

Sofies gate 15A



Velkommen til

Sofies gate 15A



Salgsoppgaven produsert 24. oktober 2025

St. Hanshaugen

Stor, klassisk og nydelig hjørneleilighet med sydvestvendt balkong – Rosett, stukkatur og peis – Takhøyde på 3 meter

Prisantydning	8 700 000,-
Fellesgjeld	208 469,-
Omkostninger	224 080,-
Totalpris	9 132 549,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 303,-
BRA-i	94 kvm
Totalt BRA	97 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892
Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Klassisk, nydelig og romslig hjørneleilighet med tilbaketrukket beliggenhet. Leiligheten ligger i en rolig gate midt mellom St. Hanshaugen og Bislett med nærhet til alt av byens fasiliteter, flere fine parker og god tilgang til offentlig kommunikasjon.

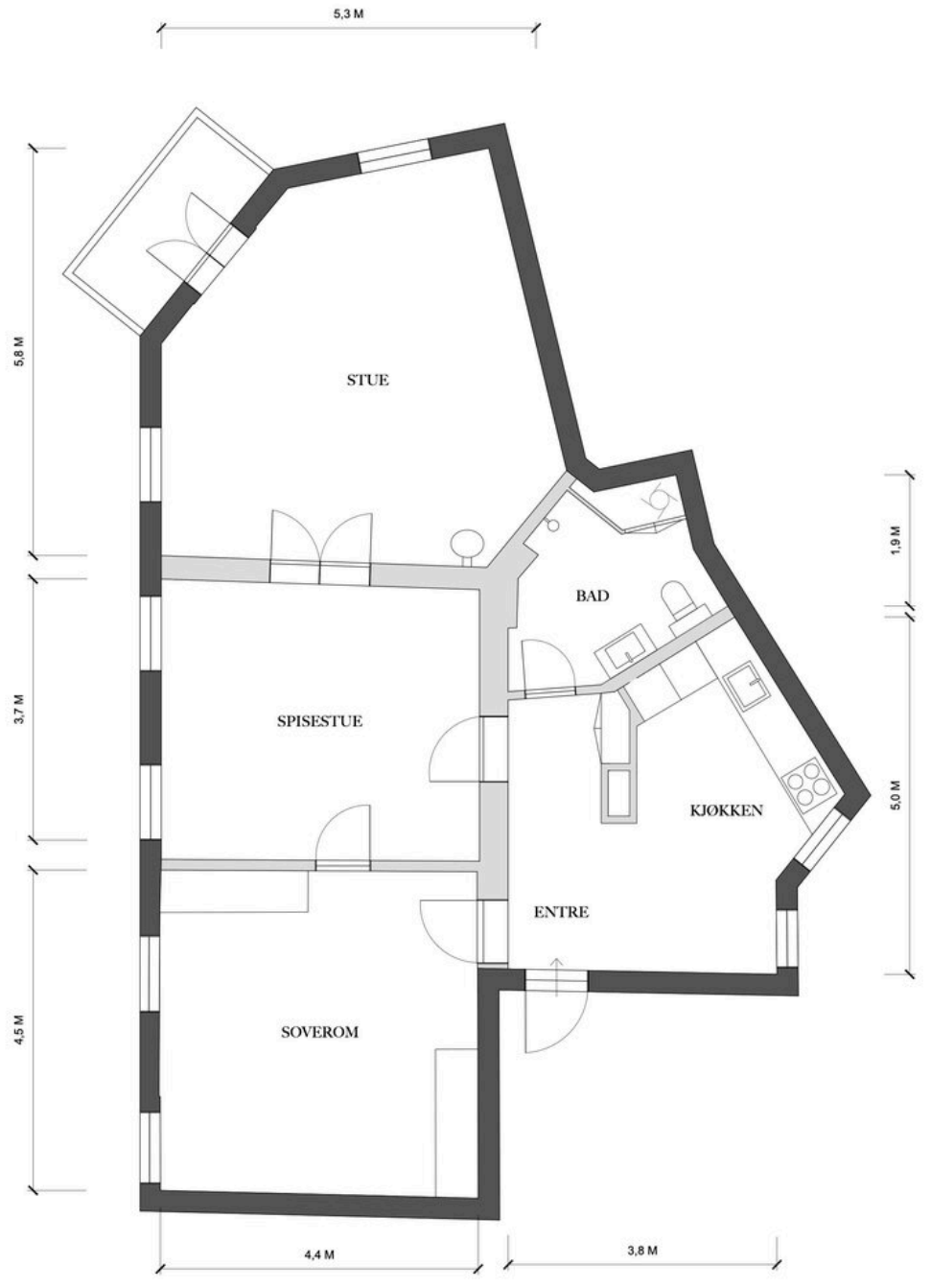
- Leiligheten ble omfattende pusset opp i 2014, og holder derfor god standard. Her har du en perfekt kombinasjon av moderne fasiliteter og originale detaljer.

- Sydvestvendt balkong
- Klassisk planløsning med stue, spisestue og soverom på rad
- Nydelige rosetter og stukkatur
- Imponerende takhøyde på hele 3 meter
- Doble fløydører
- Peis
- Vinduer og balkongdør fra 2022
- En-stavs eikeparkett med varmefolie
- Mulighet for ekstra soverom (se alternativ plantegning)

- Dette er en sjelden mulighet i et svært attraktivt område!

Arealer og innhold

BRA-i:	94 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	97 kvm
TBA:	3 kvm



SOFIES GATE 15A

2.ETG

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV
P-ROM




MOLE




Bonjour Paris

















Informasjon

Sofies gate 15A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0494/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofies gate 15A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 298, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Håkon Kjølberg Evensen
Oda Hetty

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)
208 469,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 908 469,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
222 700,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
224 080,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
236 780,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 132 549,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 145 249,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 94 kvm.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue, spisestue og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 3 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Du møtes av en lys gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er innebygd garderobeskap og god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer godt flyt mellom alle rommene. Det er lagt praktiske gulvfliser i gangen.

