

**BESTEMMELSER OM REGULERING AV PANTET**

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2025 - Dokumentnr: 537103 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

13.03.1987 - Dokumentnr: 16855 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 660/10743

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

07.12.2015 - Dokumentnr: 1145047 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 660/10743

24.09.2021 - Dokumentnr: 1186744 - Reseksjonering

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 660/12823

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av formål

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Endring av tegninger

**Legalpant**

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

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

**Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

**Øvrige kjøpsforhold****Diverse**

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en personlig relasjon, men denne relasjonen er ikke omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsopp-gaven, 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 dekningsalg 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

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 40 000,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Nordvik Ekstra (Valgfritt) kr. 12 900,-

Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave\* kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 900,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar per stk. (privatvisninger gratis) kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 157,-

Samlet skal selger betale kr. 125 907,- 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 24. mai 2025

### Megler

Tony Solberg, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93631285

### Meglerforetaket

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B

0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326

# Sofies gate 70B

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 165 lokalbienter

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

<b>Bolteløkka skole (1-7 kl.)</b> 358 elever, 21 klasser	<b>2 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Ila skole (1-7 kl.)</b> 551 elever, 26 klasser	<b>17 min</b> ⚡ 1,2 km
<b>Marienlyst skole (1-10 kl.)</b> 1013 elever, 76 klasser	<b>18 min</b> ⚡ 1,3 km
<b>Kristelig gymnasium (8-10 kl.)</b> 409 elever, 30 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b> 415 elever, 25 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Heitberg Bislett</b>	<b>8 min</b> ⚡
<b>Kristelig gymnasium</b> 450 elever, 15 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0,7 km

## Offentlig transport

<b>Stensgata</b> Linje 17, 18	<b>2 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Stensgata</b> Linje 19N	<b>2 min</b> ⚡ 0,2 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b> Totalt 9 ulike linjer	<b>22 min</b> ⚡ 1,7 km
<b>Majorstuen</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>24 min</b> ⚡ 1,7 km
<b>Oslo S</b> Totalt 19 ulike linjer	<b>8 min</b> 🚆 2,9 km

## Barnehager

<b>Rosenborg barnehage (0-5 år)</b> 42 barn	<b>9 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Lille Bislett studentbarnehage ...</b> 59 barn	<b>9 min</b> ⚡ 0,7 km
<b>Fagerborg Menighets barnehage ...</b> 63 barn	<b>10 min</b> ⚡ 0,7 km

## Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

## Sport

<b>Ullevåslvn. spesisalskole</b>	<b>0.1 km</b>
<b>Bolteløkka - fleraktivitetssal</b>	<b>3 min</b> ⚡
<b>The Work Out</b>	<b>4 min</b> ⚡
<b>SATS Fagerborg</b>	<b>7 min</b> ⚡

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

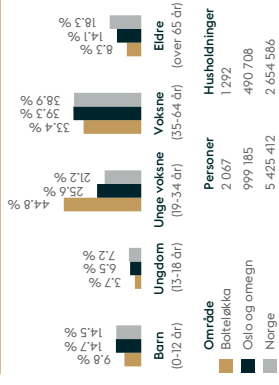
— Sitat fra en lokalbient

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 92/100

**Shoppingtilvalg**  
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

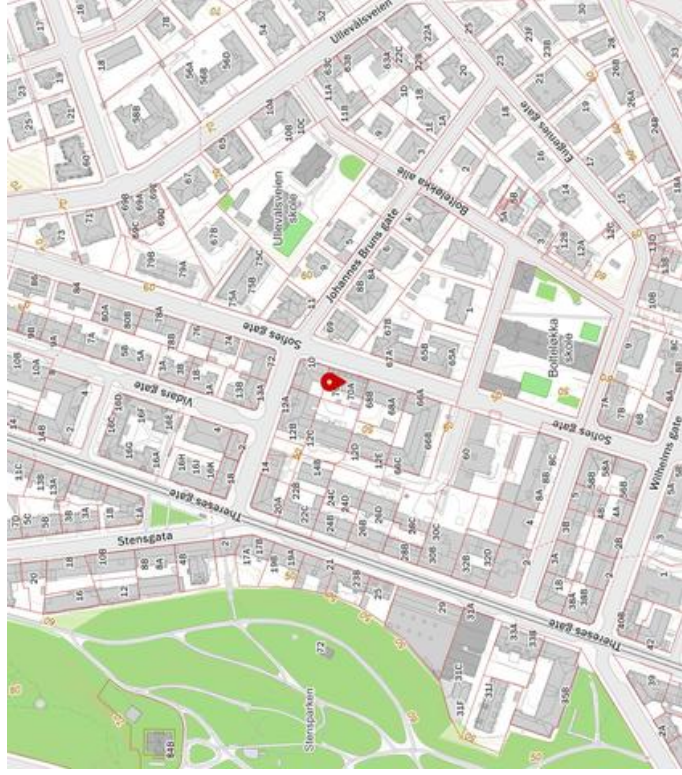
## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 84/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**  
Høytlig 61/100



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 stjerne- og likebilde er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er oppregnet data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Norskv. Biletet 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



Vedlegg

# Sofies gate 70A

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sofies gate 70A, 0168 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 217, bnr. 329, snr. 5



Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 24.05.2025

Oppdragsnr.: 22371-1271

Referansenummer: OE4030

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

## 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.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonforetak i 2019. Enkeltpersonforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.



Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen  
Uavhengig Takstingeniør  
kh@takstkonsulent1.no  
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland  
Uavhengig Takstingeniør  
mb@takstkonsulent1.no  
984 68 454



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

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

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### 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.



Sofies gate 70A, 0168 OSLO  
Gnr 217 - Bnr 329  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1899. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Det er utført på bad samt elektrisk arbeid rundt omkring i leiligheten der det er satt opp dimmere, nye stikkontakter, samt at elektrisitet er tilført på balkong.

Opplysninger gitt av eier.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1899

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Vestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 6,3 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til: 100 cm.

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubblofsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,03 m.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning med eikefinerte fronter. Benkeplate av stein/kompositt med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Boligen varmes opp av elektrisk varme, Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

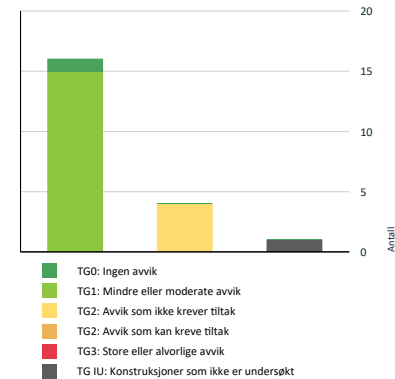
Avvik: Kjøkken er flyttet ut til spisestuen. Bad er ikke definert på byggemeldte tegninger.

Sofies gate 70A, 0168 OSLO  
Gnr 217 - Bnr 329  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

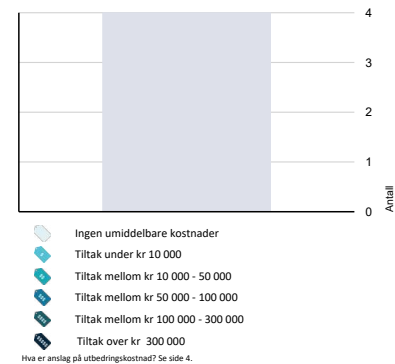
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

### Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### 1 TO R U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### 1 T2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

1 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

1 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

1 **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Sofies gate 70A, 0168 OSLO  
Gnr 217 - Bnr 329  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1899

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

### UTVENDIG

#### 101 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 101 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2019.