Kjøkken:
Pent, separat og romslig kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite, profilerte fronter, mosaikkfliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i kompositt. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri med hånddusj. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Lys og stikkontakter under takhøye overskap og komfyrvakt. Det er god plass til spisebord.

Spisestue:
Hyggelig, separat spisestue med klassiske detaljer. Her er det god plass til stor spisegruppe - perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie. Spisestuen har rosett, stukkatur og takhøyde på 3 meter. Spisestuen og stuen er skilt med av vakre, originale fløydører.

Stue:
Lys, luftig og flott hjørnestue med god romfølelse. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. I stuen er det generøs takhøyde på hele 3 meter, godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig atmosfære. Videre er de flotte, klassiske detaljer med rosett og nydelig stukkatur godt bevart. Den moderne vedovnen sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Ifølge tidligere salgsoppgave ble pipeløpet vedlikeholdt i 2012. Leiligheten har en klassisk løsning med stue og spisestue på rad. Boligen bærer preg av eksklusive materialvalg med gjennomtenkte løsninger og høy standard. Ifølge tidligere salgsoppgave ble overflatene pusset opp i 2014. Gulvene ble avrettet, det ble lagt varmefolie og ny parkett, samt at veggene ble nyisolert, gipset og malt. Rommet har en planløsning som gjør det enkelt å innrede, med flere naturlig alternativer.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass

til utemøblement og beplantning.

Soverom:
Leiligheten har et stort og innbyende soverom. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side samt garderobeskap. Soverommet har to store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverommet har rosett og stukkatur i himlingen.

Ved ønske og behov er det muligheter for å etablere et ekstra soverom (se alternativ plantegning).

Bad:
Stilig og delikat bad pusset opp i 2014. Badet har flislagte overflater, elektriske varmekabler og belysning med spotter. Badet inneholder dusjnisje, vegghengt toalett av typen senso-wash dusjtoalett og baderomsinnredning med skap, skuffer, servant med ettgreps blandebatteri og speilskap på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte. Elektronisk funksjon på vegghengt toalett er uten funksjon, men fungerer med manuell funksjon.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett og flislagt gulv på badet, i gangen og på kjøkkenet.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyden er oppmålt til hele 3 meter.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Jacobsens Rørservice og snekker Leif Aulie Nytt bad og kjøkken 2014

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jacobsens Rørservice Nytt bad og kjøkken 2014

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted,

terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og balkongdør 2023, Vindu Entreprenøren AS

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: 2023: nytt sikringsskap, ny led-dimmer soverom, montert overspenningsvern og nytt sikringsskap med overspenningsvern og overbelastningsvern. Ved Boligelektrikeren AS. 2024: Ny vifte bad, ny belysning baderomsskap, byttet termostat i stue, Nytt elektrisk anlegg 2014 (downlights, stikk brytere mm., varmekabler bad, varmefolie alle rom, ny sikringsboks - Wennevold's Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av brannvarslingsanlegg og dørlukkere i bygården 2023. Norsk brannvern AS

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Boligsalgsrapport 2020
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsrapport 2020

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Klassisk bygård fundamentert til antatte faste masser.
- Konstruksjoner i tre og mur.
- Yttervegger utvendig pusset og malt.
- Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Leiligheten har malte trevinduer fra 2022 med 3-lags glass. Montert 2023. Eldre vindu på kjøkken fra 2014.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering fra 1984.
- Balkongdør med glass fra 2022.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
- Varmtvannstanken er på ca. 100liter, plassert på bad. Alder fra 2014.
- Balkong med adkomst fra stuen. Oppmålt til cirka 3 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Dører:
Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 på ytterdør.

- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Ved visuell kontroll sees ingen drensløsning fra rørskapet.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere
fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

- Andre installasjoner:
Det settes TG2 med bakgrunn i alder.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik på varmekilde.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke

dokumentasjon).
Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

- Sanitærutstyr og innredning:
Wc med spylefunksjon er defekt. Toalettet fungerer med manuell funksjon.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Avtrekk:
ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming i boligen med gulvvarme
- Peis i stuen

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 303,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, internett, forretningsførsel, felles forsikring, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag felleslån: 575,-
Felleskostnader drift: 3 527,-
Renter felleslån: 1 201,-

Felleskostnadene vil trolig øke med ca. 4,3 % fra 01.01.2026. Budsjett for 2026 er under behandling i styret.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 098 749,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 394 997,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sofies Gate 15, orgnr. 997019989

Om sameiet

- Sameiet Sofies gate 15 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 997 019 989.
- Sameiet Sofies Gate 15 består av 12 boliger og 3 næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL.
- Revisor er KPMG.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten dagers varsel. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 208 469,-pr. 01.10.2025

Lånenummer: 16366102829, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.10.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66.91
Saldo per 13.10.2025: 3 049 139
Andel av saldo: 208 469
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.05.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 49 358,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 653 884 ,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 93 408,-.

Styret har i samråd med forretningsfører USBL foretatt en gjennomgang av sameiets økonomi i forbindelse med utarbeidelse av budsjett for 2026. For å holde tritt med økte kostnader, jf. budsjettforutsetningene under, vil det være nødvendig å justere inntektene til sameiet, slik at inntektene står i samsvar med kostnadene.

Basert på anbefaling fra USBL vil det derfor fra 1. januar 2026 bli en økning i posten "Felleskostnader" (ref. denne posten på fakturaene) på 4,3 %. Det vil ikke gjøres noen endring i postene for renter og avdrag felleslån, så i praksis vil det bety en økning i de fakturerte felleskostnadene på 2,88 %.