#### 101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 6,3 m<sup>2</sup>. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

#### Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1899. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

### INNSENDIG

#### 101 Overflater

Himlinger med malte plater, stukkatur og rosetter. Vegger med malte plater. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 3,03 m.

#### 101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sofies gate 70A, 0168 OSLO  
Gnr 217 - Bnr 329  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Tilstandsrapport

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

#### 101 Pipe og ildsted

Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

#### 101 Innvendige dører

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

#### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme, Elektrisk gulvvarme på bad.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### 2. ETASJE > BAD

##### 101 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 101 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 101 Sluk, membran og tettesjikt

## Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

#### 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

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med eikefinerte fronter. Benkeplate av stein/kompositt med nedfelt vask. Integret platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Tilstandsrapport

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mechanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TO 1 Avløpsrør

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

#### TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### TO 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) 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.*

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

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

#### Spørsmål til eier

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

**Det er foretatt endringer på det elektriske anlegget ved oppussingen av badet**

#### Inntak og sikringskap

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

## Tilstandsrapport



### 10.0 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 bygningsakkdyndig har hverken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Utværet røykvarslers/brannslukningsutstyr medfølger.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

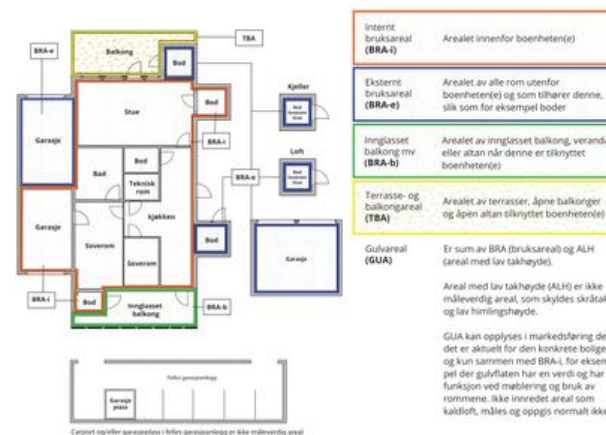
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningsakkdyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkdyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkdyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkdyndige 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 areal, 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.

Sofies gate 70A, 0168 OSLO  
Gnr 217 - Bnr 329  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Arealer

### Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	6
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>8</b>			<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 7,8 m<sup>2</sup>.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Avvik: Kjøkken er flyttet ut til spisestuen. Bad er ikke definert på byggemeldte tegninger.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Se sammendrag for info. Se sammendrag for info.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	66	0

Sofies gate 70A, 0168 OSLO  
Gnr 217 - Bnr 329  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM  
Norsk takst

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Mats Gripsrud Laaveg	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	329		5	496 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sofies gate 70A, 0168 OSLO

### Hjemmelshaver

Mats Gripsrud Laaveg og Rakel Anna Salberg

### Boligselskap

SAMEIET SOFIES GATE 70

### Eierandel

660 / 12823

### Forretningsfører

OSLO OG OMEGN  
BOLIGFORVALTNING AS

### Organisasjonsnr

983335799

### Felles formue

Kr. 90 282 31.12.2024

### Felles gjeld:

Kr. 31 157 31.12.2024

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2021

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b>				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Vedtakter			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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 Rapportens sammendrag 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 følge-skade. 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 brukeren 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 tjenestetyster.

## PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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 branntekniske 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser 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 brunevare 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.

## 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
  - Utvidet fuktøk (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 nedslitting 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 omsluttete 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 måleverdige, 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/måleverdige 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 godkjenning 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 bygningsakkyndiges 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 godkjenning 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, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

### 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/OE4030>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Laaveg, Mats Gripsrud	9578-5999-4-1359962	2025-05-22 22:48:21
Salberg, Rakel Anna	9578-5997-4-4753464	2025-05-22 22:46:16

## 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.

Uttytt dato  
22. mai 2025  
Oppdragsnummer  
36-0295/24

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sofies gate 70A, 0168 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Mats Gripsrud Laaveg, Rakel Anna Salberg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mai 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: - Forsikret i: -	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullem Bygg AS totalrenoverte badet i perioden juni-august 2021. Det er satt inn ny avtrekksvifte på bad 2022.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullem Bygg AS totalrenoverte badet i perioden juni-august 2021. Nytt soilrør er byttet.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ullern Bygg AS totalrenoverte badet i perioden juni-august 2021. Dokumentasjonen finnes.

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

Nei

Eventuell kommentar: Balkong fra 2019 og peisovn fra 2020.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrisitet er dratt ut til balkongen, nye stikkontakter er satt opp i kjøkken og soverom med nye lysbrytere og dimmere. Arbeide utført av MJ Elektro AS 2022.

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

Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontrollen ble gjennomført i august 2023 av Elvia.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2014 ble kjøkkenet flyttet. I den forbindelse ble det gjort arbeid på vannrørene. Soilrør skiftet i forbindelse av renovasjon av bad 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**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: Opprinnelig noe svakt avtrekk fra bad, forbedret med ny vifte i og med totalrenovasjon.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært spor av majorstuebiller, der tiltak etter konsultasjon av Anticimex har blitt utført.

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: En tilstandsrapport kommer i forbindelse med salg av boligen (2025)

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven ved kjøp av leilighet i 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0295/24

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Salberg, Raket Anna	2025-05-22	Laaveg, Mats Gripsrud	2025-05-22
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Salberg, Raket Anna		 Laaveg, Mats Gripsrud	



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

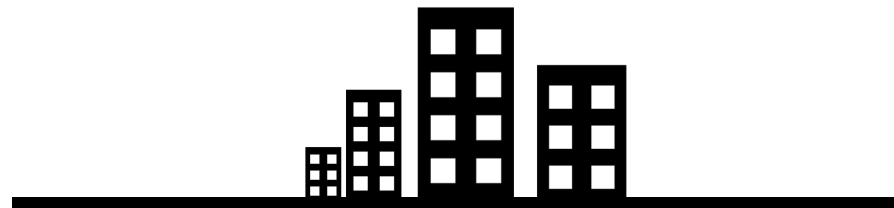
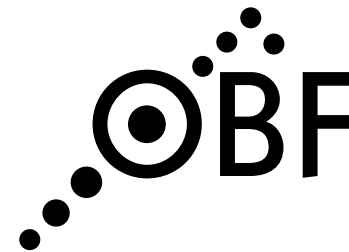
**Sameiet Sofies Gate 70**

**årsmøte 2025**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 24.04.2025, kl 17:00

Sted: Teams



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

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.sofiesgate70@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

-----

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

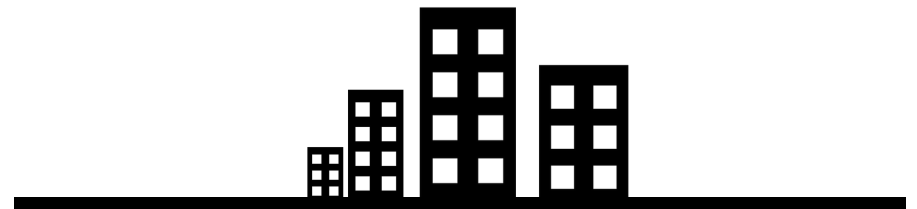
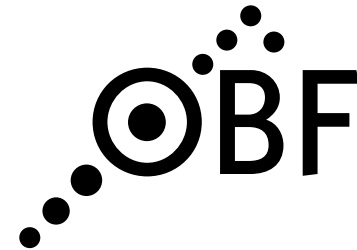
Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sofies Gate 70 torsdag 24.04.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_



### Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 367 703 081 180

Passord: Kd6Df2wa

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast \*6 for lydløs/ikke lydøs.