Budsjettforutsetninger for 2026:
- Generell økning på 3,5 % for ordinære poster.
- Forsikringspremie forventes å øke med 10 %.
- Forretningsførerhonorar øker med 4,6 %.
- Kommunale avgifter øker med 12 %.
- Renter og avdrag på lån er basert på lånets nedbetalingsplan.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet etter følgende regler:
Lufting av hund skal ikke skje i sameiets felles gårdsområde. For øvrig skal hunder føres i bånd innenfor sameiets område. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).
Lufting av hund må ikke foretas til sjenanse for andre beboere. Dyret må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 903593

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 435 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

På bygningstegningene fra saken: "Sofies gate 15A-B - Innr leiligheter på loft samt oppfçring balkonger - Plan 2 etg - 1985" er badet flyttet til en opprinnelig bod, og kjøkkenet er utvidet. Endring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/298/5:
26.04.1962 - Dokumentnr: 506323 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:298
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1985 - Dokumentnr: 9097 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2025 - Dokumentnr: 1234228 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.07.1879 - Dokumentnr: 900051 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:298
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

11.04.1985 - Dokumentnr: 19734 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 901/1270
Ny seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/1491
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 813,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisning er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 169 887,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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

Vedlegg

Sofies gate 15A

Sofies gate 15A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**8 min**
366 elever, 19 klasser	0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	**12 min**
550 elever, 28 klasser	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**12 min**
508 elever, 26 klasser	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**6 min**
412 elever, 30 klasser	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**18 min**
417 elever, 24 klasser	1.5 km
Akademiet videregående skole O...	**4 min**
450 elever	0.3 km
Heltberg Bislett	**5 min**

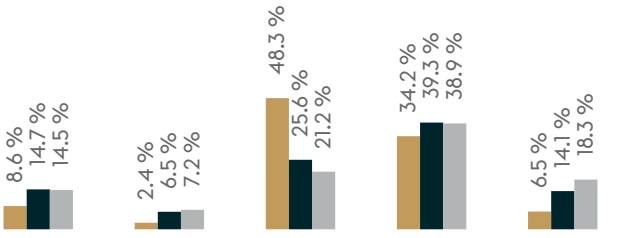
Offentlig transport

Sofies plass	**3 min**
Linje FB5A, FB5B, 21	0.2 km
Dalsbergstien	**4 min**
Linje 17, 18	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**13 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.1 km
Nationaltheatret	**13 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Oslo S	**25 min**
Totalt 24 ulike linjer	2 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år)	**2 min**
57 barn	0.1 km
Bislettbekken SiO (0-2 år)	**3 min**
21 barn	0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	**4 min**
63 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	4 min
EVO Oscarsgate	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 298, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 22.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2142 **Referansenummer:** MQ3321

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fundamentert til antatte faste masser.
Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig pusset og malt. Yttertak i trekonstruksjoner antatt tekket med takstein. Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger samt rosset og stukkatur.
Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjøkkenet har ca. 5 mm skjevhet, og spisestuen har ca. 5–10 mm skjevhet.
Boligen har mursteinspipe. Ildsted i stuen.
Ukjent alder på pipen.
Eldre originale tredører. Nyere dør til baderom. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2014.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

Badet inneholder (dusj rett på gulv), vegghengt wc type senso-wash dusjtoalett, ukjent funksjon på denne. Servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur og/eller betong. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite speilfronter, benkeplate med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert i gang, her finnes også stoppekran. Ingen papirer på anlegget foreligger.
Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100liter, plassert på bad.
Alder fra 2014.
Elektrisk oppvarming i boligen med gulvvarme.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

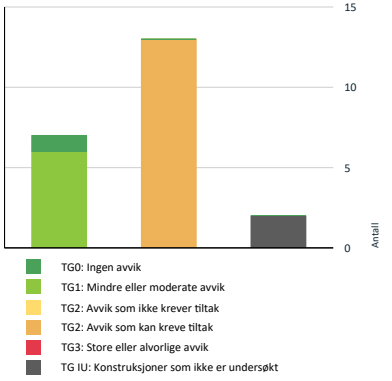
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bad og kjøkken er flyttet.
Bod er fjernet.

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

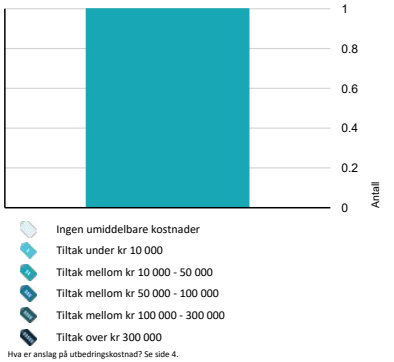
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 på ytterdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Ved visuell kontroll sees ingen drensløsning fra rørskapet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Normalt kreves balansert ventilasjon for å oppnå TG1 i nye boliger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det settes TG2 med bakgrunn i alder.

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik på varmekilde.

Kravene til fallforhold etter TEK10:

I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjsonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk.

Dersom dusjsonen er nedsenket, må den fortsatt ha et lokalt fall minimum 10 mm som sikrer at vann ledes effektivt til sluket. TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk.

Overgangen mellom dusjsonen og resten av gulvet skal utformes med en jevn skråning, slik at det ikke oppstår hinder for trinnfri adkomst. TEK10 krever at alle ytterkanter av våtromsgulvet har et vanntett sjikt minst 25 mm over sluknivå, noe som kan ivaretas ved nedsenkning i dusjsonen. Samtidig må overgangene være utformet slik at de ikke skaper unødvendige terskler eller hinder.

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Wc med spylefunksjon er defekt. Toalettet fungerer med manuell funksjon.

Kjøkken > Leilighet 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Leilighet 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1892

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering/ Oppussing	Boligen er oppusset dette året. Omfatter blant annet nytt bad, kjøkken og overflater. Opplysninger fra tidligere prospekt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Montert 2023. Eldre vindu på kjøkken fra 2014. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal brukslitasje etter alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering fra 1984.
Balkongdør med glass fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 på ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av ytterdøren på sikt, da over halvparten av forventet brukstid er passert.
Dører med slitasje eller skader kan medføre redusert funksjon, dårligere isolasjon og økt risiko for ytterligere forringelse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stuen. Oppmålt til cirka 3m2
Rekkverk ca 900mm.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behandling av overflater / dekke er påregnelig grunnet alder.