### Årsmøte i Sameiet Sofies Gate 70

Torsdag 24.04.2025, kl 17:00

Teams

#### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sofies Gate 70

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

#### 2. Årsmelding 2024

#### 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 17 000.

#### 4. Valg av tillitsvalgte

##### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Glenn Fagereng (stiller til gjenvalg)

##### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Bente Petersen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jon Markus Kvernberg

##### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ole Christian Ellestad (stiller til gjenvalg)

#### 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.04.2025

Styret i Sameiet Sofies Gate 70

Styreleder, Glenn Fagereng  
Styremedlem, Bente Petersen  
Styremedlem, Jon Markus Appel Kvernberg  
Varamedlem, Ole Christian Ellestad

# ÅRSMELDING 2024



## Årsmelding 2024 for Sameiet Sofies Gate 70

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Glenn Fagereng  
Styremedlem, Bente Petersen  
Styremedlem, Jon Markus Appel Kvernberg  
Varamedlem, Ole Christian Ellestad

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på styret.sofiesgate70@gmail.com

### Forretnings- og regnskapsførsel

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Sofies Gate 70

Sameiet Sofies Gate 70 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983335799. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 17 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

### Vaktmester- og renholdstjeneste

Master Renhold AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold.

### Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Sofies Gate 70 har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

### Nøkler, skilt

OBF er rekvirent for systemnøkler og -lås. Kun hjemmelshaver kan bestille nøkler. Nøkkelbestilling sendes til 'firmapost@obf.no'.

Styret oppfordrer alle enheter til å bestille standard postkasseskilt hos skiltbutikken.posten.no

### Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarslere og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

### HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Sofies Gate 70, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

### Forsikring

Eiendommen til Sameiet Sofies Gate 70 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81360070.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

### Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 ikke gjennomført noen overdragelser av boenheter.

### Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

Nye stigeledninger og sikringssskap

1984/1985, Fagerborg elektriske

Utskifting av vinduer i leiligheter

Midten av 80-tallet

Fasadeoppussing

Ca 1995

Nytt tak + piper og beslag

2000 + 2001, City Taktekking

Slamming av gavl

2001, Murmester Niels Berg

Arbeid på loftet (byttet ut bord etter fukt)

2001, Snekkerkompaniet

Skiftet dørtelefoner

2001, Qualitronic

Sprøytet kjeller mot borebiller

2002, Rentokil

Ny byggesteinsmur mot Sofies gate 68

2002, Gravco AS

Gjerde mot Sofies gate 68.

2002, AS Gjerde & Sikringsservice

Installasjon av bredbånd

2002, UPC

Nedbanking og pussing av nedre del av mur mot gaten samt byttet ut kjellervinduer med ventiler

2003, Oslo Murmester forretning

Puss av bom på mur mot bakgård

2003, Oslo Murmester forretning

Felles brannvarslingsanlegg

2004, Morstad Elektro (leverandør: ESMI), Schneider Electric

Vaskemaskin

2004, Elkjøp

Låser og nøkler til dører tilknyttet fellesarealer

2004, Lås og Nøkkel AS

Vedlikehold av dører, Innsetting av dørpumper

2005, Eriksen

Maling av oppganger og Skifting av dører til seksjonene

2006, Tømrer S. M. MacLeod

Skifting av ståldører til kjeller

2006, Tømrer S. M. MacLeod

Skifte av postkasser

2006

Service på calling-anlegg

2009, Rolf A. Hemer

Oppussing fasade mot gate

2011, AS Regnbuen Malermesterbedrift

Oppussing fasade bakgård, oppussing portrom, Rest oppussing av trappeoppgangene

2011

Vedlikeholdsplan

2012, OBF teknisk

Spyling og videofilming av avløpsrør

2012, Gravco AS

Piperehabilitering

2012, Oslo Murmesterbedrift

Brannsikring av kjeller

2014, Oslo brannsikring

Lekkasjesikring langs bygning mot bakgård.

2014, Normann Produkter

Brannsikring dører oppgang B. inn mot leiligheter i oppgang A.

2015, Oslo brannsikring

Brannsikring etter vannlekkasjer i kjeller, forsikringssak

2015, Normann Produkter

Avløpsrør forsikringssak kjeller

2015, Bislett Rør

Inspeksjon av vinduer og rør  
 2016, Normann Produkter

Utbedring piper over tak  
 2016, Br. Suua AS

Drenering bakgård, avløpsrør/vannrør inn til gården  
 2016, Gravco. Br Suua AS

Bakgårdprosjektet  
 2016/#2017, Jan Erik Johansen. Abildsø Elektriske

Portrommet, port, inngangsdører  
 2016, Bol Bygg AS. Osterhaugsgt Dører & Vinduer AS

Belysning port, ytterdører, oppgang  
 2016, Abildsø Elektriske

Vedlikehold gavel vegg  
 2016, Br. Suua AS

Forsikringssak vannlekkasje oppgang B  
 2017, Polygon

Tilsyn av pipeløp  
 2017, Brann- og redningsetaten

Utskifting av hovednøkler  
 2017

Overflate behandling vaskerom  
 2017, Vaktmester

Steinlegging av bakgård  
 2017, Vestfjorden Entreprenør AS

Forsikringssak vannlekkasje kjeller oppgang A  
 2017, Polygon

Nytt gjerde mot nabogård  
 2017, Røa Gjerdefabrikk

Inspeksjon av luftekanaler  
 2017, Hjeltnes Consult AS/ Polygon

Kuleventil hovedkraner og reduksjonsventil med manometer på vannledning hovedinntak.  
 2017, Rørleggertjenesten a/s

Forsikringssak vannlekkasje oppgang B, ny fuktskade i vegg mot trappeløp  
 2018, Polygon

Gjenstående arbeider ved Seinlegging av bakgård, luftekant mot fasadevegg  
 2018, Vestfjorden Entreprenør AS

Inspeksjon av Vinduene mot fasade gate  
 2018, OBF teknisk as

Reparasjon og muring av lav mur bakgård mot nabogården i front. Mure tette hull ved trappetrinn ute i bakgården og fasaden mot ARK kontor  
 2018, Vaktmester

Rydding av kjeller, gamle dører etc.  
 2018, Vaktmester

Forsikringssak lekkasje oppgang A loft – 5 etg.  
 2020/2021, Vaktmester

Takarbeider lekkasje fra pipe  
 2021 - 2023

Forsikringsaker/prosjekt vann/avløp, bad og kjøkken  
 2023 fiber installasjon

2024 Digitalt låsesystem

2024 Nytt ringetablå

**Styrets arbeid i 2024**

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 1 møte og behandlet styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