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med parkett, malte vegg og himlinger samt rosset og stukkatur.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjøkkenet har ca. 5 mm skjevhet, og spisestuen har ca. 5–10 mm skjevhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ildsted i stuen.
Ukjent alder på pipen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG IU Innvendige dører

Eldre originale tredører. Nyere dør til baderom. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad fra 2014.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, for å unngå at flisfuger sprekker opp eller at fliser løsner over tid.
Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging medfører tg2.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm rundt sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Kravene til fallforhold etter TEK10:

I henhold til TEK10 § 13-20 skal våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv vannavrenning. I dusjsonen kreves et minimumsfall på 1:50 (20 mm per meter) fra dusjens nedslagsfelt til sluket. For øvrige gulvflater gjelder et fallkrav på minst 1:100 (10 mm per meter) mot sluk.

Dersom dusjsonen er nedsenket, må den fortsatt ha et lokalt fall minimum 10 mm som sikrer at vann ledes effektivt til sluket. TEK10 krever at våtromsgulv utformes slik at vann ikke blir stående, og at lekkasjevann fra hele rommet kan renne fritt til sluk.

Overgangen mellom dusjsonen og resten av gulvet skal utformes med en jevn skråning, slik at det ikke oppstår hinder for trinnfri adkomst. TEK10 krever at alle ytterkanter av våtromsgulvet har et vanntett sjikt minst 25 mm over sluknivå, noe som kan ivaretas ved nedsenkning i dusjsonen. Samtidig må overgangene være utformet slik at de ikke skaper unødvendige terskler eller hinder.

Konsekvens/tiltak
• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel bør økes til minimum 25 mm, i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Manglende tilfredsstillende fall og høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og vannskader i tilstøtende rom.

Bom i fliser bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller skades over tid, noe som kan medføre ytterligere skade på gulvkonstruksjonen.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet inneholder (dusj rett på gulv), vegghengt wc type senso-wash dusjtoalett, ukjent funksjon på denne. Servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Wc med spylefunksjon er defekt. Toalettet fungerer med manuell funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Wc med spylefunksjon bør utbedres eller repareres for å gjenopprette full funksjonalitet.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur og/eller betong. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.



KJØKKEN

LEILIGHET 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite speilfronter, benkeplate med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

LEILIGHET 2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende mekanisk avtrekk kan medføre redusert luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert i gang, her finnes også stoppekran. Ingen papirer på anlegget foreligger.
Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Ved visuell kontroll sees ingen drensløsning fra rørskapet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en tilfredsstillende drensløsning fra rørskapet som leder eventuelt lekkasjevann til sluk eller annen forsvarlig avledning.

Manglende drenering medfører økt risiko for vannskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasje fra rør-i-rør-systemet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Normalt kreves balansert ventilasjon for å oppnå TG1 i nye boliger.

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre godt inneklima.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100liter, plassert på bad.
Alder fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400 som er en standard for elektriske installasjoner.

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

Det bør etableres fast el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift og NEK 400.
Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang samt at anlegget ikke oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med gulvvarme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det settes TG2 med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Systemet virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

TG 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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Arbeider 2023 med utbedring av feil etter el kontroll.
   Montering av oppgradert anlegg 2014.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapport



Entré



Kursfortegnelse



Felles gang



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

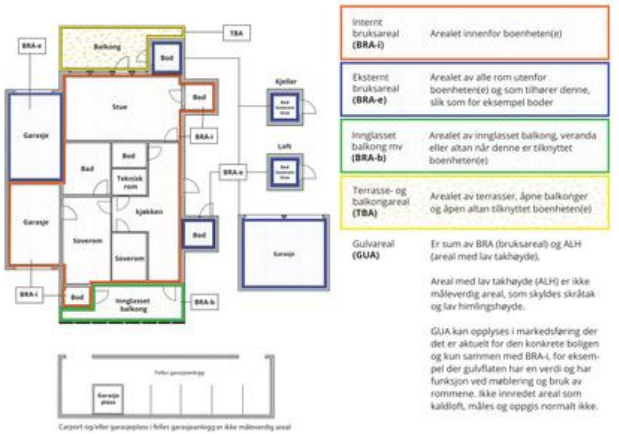
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftbod		3		3	
Leilighet 2. Etasje	94			94	3
SUM	**94**	**3**			**3**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftbod		Bod	
Leilighet 2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom		

Kommentar

Loftsbod ca 3m2.
Takhøyde i stue cirka 3M.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bad og kjøkken er flyttet.
Bod er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boenheten innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Håkon Kjølberg Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	298		5		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sofies gate 15 A

Hjemmelshaver
Evensen Håkon Kjølberg, Hetty Oda Aasmundseth

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sofies gate 15 A, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 298
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MQ3321

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hetty, Oda Aasmundseth	9578-5999-4-2985404	2025-10-13 22:30:43
Evensen, Håkon Kjølberg	9578-5999-4-2446850	2025-10-13 22:26:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0494/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 15A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Håkon Kjølberg Evensen, Oda Hetty

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. november 2020

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: 903593
Forsikret i: Fremtind

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: Jacobsens Rørservice og snekker Leif Aulie Nytt bad og kjøkken 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jacobsens Rørservice Nytt bad og kjøkken 2014

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

Eventuell kommentar: Informasjon hentet fra tidligere salgsoppgave

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og balkongdør 2023, Vindu Entreprenøren AS

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: 2023: nytt sikringsskap, ny led-dimmer soverom, montert overspenningsvern og nytt sikringsskap med overspenningsvern og overbelastningsvern. Ved Boligelektrikeren AS. 2024: Ny vifte bad, ny belysning baderomsskap, byttet termostat i stue, Nytt elektrisk anlegg 2014 (downlights, stikk brytere mm., varmekabler bad, varmefolie alle rom, ny sikringsboks - Wennevold's Elektro AS

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

Når ble kontrollen utført? 2023

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?
Nei

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av brannvarslingsanlegg og dørlukkere i bygården 2023. Norsk brannvern AS

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Boligsalgsrapport 2020

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsrapport 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0494/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Evensen, Håkon Kjølberg	**2025-10-13**	**Hetty, Oda Aasmundseth**	**2025-10-13**