11.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Sofies Gate 70

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

# ÅRSREGNSKAP 2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	847 920	847 920	847 884	847 884
<b>Sum</b>		<b>847 920</b>	<b>847 920</b>	<b>847 884</b>	<b>847 884</b>
<b>Sum</b>					
		<b>847 920</b>	<b>847 920</b>	<b>847 884</b>	<b>847 884</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	63 945	62 272	62 350	61 400
Lønn og honorar	3	38 794	19 397	19 397	19 397
Vedlikehold	4	212 425	243 743	109 500	109 500
Eksterne tjenester	5	49 805	125 540	93 000	89 000
Kabel-tv og bredbånd		48 603	95 539	50 000	51 250
Forsikring		97 836	88 796	95 000	103 500
Kommunale avgifter		206 711	176 663	226 000	232 000
Brensel og strøm		20 287	29 736	45 000	30 000
Andre driftsutgifter	6	35 903	40 685	20 000	35 000
Andre kostnader	7	0	22 150	0	0
<b>Sum</b>		<b>774 309</b>	<b>904 521</b>	<b>720 247</b>	<b>731 047</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>73 611</b>	<b>-56 601</b>	<b>127 637</b>	<b>116 837</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>73 611</b>	<b>-56 601</b>	<b>127 637</b>	<b>116 837</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	2	37 204	30 990	0	0
Renteinntekter	8	51 018	40 170	0	0
Rentekostnad	9	50 743	47 761	48 622	45 262
Andre finansposter	10	-8 350	-7 561	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>45 829</b>	<b>30 960</b>	<b>-48 622</b>	<b>-45 262</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>119 440</b>	<b>-25 641</b>	<b>79 015</b>	<b>71 575</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-63 706	-62 417	-64 211	-68 723
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>55 734</b>	<b>-88 058</b>	<b>14 804</b>	<b>2 852</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 747	3 747
Forskuddsbetalte kostnader	13	12 359	11 613
Andre fordringer		40	0
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 316 556	1 247 043
Innestående på særtilkår	14	7 320	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 340 022</b>	<b>1 262 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 342 622</b>	<b>1 265 002</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		552 333	577 974
Årets resultat	11	119 440	-25 641
<b>Sum egenkapital</b>		<b>671 774</b>	<b>552 333</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån			
	15	605 344	669 050
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>605 344</b>	<b>669 050</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 353	0
Gjeld til forvaltningsklient		441	441
Leverandørgjeld		22 867	14 183
Skyldig off. myndigheter		9 717	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		19 397	0
Påløpne renter		1 548	1 660
Annen kortsiktig gjeld		7 181	27 335
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 504</b>	<b>43 619</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>670 848</b>	<b>712 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 342 622</b>	<b>1 265 002</b>

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Sofies Gate 70

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Glenn Fagereng  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jon Markus Appel Kvernberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bente Petersen  
Styremedlem

## Noter 93 Sameiet Sofies Gate 70

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	746 436	746 436	745 269	746 428
3607 Renter og avdrag	101 484	101 484	102 615	101 456
<b>Sum</b>	<b>847 920</b>	<b>847 920</b>	<b>847 884</b>	<b>847 884</b>

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 875	6 250	4 400	2 400
Forretningsførerhonorar	47 760	47 052	49 000	49 000
Aksjeutbytte fra OBF	-37 204	-30 990	0	0
Annen regnskapsførsel	11 310	8 970	8 950	10 000
<b>Sum</b>	<b>26 741</b>	<b>31 282</b>	<b>62 350</b>	<b>61 400</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	34 000	17 000	17 000	17 000
Arbeidsgiveravgift	4 794	2 397	2 397	2 397
<b>Sum</b>	<b>38 794</b>	<b>19 397</b>	<b>19 397</b>	<b>19 397</b>

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Noter 93 Sameiet Sofies Gate 70 Orgnr: 983335799

## Noter 93 Sameiet Sofies Gate 70

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	13 000	198 387	100 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	153 045	5 319	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	36 807	17 450	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	9 573	8 532	9 500	9 500
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	8 056	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	6 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>212 425</b>	<b>243 743</b>	<b>109 500</b>	<b>109 500</b>

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	18 938	125 540	80 000	80 000
6360 Renhold	22 500	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	8 367	0	13 000	9 000
<b>Sum</b>	<b>49 805</b>	<b>125 540</b>	<b>93 000</b>	<b>89 000</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 200	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	636	20	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 209	4 209	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 791	3 105	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-16	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 319	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	22 819	30 176	20 000	35 000
<b>Sum</b>	<b>35 903</b>	<b>40 685</b>	<b>20 000</b>	<b>35 000</b>

### Note 7 - Ekstraordinære kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8506 Kostnader erstatning skadesak	0	22 150	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>22 150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ekstraordinære kostnader er erstatningsutbetalinger.

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	50 890	40 170	0	0
8059 Andre renteinntekter	128	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>51 018</b>	<b>40 170</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter 93 Sameiet Sofies Gate 70 Orgnr: 983335799

## Noter 93 Sameiet Sofies Gate 70

## Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr. 8398.71.66951	50 743	47 761	48 622	45 262
<b>Sum</b>	<b>50 743</b>	<b>47 761</b>	<b>48 622</b>	<b>45 262</b>

## Noter 93 Sameiet Sofies Gate 70

## Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-8 350	-7 561	0	0
<b>Sum</b>	<b>-8 350</b>	<b>-7 561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>1 218 783</b>	<b>1 306 841</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	119 440	-25 641
Avdrag langsiktig lån	-63 706	-62 417
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>55 734</b>	<b>-88 058</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 274 518</b>	<b>1 218 783</b>

## Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdnedgang er konstatert.

## Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	8 215	7 469
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 144	4 144
<b>Sum</b>	<b>12 359</b>	<b>11 613</b>

## Note 14 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 7 320 bundet skattetrekkmidler.

**Noter 93 Sameiet Sofies Gate 70**

**Note 15 - Lån**

<b>Kreditor:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Formål:	Refinansiering av eksisterende lån/prosjekter
<b>Lånenummer:</b>	<b>83987166951</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	7.80 %
Beregnet innfridd:	20.11.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000
Lånesaldo 01.01:	669 050
Avdrag i perioden:	63 706
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>605 344</b>
Saldo 5 år frem i tid:	201 431

**Lån**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987166951	1	50 040	50 040
	1	48 152	48 152
	2	37 294	74 588
	5	36 350	181 750
	2	35 406	70 812
	2	32 101	64 202
	3	31 157	93 471
	1	22 329	22 329

**Resultat og balanse med noter for Sameiet Sofies Gate 70.**

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Sofies Gate 70**

Styreleder	Glenn Fagereng (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Bente Petersen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Jon Markus Appel Kvernberg (sign.)	19.03.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

**BLÅBERG AS**

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Sofies Gate 70

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Sofies Gate 70** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 119 440**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 10.april 2025  
 Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
 statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

Document ID: d45c84b5-8786-42e6-b1c8-e87adb-4e9977

Document ID: d45c84b5-8786-42e6-b1c8-e87adb-4e9977

Side 2 av 2

Blåberg AS  
 Org/revisor nr: 926 419 757mva  
 Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
 Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
 Tlf: 90985813  
 Medlem i Den norske Revisorforening

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

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



---

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

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

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

# PROTOKOLL 2025



## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sofies Gate 70 torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Teams.

### 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Sofies Gate 70

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

#### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 7 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

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

#### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bente Petersen valgt.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

### 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

### 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

#### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

#### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

#### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

#### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

#### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 17.000,-

### 4. Valg av tillitsvalgte

#### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Glenn Fagereng (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**

Glenn Fagereng ble valgt som styreleder for 2 år.

#### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Bente Petersen (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Jon Markus Kvernberg

**Vedtak:**

Bente Petersen ble valgt for 2 år.

#### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ole Christian Ellestad (stiller til gjenvalg)

**Vedtak:**

Ole Christian Ellestad ble valgt for 1 år.

## Protokoll for Sameiet Sofies Gate 70

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Anette Breiteig (sign.)  
Bente Petersen (sign.)

24.04.2025  
24.04.2025

### 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

#### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:19.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Glenn Fagereng for 2 år
- Styremedlem: Bente Petersen for 2 år
- Styremedlem: Jon Markus Kvernberg 1 år igjen
- Varamedlem: Ole Christian Ellestad for 1 år

Boligsameiet Sofies gate 70

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SOFIES GATE 70

Vedtatt i årsmøte  
den 12. april 2021  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65  
Tidligere endringer foretatt 03.04.2006 og 04.04.2016

Boligsameiet Sofies gate 70, gnr. 217 bnr. 329 i Oslo kommune, består av 16 boligseksjoner, en næringsseksjon, totalt 17 eierseksjoner med følgende gateadresse: Sofies gate 70A- B.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.03.1987, og reseksjonert pr 07.12.2015.