Identifikasjon

bankID Evensen, Håkon Kjølberg

Identifikasjon

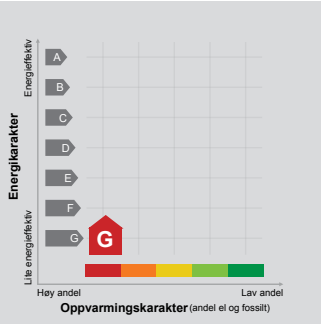
bankID Hetty, Oda Aasmundseth

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sofies gate 15A
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	298
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-182908
Dato	22.10.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister
- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligopplysninger:

Sameiet Sofies Gate 15
Sofies gate 15
0170 OSLO

Vår ref.: 2154/5
Type: Boligsameie
Eiere: Håkon Kjølberg Evensen, Oda Hetty

Fødselsdato eier: 30.01.1992
Fødselsdato medeier: 01.09.1993

Organisasjonsnr: 997 019 989
Seksjonsnr: 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 303**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	575
	Felleskostnader drift	3 527
	Renter felleslån	1 201

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	208 469	Gjeld siste årsoppg.:	213 297
Klient ajourf. lån:	3 049 139,22	Klient gj. s. årsoppg.:	3 119 761

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16366102829, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.10.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66.91
Saldo per 13.10.2025: 3 049 139
Andel av saldo: 208 469
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.05.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Håkon Malkomsen
Adresse: Sofies gate 15
Postnr/-sted: 0170 OSLO
Telefon: Mob.: 98441510
E-post: haakonlm@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	213 297	Andre inntekter:	3 852
Annen formue:	49 358	Utgifter:	15 616		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1900				
Gårds/bruksnr:	217/298 - seksjon:5				
Bygningstype:	Blokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet				

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	903593

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Sameiet Sofies Gate 15
Sofies gate 15
0170 OSLO

Vår ref.: 2154/5
Type: Boligsameie
Eiere: Håkon Kjølberg Evensen, Oda Hetty

Fødselsdato eier: 30.01.1992
Fødselsdato medeier: 01.09.1993

Organisasjonsnr: 997 019 989

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Sameiet Sofies Gate 15

Tirsdag 17.06.2025 kl. 10:00
Digitalt på Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sofies Gate 15

Tid og sted: Tirsdag 17.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt på Bonabo

Høringsperiode: 17.06.2025 10:00 - 18.05.2025 10:00

Stemmeperiode: 18.06.2025 12:00 - 20.05.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 45.000 godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Håkon Malkomsen
Styremedlem, Leo Zhang
Styremedlem, Malene N. Tangen-Pedersen
Varamedlem, Henrik Aaberg
Varamedlem, Anders Petersen

5.1 Valg av leder

Styreleder Håkon Malkomsen er på valg og stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Leo Zhang er på valg og stiller til gjenvalg.

Styremedlem Malene N. Tangen-Pedersen er på valg og stiller til gjenvalg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Henrik Aaberg har trukket seg.

Kirsten Jørgensen er på valg som nytt varamedlem.

Varamedlem Anders Petersen er på valg og stiller til gjenvalg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 464 773**	**455 131**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-653 884	-1 365 297
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-88 596	2 374 939
B. Endring arbeidskapital	**-742 480**	**1 009 642**
C. Arbeidskapital	**722 293**	**1 464 773**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 096 762	1 542 080
Kortsiktiggjeld	-374 468	-77 307
C Arbeidskapital	**722 293**	**1 464 773**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	827 095	2 506 703	823 000	934 259
Sum leieinntekt		**827 095**	**2 506 703**	**823 000**	**934 259**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	33 388	0	0	0
Sum annen inntekt		**33 388**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**860 483**	**2 506 703**	**823 000**	**934 259**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 755	4 230	4 000	7 755
Styrehonorar	3	55 000	30 000	30 000	40 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	0	2 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		6 865	8 625	12 000	12 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	68 702	65 961	76 000	74 000
Kommunale avgifter/renovasjon		141 540	171 590	175 000	189 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	46 250	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 951	1 468	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	779 327	3 214 142	54 000	26 000
Revisjonshonorar		5 101	4 873	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		49 162	46 643	49 000	51 100
Andre honorar	8	3 510	1 200	10 000	5 000
TV/bredbånd		74 975	41 331	55 000	63 900
Forsikringer		101 044	117 350	125 000	142 700
Andre kostnader	9	1 123	43 832	3 000	1 000
Sum kostnad		**1 342 306**	**3 751 243**	**601 000**	**618 655**
Driftsresultat		**-481 823**	**-1 244 540**	**222 000**	**315 604**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 348	57 599	5 000	0
Rentekostnad		228 409	178 356	221 000	222 196
Netto finansposter		**172 061**	**120 757**	**216 000**	**222 196**
Årsresultat		**-653 884**	**-1 365 297**	**6 000**	**93 408**
Overført sameiekapital		-653 884	-1 365 297	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-653 884**	**-1 365 297**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Sofies Gate 15

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		31 388	0
Andre kortsiktige fordringer		0	627
Forskuddsbetalte kostnader		42 222	52 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 023 152	1 488 953
Sum omløpsmidler		**1 096 762**	**1 542 080**
SUM EIENDELER		**1 096 762**	**1 542 080**

Balanse 2024 Sameiet Sofies Gate 15

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 397 468	-1 743 584
Sum opptjent egenkapital		**-2 397 468**	**-1 743 584**
Sum egenkapital	10	**-2 397 468**	**-1 743 584**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 119 761	3 208 357
Sum langsiktig gjeld		**3 119 761**	**3 208 357**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		372 648	74 780
Påløpne renter		1 227	1 833
Annen kortsiktig gjeld		592	694
Sum kortsiktig gjeld		**374 468**	**77 307**
Sum gjeld		**3 494 229**	**3 285 664**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 096 762**	**1 542 080**

Sted:_____ Dato:_____

Håkon Malkomsen Styreleder	Leo Zhang Styremedlem	Malene N. Tangen-Pedersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 12 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 217, b.nr 298 i Oslo kommune. Eiertomt på 435,90 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind Forsikring AS polise nr. 2205310.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Sofies Gate 15

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	512 160	589 450
3610 Sameieinnbetalinger	0	1 700 001
3650 Innkrevde felleskostn. renter	226 647	128 937
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	88 288	88 315
Sum	**827 095**	**2 506 703**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	33 388	0
Sum	**33 388**	**0**

Konto 3999 gjelder vidrefakturering for tilleggskostnader vindu.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	55 000	30 000
Sum	**62 755**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	30 763	28 245
6361 Fast renhold	28 779	28 245
6362 Skadedyrutryddelse	9 161	9 470
Sum	**68 702**	**65 961**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6490 Andre leiekostnader	46 250	0
Sum	**46 250**	**0**

Konto 6490 gjelder leie ut stillaser.