### § 1

#### FORMÅL

Sameiets formål er:

- 1) Ivareta driften av sameiet
- 2) Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- 3) Ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

### § 2

#### DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

##### 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

##### 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

##### 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Side 1 av 11

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

##### 2.4 Registrering av nye seksjonseiere og utleie.

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter. Styret skal også underrettes om utleieforhold. Det kreves samtykke fra styret ved utleie av boligseksjonene. Samtykke gis ikke ved utleie til mer enn en husstand. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og personnummer og om egen adresse i utleieperioden.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Eieren av næringsseksjon kan selge eller leie ut næringsseksjonen til selskaper, foreninger, organisasjoner eller offentlige instanser uten skriftlig godkjenning av styret. Dog har eieren av næringsseksjoner ikke anledning til å selge eller leie ut sin seksjon til kjøper/leietaker som har til hensikt å benytte seksjonen til virksomhet med støyforurensninger eller andre ulemper for de øvrige beboerne. Utleie skal meldes til styre.

Eier av næringsseksjon skal ikke ha andel i salgssum ved eventuelt salg av seksjon eller fellesareal i sameiet.

Ved eierskifte er både selger og kjøper forpliktet til uten ugrunnet opphold å få registrert dette hos forretningsfører. Forretningsfører kan kreve honorar for registreringen og parten er solidarisk ansvarlig for at honoraret blir betalt.

##### 2.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Både utvendig eller innvendig forandringer skal meldes til styret.

Fasadeendringer, utvendige arrangementer på bygninger og andre forhold av eksteriørmessig betydning, er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret eller årsmøtet der det kreves.

### § 3

#### VEDLIKEHOLD

##### 3.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter

3

forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Dersom seksjonseier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulempe, kan seksjonseierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Innvendig bygningsmessige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre seksjonseiere. Innvendig vedlikehold av egen seksjon; våtrom og elektriske installasjoner, skal utføres forskriftsmessig.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningpunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal stå for utskifting av sluk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren plikter å melde fra til styres om skade på sameiets eiendom så fort seksjonseieren kjenner til eller burde kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseieren kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse. Kan skadeomfanget begrenses i tiliggende seksjoner plikter seksjonseieren å varsle disse. Kravet om at seksjonseieren skal melde fra, er uavhengig av om skaden skyldes forhold som er innenfor seksjonseierens vedlikeholdsansvar eller ikke.

Alle endringer i leilighetene skal utføres i henhold til gjeldende forskrifter og krav fra Plan og Bygg, og søknadsplikten skal overholdes. Før endringer utføres må seksjonseier gjøre seg kjent med brannskiller i leiligheten.

Endringer av bærende vegg eller konstruksjonen skal utføres av autoriserte fagfolk, nødvendige beregninger skal utføres og utført arbeid skal dokumenteres. En kopi av dokumentasjonen skal oversendes styret.

Rehabilitering av våtrom og kjøkken skal utføres av autoriserte fagfolk. Planer for rehabilitering av våtrom må godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes. Kostnader i forbindelse med godkjenning dekkes av seksjonseier.

Alle endringer på det elektriske anlegget skal utføres av autorisert elektriker.

Er det mistanke om at endringer ikke er utført i henhold til sameiets retningslinjer og vedtekter samt forskrifter og krav fra Plan og Bygg gis styret rett til å engasjere en teknisk konsulent fra OBF for å inspisere arbeid utført i leiligheten.

Ved oppussing som genererer mye støv må brann-detektor tildekkes.

4

Ethvert arbeid som innebærer at brannskille/soner mot fellesareal/leiligheter brytes skal branntetting kun utføres av autoriserte fagfolk/spesialister på branntetting.

Alle planer må godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes. Kostnader i forbindelse med godkjenningen dekkes av seksjonseieren.

Alt arbeid på brannvarslingsanlegget/brann-detektor, herunder re- og demontering, skal kun utføres av autorisert elektriker med tilstrekkelig spesialisering i bruk av brannvarslingsanlegget sameiet til enhver tid har installert.

Leverandør av brannvarslingsanlegget skal inspisere arbeidet i etterkant, samt utføre innkobling til sentralen. Kostnadene må dekkes av seksjonseieren. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvern-utstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom retningslinjer ikke overholdes skal alle ekstra utgifter dekkes av seksjonseieren

Det vises forøvrig til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

### 3.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 8.10 siste ledd og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

### 3.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

## § 4

### FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av felleskostnadene enn sameiebrøken tilsier.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Ved eierskifte, hefter ny eier for udekkede forpliktelser knyttet til seksjonen og må eventuelt selv kreve refusjon hos tidligere eier.

Vedvarende forsinkelse med innbetaling eller unnlattelse av betaling innen 14 dager etter påkrav regnes som vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser jfr. § 8 og § 9.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den forårsakende seksjonseier betale egenandel ved skade. Styret kan ved spesielle forhold gi avvik fra denne regelen.

## § 5

### ETTERSYN M.V.

Styret eller den det gis fullmakt til, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

## § 6

### MISLIGHOLD

#### 5.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### 5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## § 7

### FORHOLDSREGLER VED NYBYGG ETTER BRANN, SANERING M.V.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmedesvis svarer til den del og den anvendelsesmåte i det nåværende bygg som han disponerer over og bære en så stor andel av de totale nybygningskostnader som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

## § 8

### ÅRSMØTET

#### 8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### 8.2 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

Fremleietakere og ett ekstra husstandsmedlem har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

#### 8.3 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7

#### 8.4 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

#### 8.5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 8.6 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 8.4.

#### 8.7 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

#### 8.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8

#### 8.9 Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 8.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Med de unntak av det som følger av lov og denne paragraf, treffes alle beslutninger av årsmøtet med alminnelig flertall. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

I følge lov om eierseksjoner § 49 kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

#### 8.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som oppttrer ved eller som fullmektig.

## § 9

### VALGKOMITE

Valgkomiteen skal bestå av de to til en hver tid siste avgåtte tilgjengelige styremedlemmer.

Valgkomiteen velger selv sin formann. Konstituering av valgkomiteen skjer på første styremøte etter det ordinære årsmøtet.

## § 10

### STYRET

#### 10.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Styret skal bestå av tre medlemmer. Kun seksjonseiere kan velges. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv og velger nestleder og kasserer. Sekretæroppgaver fordeles mellom styremedlemmene. Styret velges for ett år ad gangen.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

#### 10.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### 10.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller i årsmøtets vedtak i det enkelt tilfelle. Det kreves minst 2/3 av de angitt stemmer i årsmøtet for vedtak jamfør § 15.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere gjør lederens stemme utslaget.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller i felles anliggender over salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## § 11

### REGNSKAP OG REVISJON.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

## 8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 6.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## 13 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## § 14

### FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## HUSORDENSREGLER

### FOR

### SOFIESGATE 70

Vedtatt på Generalforsamling 20.april 1999

#### 1 BRUK AV LEILIGHETEN

##### 1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

##### 1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikknett må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Høylydt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00. Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboene.

Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08.00 og etter kl. 21.00.

##### 1.3 Musikkundervisning

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret, og de andre seksjonseiere i gården må samtykke.

##### 1.4 Innvendig vedlikehold

All innvendig vedlikehold av leiligheten/seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Dette inkluderer også vannkraner, varmtvannstank, WC, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel og synlige rørledninger og avløpsrør.