2154 Sameiet Sofies Gate 15 Org. nr. 997019989

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	130	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	544	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 278	1 468
Sum	**1 951**	**1 468**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	15 543	158 000
6603 Vedlikehold elektro	21 398	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 466	473 695
6641 Malerarbeider	14 781	-1 251
6642 Snekkerarbeid	23 250	0
6643 Glassarbeid/Vindu	273 215	2 565 468
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	319 148	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	33 250	0
6648 Vedlikehold dører og porter	66 276	18 230
Sum	**779 327**	**3 214 142**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6730 Teknisk honorar	3 510	1 200
Sum	**3 510**	**1 200**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	34	116
7773 Omkostninger innkreving	1 089	435
7790 Andre kostnader	0	43 280
Sum	**1 123**	**43 832**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Sofies Gate 15

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 743 584	-653 884	-2 397 468
Sum opptjent egenkapital	**-1 743 584**	**-653 884**	**-2 397 468**
Sum egenkapital	**-1 743 584**	**-653 884**	**-2 397 468**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

2154 Sameiet Sofies Gate 15 Org. nr. 997019989

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskiftning av vinduer, balkongdører og refinansiering av dagens lån
Lånenummer:	**16366102829**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	3 330 000
Lånesaldo 01.01:	3 208 357
Avdrag i perioden:	88 596
Lånesaldo 31.12:	**3 119 761**
Saldo 5 år frem i tid:	2 579 449

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366102829	1	627 317	627 317
	1	234 307	234 307
	1	230 164	230 164
	3	213 298	639 894
	3	186 408	559 224
	3	184 106	552 318
	1	132 147	132 147
	1	104 609	104 609
	1	39 780	39 780

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sofies Gate 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sofies Gate 15

Styreleder	Håkon Malkomsen (sign.)	27.05.2025
Styremedlem	Malene N. Tangen-Pedersen (sign.)	27.05.2025
Styremedlem	Leo Zhang (sign.)	27.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sofies Gate 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sofies Gate 15 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 9QFKG-CMDEJ-I TOW1-PDIG4-6DCGR-BB64I

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9QFKG-CMDEJ-I TOW1-PDIG4-6DCGR-BB64I

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-06-03 10:04:28 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9QFKG-CMDEJ-I TOWL-RDIG4-6DCGR-3B6-#

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Sofies gate 15

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter ekstraordinært årsmøte som ble avholdt 3. mars 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder:	Håkon Malkomsen
Styremedlem:	Malene Næss Tangen-Pedersen
Styremedlem:	Leo Zhang
Varamedlem:	Anders Petersen
Varamedlem:	Henrik Aaberg

Styret består av to menn og én kvinne.

Virksomhetens art

Sameiet Sofies gate 15 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Sofies gate 15 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 997 019 989. Sameiet Sofies gate 15 består av 12 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Sofies gate 15 er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, kundenr. 903593 og avtalenr. 2205310. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.

Styrets arbeid i 2024

- Montert gjerde på mur og trevegg mot hhv. bakgård og Sofies gate (Rogers Gjerdeservice AS).
- Fasadearbeider på vegg mot Dalsbergstien, flekkmaling og reparasjon av beslag (Ingeniør Øyvind Eikvam).
- Utbedring/omtekking av takterrasse i seksjon H0501 i B-oppgang (Johannessen) utført av Drogseth Bygg AS.
- Byttet vinduer og balkongdør i seksjon H0501 i B-oppgang utført av Vindu Entreprenøren AS.
- Søppelskur satt opp i bakgård (Han Solo Services Seeberg).
- Diverse el-arbeid gjennomført på fellesanlegg (Visjonel AS).
- Byttet reduksjonsventil og utbedret frostskadet rør (Rørleggervakta AS).
- To nye ytterdører i bakgård montert (Oslo Brannsikring).
- Oppstart av levering av fiberinternett fra GlobalConnect.

- Service på callingsystem i seksjon H0201 i B-oppgang (Aker Lås og Nøkkel AS).
- 6 stk. LED-lamper i kjeller byttet. Rettet feil og lukket Elvia-rapport (Alna Elektro AS).
- Sjekkliste for egenkontroll og HMS-håndbok utarbeidet og etablert for sameiet.
- Årskontroll av brannalarmanlegget utført av Norsk Brannvern 10. desember 2024.
- Dugnad ble gjennomført 6. mai 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28. april 2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 17.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sofies Gate 15 tirsdag 17.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt på Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Malkomsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 45.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Håkon Malkomsen er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Malkomsen for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Leo Zhang er på valg og stiller til gjenvalg.

Styremedlem Malene N. Tangen-Pedersen er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Leo Zhang for 1 år.

Valgt ble: Malene N. Tangen-Pedersen for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Henrik Aaberg har trukket seg.

Kirsten Jørgensen er på valg som nytt varamedlem.

Varamedlem Anders Petersen er på valg og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Kirsten Jørgensen for 1 år.

Valgt ble: Anders Petersen for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Håkon Malkomsen (2025 - 2026)
Styremedlem, Leo Zhang (2025 - 2026)
Styremedlem, Malene N. Tangen-Pedersen (2025 - 2026)
Varamedlem, Kirsten Jørgensen (2025 - 2026)
Varamedlem, Anders Petersen (2025 - 2026)

Protokoll for Sameiet Sofies Gate 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Van Troung (sign.)	20.06.2025
Protokollvitne	Håkon Malkomsen (sign.)	20.06.2025



INNKALLING 2024

Sameiet Sofies Gate 15

Digitalt møte

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sofies Gate 15. Årsmøtet avholdes digitalt via Usbl/Bonabo Minside.
Høringsperiode 14.06.2024 kl. 16.00 til 17.06.2024 kl. 14.00
Stemmeperiode 17.06.2024 kl. 16.00 til 23.06.2024 kl. 14.00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Engangsgodtgjørelse til styremedlemmene

5.2 Nedbetaling av lån

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før 17.06.2024 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Engangsgodtgjørelse til styremedlemmene

Styret foreslår utbetaling av engangsbeløp til hvert av de tre styremedlemmene på 5000 kr for ekstraordinær arbeidsinnsats ifm. gjennomføring av vindusprosjektet og prosjektet for utbedring av brannsikkerheten i 2023, ettersom dette arbeidet har gått langt utover det ordinære styrearbeidet.

Forslag til vedtak: Engangsgodtgjørelse til styremedlemmene på kr. 5000,- godkjennes.

5.2 Nedbetaling av lån

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner bruk av innestående midler til nedbetaling av lån. Begrunnelse: Styret har gjennomført prosjektet relatert til utbedring av brannsikkerhet, samt øvrige vedlikeholdsprosjekter, til en lavere samlet kostnad enn det som var først antatt. Samtidig har sameiet relativt høy gjeld per seksjon. Ved å nedbetale på lån vil sameiet spare penger pga. relativt høy lånerente. Det vil videre være en fordel å kunne låne opp for eventuelle nye vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å benytte maksimalt 700.000 kr av innestående midler til å gjennomføre nedbetaling av lån.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Håkon Malkomsen
Styremedlem, Malene N. Tangen-Pedersen
Styremedlem, Henrik Evang Nundal
Varamedlem, Henrik Aaberg
Varamedlem, Anders Petersen

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**455 131**	**43 029**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 365 297	-54 597
Tilbakeføring av avskrivning	0	1 448
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 374 939	465 251
B. Endring arbeidskapital	**1 009 642**	**412 102**
C. Arbeidskapital	**1 464 773**	**455 131**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 542 080	566 760
Kortsiktiggjeld	-77 307	-111 629
C Arbeidskapital	**1 464 773**	**455 131**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Sofies Gate 15

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 506 703	706 323	797 000	823 000
Sum leieinntekt		**2 506 703**	**706 323**	**797 000**	**823 000**
Sum inntekt		**2 506 703**	**706 323**	**797 000**	**823 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	40 000	4 000
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	1 448	3 000	2 000
Driftskostnad					
Energikostnad		8 625	10 428	12 000	12 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	65 961	68 978	72 000	76 000
Kommunale avgifter/renovasjon		171 590	102 707	160 000	175 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	1 468	1 619	500	1 000
Reparasjon og vedlikehold	5	3 214 142	308 294	2 440 000	54 000
Revisjonshonorar		4 873	4 559	4 500	5 000
Forretningsførerhonorar		46 643	45 329	47 000	49 000
Andre honorar		1 200	0	30 000	10 000
TV/bredbånd		41 331	38 444	40 000	55 000
Forsikringer		117 350	112 617	116 000	125 000
Andre kostnader		43 832	436	2 000	3 000
Sum kostnad		**3 751 243**	**729 089**	**2 997 000**	**601 000**
Driftsresultat		**-1 244 540**	**-22 766**	**-2 200 000**	**222 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		57 599	3 429	1 000	5 000
Rentekostnad		178 356	35 260	42 000	221 000
Netto finansposter		**120 757**	**31 831**	**41 000**	**216 000**
Årsresultat		**-1 365 297**	**-54 597**	**-2 241 000**	**6 000**
Overført sameiekapital		-1 365 297	-54 597	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 365 297**	**-54 597**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Sofies Gate 15

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 566
Andre kortsiktige fordringer		627	5 005
Forskuddsbetalte kostnader		52 500	53 388
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 488 953	501 802
Sum omløpsmidler		**1 542 080**	**566 760**
SUM EIENDELER		**1 542 080**	**566 760**

Balanse 2023 Sameiet Sofies Gate 15

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 743 584	-378 287
Sum opptjent egenkapital		**-1 743 584**	**-378 287**
Sum egenkapital	**6**	**-1 743 584**	**-378 287**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7	3 208 357	833 419
Sum langsiktig gjeld		**3 208 357**	**833 419**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 780	111 385
Påløpne renter		1 833	244
Annen kortsiktig gjeld		694	0
Sum kortsiktig gjeld		**77 307**	**111 629**
Sum gjeld		**3 285 664**	**945 047**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 542 080**	**566 760**

Sted:_____ Dato:_____

Håkon Malkomsen	Henrik Evang Nundal	Malene N. Tangen-Pedersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Sofies Gate 15

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges
driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 12 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 217, b.nr 298 i Oslo kommune. Eiertomt på 435,90 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind Forsikring AS polise nr. 903593.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	589 450	606 771
3610 Sameieinnbetalinger	1 700 001	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	128 937	14 112
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	88 315	85 440
Sum	**2 506 703**	**706 323**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	28 245	27 343
6361 Fast renhold	28 245	27 343
6362 Skadedyrutryddelse	9 470	8 152
6392 Containerleie/tømming	0	4 038
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 102
Sum	**65 961**	**68 978**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	0	549
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 468	623
6552 Driftsmateriell	0	448
Sum	**1 468**	**1 619**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Sofies Gate 15

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	158 000	30 197
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	473 695	105 748
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	3 644
6641 Malerarbeider	-1 251	2 053
6643 Glassarbeid/Vindu	2 565 468	163 063
6648 Vedlikehold dører og porter	18 230	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	3 591
Sum	**3 214 142**	**308 294**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