##### 1.5 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

##### 1.6 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighets-/seksjonseieren ansvarlig for.

## Sameiet Sofiesgate 70 Husordensregler

---

#### 1.7 Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e.l rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/seksjonen er.

#### 1.8 Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

#### 1.9 Fellesantenneanlegget

Fellessantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet.

Følgende refereres fra avtale med Janco:

- a) Kun apparatkabler godkjent av installatør skal anvendes mellom antennekontakt og radio-/TV apparat.

Dette er en forutsetning for at anlegget skal virke tilfredsstillende.

- b) Apparater må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget forskriftsmessig.

- c) Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

#### 1.10 Lufting

Lufting av leiligheten/seksjonen må bare skje gjennom egne vinduer. Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

#### 1.11 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

## 2 UTLEIE (UTLÁN) AV LEILIGHETEN/SEKSJONEN

#### 2.1 Melding

Den som leier ut må meddele styret ny adresse og hvem som er leietaker. Gjør leietaker oppmerksom på at vedtektene og husordensreglene er en del av leieavtalen.

Sameiet Sofiesgate 70  
Husordensregler

---

## 2.2 Ansvar

Både leilighets-/seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

## 3 BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

### 3.1 Trappeoppganger

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger o.l. må ikke settes i trappeoppgangene eller på andre uvedkommende steder, men i den store fellesboden i kjelleren eller i egen bod.

Barnevogn og rulator kan settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

### 3.2 Kjellerganger og loft mv.

Kjellerganger og loft skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

### 3.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

### 3.4 Bams lek

Trappeoppganger, kjellerganger, loft, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.

### 3.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e.l., på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg.

### 3.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing av trappeoppganger, kjeller og loft ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

### 3.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring og vedlikehold av egen inngangsdør med dørkarm mot oppgang er den enkeltes leilighets-/seksjonseiers oppgave.

## 4 DØRER

### 4.1 Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

Sameiet Sofiesgate 70  
Husordensregler

---

## 4.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene skal alltid holdes låst.

## 4.3 Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

## 5 BRUK AV UTVENDIG FELLESAREAL

### 5.1 Vegetasjon og beplantning

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene.

## 6 SØPPELKASSER

### 6.1 Søppelkasser

Større ting som kastes i søppelkasene må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappesker må presses sammen.

### 6.2 Annet søppel

Avfall som ikke kan plasseres i søppelkassene må leilighets-/seksjonseieren selv sørge for å få fjernet.

## 7 TØRKESTATIV

### 7.1 Tørkestativ må ikke brukes på søn- og helligdager.

## 8 HUSDYRHOLD

### 8.1 Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

### 8.2 Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

### 8.3 Dyrene må føres i bånd på sameiets eiendom. Eieren må likeledes sørge for at dyret ikke gjør fra seg på sameiets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel sameiet som en enkelt seksjonseiers eiendom.

### 8.4 Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Sameiet Sofiesgate 70  
Husordensregler

---

## 9 VASKERIET

- 9.1 Les bruksanvisningen for den maskin du ønsker å benytte før maskinen settes i gang.
- 9.2 Bruk ikke makt på maskinen dersom den ikke virker som forventet. Hvis maskinen ikke virker tilfredsstillende, må det gis beskjed til styret.
- 9.3 Tøm maskinen for tøy med en gang vaskingen/tørkingen er ferdig. Hvis tøyet ikke tas ut med en gang, har andre som trenger maskinen rett til å gjøre dette.
- 9.4 **Vasketider**  
Hverdager (mandag-lørdag) kan vaskemaskinene og sentrifugen benyttes fra kl. 08.00 til kl. 21.30. Tørketrommel kan benyttes fra kl. 08.00 til kl. 20.00.  
Søndager og andre helligdager er det ikke tillatt å benytte vaskeriet.
- 9.5 Rengjør såpekoppen og lofilteret i vaskemaskinen, lofilteret i tørketrommelen, og maskinene forøvrig etter bruk av vaskeriet.

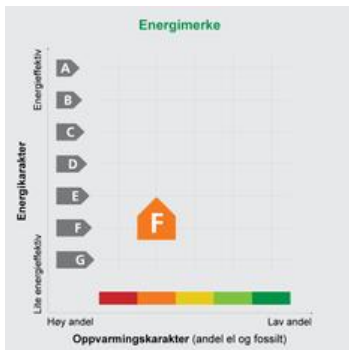
## 10 ANSVARFORHOLD

- 10.1 Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/hun har gitt adgang til eiendommen.



# ENOVA

Adresse	Sofies gate 70 A
Postnr	0168
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	329
Seksjonsnr.	5
Festnr.	
Bygn. nr.	80533063
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1218024
Dato	22.01.2021



Innmeldt av Anna Marketa Restan Paulsen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, 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 gjennomsnittlig 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### 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**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer

- Utskifting av vindu

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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.

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1898
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	66
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sofies gate 70 A

Postnr/Sted: 0168 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 22.01.2021 13:42:27

Energimerkenummer: A2021-1218024

Ansvarlig for energiattesten: Anna Marketa Restan Paulsen

Energimerking er utført av: Anna Marketa Restan Paulsen

Gnr: 217

Bnr: 329

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 80533063

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være uttetheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunntetningslister med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Uttetheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.





## Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



14.04.2025 10:11:08 AR676263596

### Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Johannes Bruns gate 12D, 0452 Oslo  
 Johannes Bruns gate 12 D og E  
 Kommune: OSLO  
 Gårdsnr.: Bruksnr.: Festemr.: Selskapsnr.:  
 217 202 0 0

### Vi varsler heved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade  
 Tiltaksformål: Bøllig

### Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

Det søkes om oppføring av åtte balkonger på fasade mot bakgård i Johannes Bruns gate 12 D-E, som vist på vedlagte kart og tegninger.

### Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4. Minstestavstand fra balkongene til nabogrense vil bli 0,5 meter mot Johannes Bruns gate 12 C, 217/20L og 0,2 meter mot Sofies gate 66, 217/325.

Begrunnelse:

Fordi bebyggelsen allerede er plassert i nabogrense vil balkongene måtte plasseres nærmere enn 4 meter. Avstanden er ikke mindre enn det som ofte tillates for balkonger innenfor kvartalbebyggelsen i Oslo sentrum.

14.04.2025 10:11:08 AR676263596

### Plan(er) som gjelder for eiendommen

1

Type plan: Arealdel av kommuneplan  
 Navn på plan: Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015

14.04.2025 10:11:08 AR676263596

### Spørsmål om innholdet i nabovarslet kan rettes til

Kontaktperson: BALKONGTEAM AS, Fredrik Granberg  
 E-post: fredrik@balkongteam.no  
 Telefon: 91834770

### Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BALKONGTEAM AS  
 Organisasjonsnummer: 979546483  
 Telefon: 91834770  
 E-post: fredrik@balkongteam.no  
 Postadresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO

### Nabovarslet er signert av

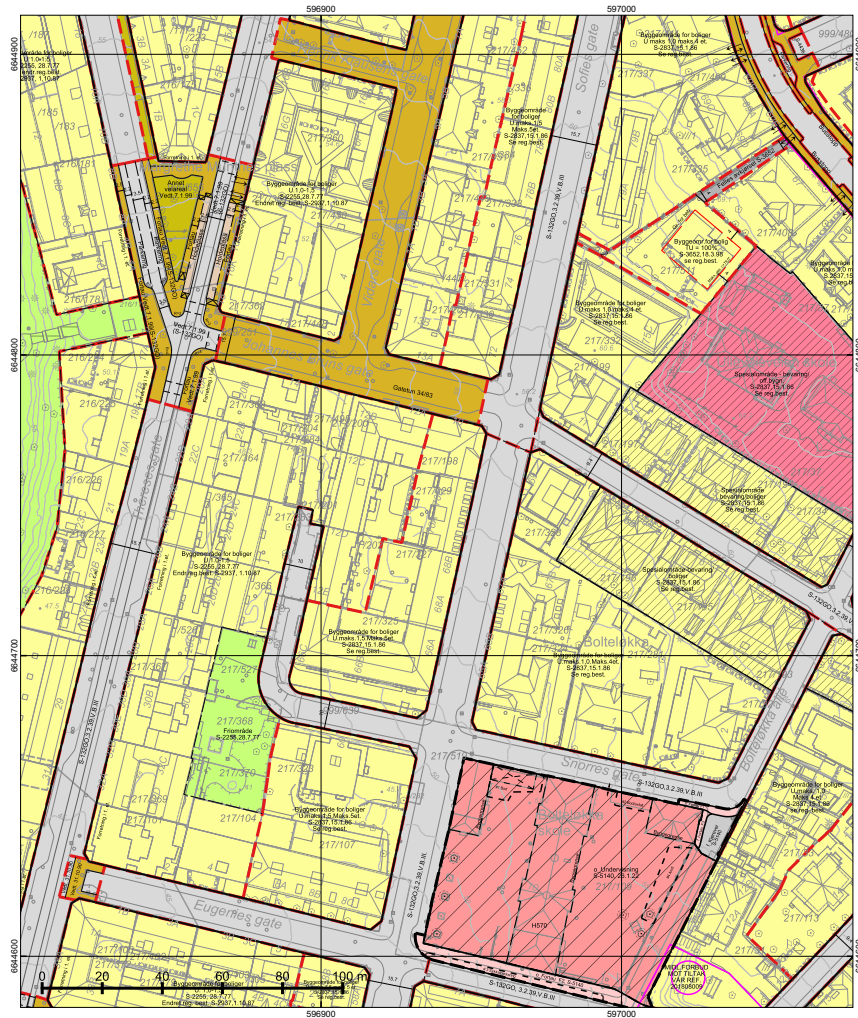
MILLA FLESCHÉ på vegne av BALKONGTEAM AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

14.04.2025 10:11:08 AR676263596

2





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilf. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

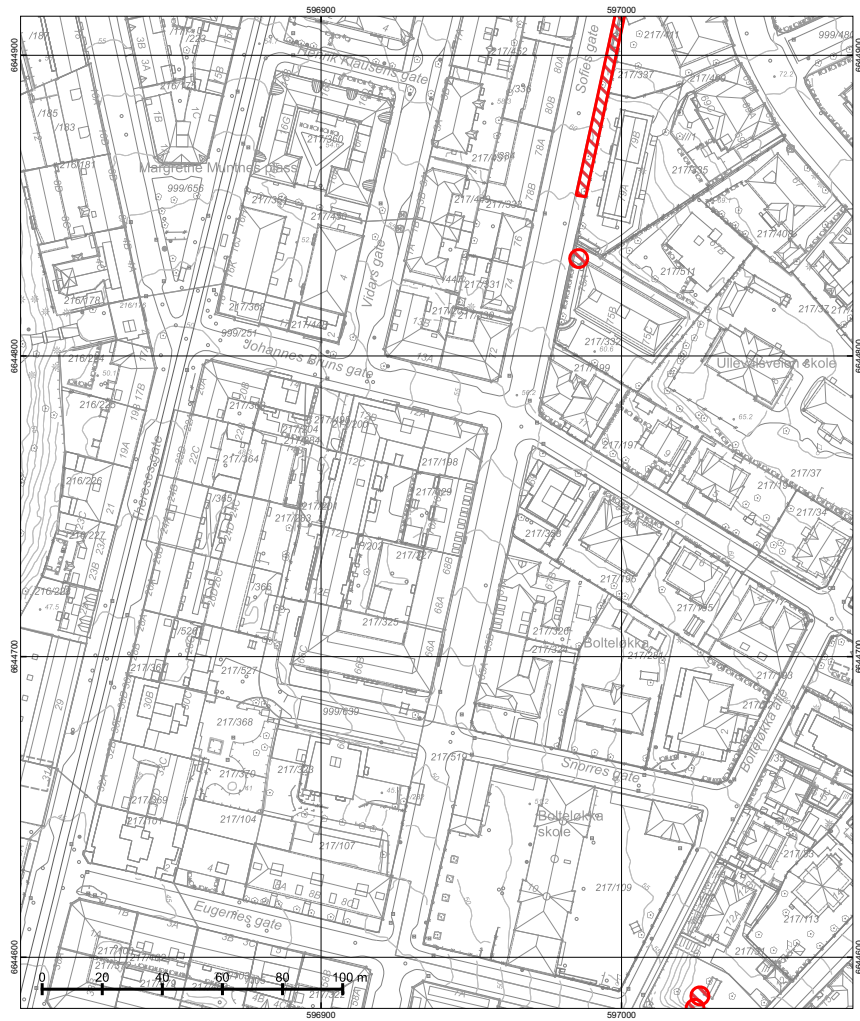
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

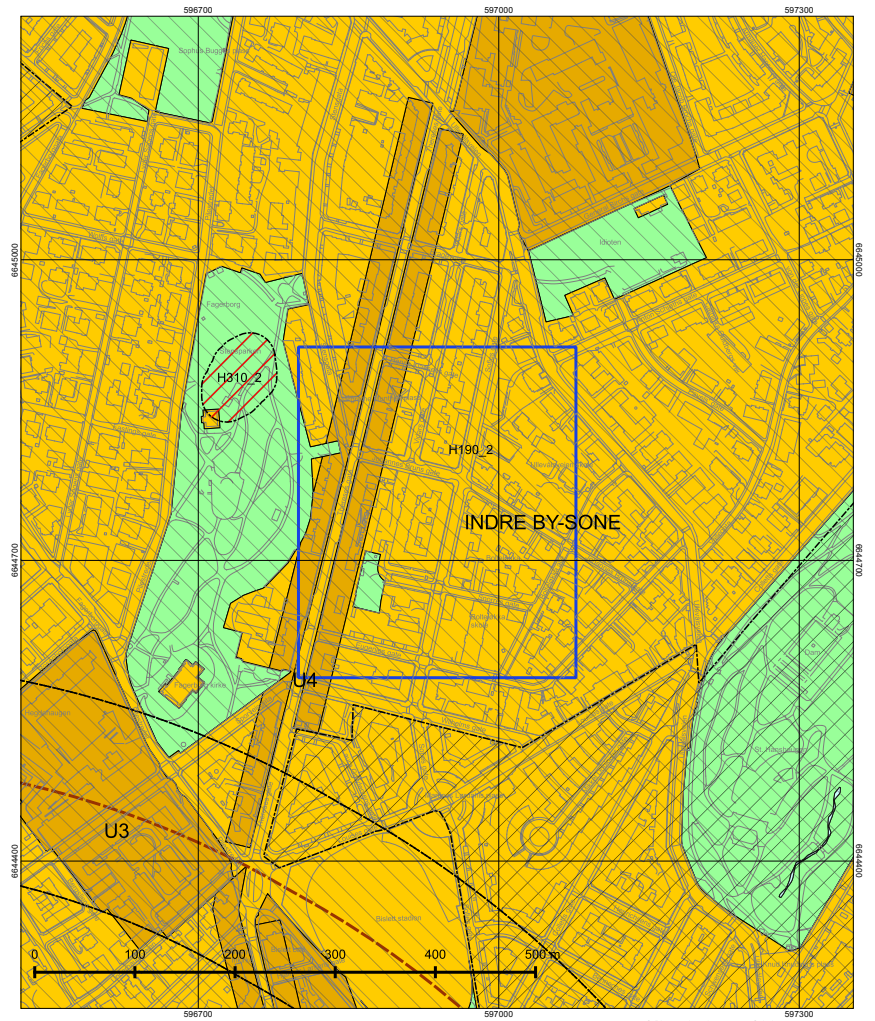
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

 <b>Oslo</b> Oslo kommune	<b>Reguleringskart</b>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmø.
Dato: 20.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 143299/ 86512531 Adresse: SOFIES GATE 70A Gnr/Bnr: 217/329	Deres ref.: 42404/ TS@MSNOP Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b> Dato: 20.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstille reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 143299/ 86512531 Adresse: SOFIES GATE 70A Gnr/Bnr: 217/329	

 <b>Oslo</b> Dato: 20.05.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 143299/86512531 Deres ref.: 42404/ TS@MSNOP	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>		 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262  Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a>  Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.  Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.  Se tegnforklaring på eget ark.
	PlottID/Best.nr: 143299/ 86512531 Deres ref.: 42404/ TS@MSNOP		

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi

## Plan- og bygningssetaten



Høybråten Rørleggerbedrift AS  
Ellingsrudveien 5B  
1089 OSLO

Saksnr.: 202110054-6

Side 2 av 2

Kopi til:  
MATS GRIPSRUD LAAVEG, SIGURDS GATE 6 B, 0650 OSLO

Deres ref.: SARFRAZ HUSSAIN	Vår ref. (saksnr.): 202110054 - 6 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 31.08.2021
Adresse: SOFIES GATE 70A	Eiendom: 217/329	Søker: Høybråten Rørleggerbedrift AS	
Tiltakshaver: MATS GRIPSRUD LAAVEG	Tiltaksart: Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus			

## Ferdigattest - Sofies gate 70A - Bad

**Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran og branntetting i forbindelse med rehabilitering av bad, mottatt 30.08.2021.**

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

### Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**John Philip Santillan - saksbehandler**  
**Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
3-ukerssaker

Sofiesgt. No.  
 430/1898.  
 74.  
 Væringehus.

N. D. J. No. 430.98  
 8 Bilag. +1

skullede  
 beregning  
 grænser  
 & tegninger  
 3/2 forklaring.

410  
 98  
 KONTAKT

487  
 98

**Expeditions-Dokument**

angaaende Væringehus

paa Matr.-No. 74 Sofiesgade

Indleveret 15de Oktober 1898 Attesteret

Overseendes D'Hr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paatvillende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 17de Oktober 1898  
 O. Njelle Høttormann.

80%  
 98

Grunden har et 70 Sofies Gade  
 Jordens Fælder er bemærket.  
 den 24/10-98.  
 Hjalmar Toft

80%  
 98

Gadens Bredde er 15,70 m. Tilsted at bemærke.  
 2. 26/10 1898.  
 Frederik Sallus.

Overseendes den ærede Ligningskommissionen  
 Kristiania den 28de Oktober 1898  
 O. Njelle Høttormann

Klassifikations- og konstruktionsvandskade af sten og cement, og klassifikation af ventilatorer

til en særskilt pipe anlagt ved siden af opvar-  
mel pipe.

Kristiania Sundhedskommission den 31<sup>de</sup> oktober 1892.



J. N. Neutgen

Karicatt

Overendes Hø. Huds-konduktøren.

Man skal prestaa at Ventilationen forsynes med Aftøskes-  
ventilationen søuldes som med Haa Pile angivet i Planerne,  
at Tørvæggene mudi Goden oppføres af 1/2 St. Muir mudi  
4 de Bjælkelag, og at Træde-Pillarene i Butikken mudi  
gødt i Cement. Beregning af Jerubykterne vedtø-  
ger, og ved disse man bemærke at over Anbringerne  
at over Anbringene si' bvi Bjælkerne gives et Oplæg  
paa hver Side af mindst 0.50 m.

Guotmurene bvi desuden gives 2 St. Fykkeler i Kjeldervæggene.

Kristiania den 26<sup>de</sup> November 1895

O. Njelle Høttermann

3710  
2/2



Overendes Hø. Huds-konduktøren. Sæker til §§ 13, 14 og 15.

Kristiania den 4<sup>de</sup> November 1898.

J. N. Neutgen

1912.

Tilbagekomme Hø. Huds-konduktøren, idet  
de i Bygningelovens §§ 13, 14 og 15 er omhandlede be-  
stemmelser nu lægges.

Hø. Huds-konduktøren den 10<sup>de</sup> November 1898.

O. Njelle Høttermann

Armyer

Ved Beregningen bemærkes: Over Porten mudi  
Ydemurene anvendes 2 1/2 Jern Nr. 27 og i Midtmuren  
2 1/2 Jern Nr. 30 istedet for Nr. 22. Pillaren x (1<sup>de</sup> Etage  
Plan) mudi udføres 2 1/2 St. x 2 1/2 St. og mudi af haard-  
brændt Sten i Cement. Gulvbjælkerne paa de store  
Spænd i Spisestuerne mudi lægges i en afstand af  
2 1/2 m fra hinanden. Jerubykterne mudi mudi mudi  
mudi og dækket af Murark eller Kalktø.  
Kristiania 12<sup>de</sup> November 1898

Th. N. Neutgen

4/5 7/8  
2/2

Approberes under Skuris mening til Indstilling af  
Sækeringen.

Kristiania den 12<sup>de</sup> November 1898

J. N. Neutgen

Overendes den ærde Sundheds-kommission  
Kommisjonen i Hushold til § 21 idet man gjir af  
værksam paa at Bygningen mudi mudi mudi  
tag og bvi herunder i mudi mudi mudi mudi  
redet fra idag. — Kristiania den 5<sup>de</sup> 98.

O. Njelle Høttermann

Ernig i den fastsatte frist  
Kristiania den 26<sup>de</sup> mudi 1899.



J. N. Neutgen

Karicatt

Overendes den ærde Sundheds-  
kommissionen idet man gjir af mudi mudi  
sæu paa at Bygningen mudi mudi mudi  
i Byg. — Kristiania den 10<sup>de</sup> 99.

O. Njelle Høttermann

## Plan- og bygningssetaten



BALKONGTEAM AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.07.2021  
201908623 - 6 Anders Løset  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: SOFIES GATE 70A Eiendom: 217/329/0/0  
Tiltakshaver: ODD VEGARD PAULSEN Søker: BALKONGTEAM AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Sofies gate 70 A

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 28.06.2021.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201908623			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	28.05.2019	1/8
Plan	507-4	22.05.2019	1/11
Fasade	507-5	22.05.2019	1/12

### Klagefristen er tre uker

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

Saksnr.: 201908623-6

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

**Anders Løset - saksbehandler**  
**Karine Bue Iversen - for fungerende enhetsleder Mathias Carl Mangor Bjornes**  
avdeling for byggeprosjekter  
3-ukerssaker

Kopi til:  
ODD VEGARD PAULSEN, SOFIES GATE 70 A, 0168 OSLO

— Velkommen til

# Nordvik Bislett

**Thereses gate 14 B, 0452 Oslo**

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

**[nordvikbolig.no/kontorer/bislett](https://nordvikbolig.no/kontorer/bislett)**

bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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](https://storebrand.no/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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**r 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Sofies gate 70A 0168 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 329, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## 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