2154 Sameiet Sofies Gate 15 Org. nr. 997019989

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-378 287	-1 365 297	-1 743 584
Sum opptjent egenkapital	**-378 287**	**-1 365 297**	**-1 743 584**
Sum egenkapital	**-378 287**	**-1 365 297**	**-1 743 584**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskiftning av vinduer, balkongdører og refinansiering av dagens lån	
Lånenummer:	**16366102829**	**12134026977**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2016
Rentesats:	6.95 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042	13.09.2022
Opprinnelig lånebeløp:	3 330 000	770 000
Lånesaldo 01.01:	833 419	0
Avdrag i perioden:	115 061	0
Opptak i perioden:	2 490 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 208 357**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 705 954	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366102829	1	645 132	645 132
	1	240 961	240 961
	1	236 700	236 700
	3	219 355	658 065
	3	191 702	575 106
	3	189 335	568 005
	1	135 900	135 900
	1	107 579	107 579
	1	40 910	40 910

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sofies Gate 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sofies Gate 15

Styreleder	Håkon Malkomsen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Malene N. Tangen-Pedersen (sign.)	29.03.2024
Styremedlem	Henrik Evang Nundal (sign.)	09.04.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sofies Gate 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sofies Gate 15 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sikkin, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: NMXZJ-L4D5E-FBFWL-C63ZM-OBPPU-KDW4Q

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: NMXZJ-L4D5E-FBFWL-C63ZM-OBPPU-KDW4Q

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-14 13:50:05 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NMXZJ-L4D5E-FBFWL-C63ZM-OBPPU-KDW4Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Sofies gate 15

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøtet som ble avholdt digitalt 17. juni - 23. juni 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder:	Håkon Malkomsen
Styremedlem:	Henrik Nundal
Styremedlem:	Malene Næss Tangen-Pedersen
Varamedlem:	Anders Petersen
Varamedlem:	Henrik Aaberg

Styret består av to menn og én kvinne.

Virksomhetens art

Sameiet Sofies gate 15 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Sofies gate 15 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 997 019 989. Sameiet Sofies gate 15 består av 12 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL. Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Sofies gate 15 er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, kundenr. 903593 og avtalenr. 2205310. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5.

Styrets arbeid i 2023

- Vinduer og balkongdører i bygården er blitt byttet, med unntak av vinduer mot bakgård.
- Følgende brannsikkerhetstiltak er gjennomført:
  - Heldekkende brannvarslingsanlegg med detektorer/nødlys i hver seksjon og i fellesarealer, er blitt installert.
  - Brannslukningsapparater i oppgangene (håndslukkere), automatiske dørlukkere og røyktettelister er montert.
  - Oppgradering av kjellertak. Brannsikring av utettheter mellom loft og leilighet/trapperom, trapperom/leiligheter. Brannfuget skjøter og overganger. Brannsikret over dør til trapperom.
  - Oppgradering av underside av trapp sett fra kjeller og sidevegger mellom kjeller og trapperom.
  - Branninstruks for sameiet er etablert.

- Avtale med GlobalConnect om installasjon og levering av fiberinternett ble inngått.
- Service på inngangsdør pga. defekt nødåpner-boks og kabelbrudd. Koblet og montert ny nødåpner-boks.
- Dugnad ble gjennomført 11. mai 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sofies Gate 15 mandag 17.06.2024 kl. 10:00 - Digitalt møte.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anders Bårtveit

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Anders Bårtveit

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Malkomsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
5 seksjoner avga stemme. Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Engangsgodtgjørelse til styremedlemmene

Styret foreslår utbetaling av engangsbeløp til hvert av de tre styremedlemmene på 5000 kr for ekstraordinær arbeidsinnsats ifm. gjennomføring av vindusprosjektet og prosjektet for utbedring av brannsikkerheten i 2023, ettersom dette arbeidet har gått langt utover det ordinære styrearbeidet.

Vedtak:
Engangsgodtgjørelse til hvert av styremedlemmene på kr. 5000,- godkjent.

5.2 Nedbetaling av lån

Styret foreslår at årsmøtet godkjenner bruk av innestående midler til nedbetaling av lån. Begrunnelse: Styret har gjennomført prosjektet relatert til utbedring av brannsikkerhet, samt øvrige vedlikeholdsprosjekter, til en lavere samlet kostnad enn det som var først antatt. Samtidig har sameiet relativt høy gjeld per seksjon. Ved å nedbetale på lån vil sameiet spare penger pga. relativt høy lånerente. Det vil videre være en fordel å kunne låne opp for eventuelle nye vedlikeholdsprosjekter.

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å benytte maksimalt 700.000 kr av innestående midler til å gjennomføre nedbetaling av lån vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Håkon Malkomsen for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Malene N. Tangen-Pedersen og Henrik Evang Nundal for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Aaberg og Anders Petersen for 1 år.

Protokoll for Sameiet Sofies Gate 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anders Bårtveit (sign.)	26.06.2024
Protokollvitne	Håkon Malkomsen (sign.)	26.06.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte – Sameiet Sofies gate 15

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sofies gate 15 den 3. mars kl. 09:30. Årsmøtet avholdes digitalt. Detaljer for organisering av det digitale møtet vil bli sendt seksjonseierne før møtet.

Saksliste

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av medlem til styret

Det er ønskelig å velge ett nytt styremedlem til styret. Leo Zhang har sagt seg villig til å sitte i styret. Det er ikke noe krav om at man må være seksjonseier for å være med i styret. På denne bakgrunn fremmer styret følgende forslag til vedtak:

Valg av styremedlem:
Vedtak: Leo Zhang frem til ordinært årsmøte i 2025.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte – Sameiet Sofies gate 15

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Sofies gate 15 den 25. februar kl. 09:00. Årsmøtet avholdes i Drammensveien 131, Oslo.

Saksliste

1. Konstituering
1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av saksliste

2 Endring av husordensregler

Det er etter styrets oppfatning behov for å endre sameiets husordensregler. Endrede husordensregler som foreslått av styret fremgår av innkallingens Vedlegg 1.

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET SOFIESGATE 15

VEDTATT VED ÅRSMØTE I SAMEIET 19 APRIL 1995
SIST ENDRET PÅ SAMEIERMØTE 26 MAI 2011

§1

Sameiets navn er Boligsameiet Sofiesgate 15 og består av 15 seksjoner av eiendommen g.nr 217. b.nr. 290 i Oslo i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

§2

Formåtet med dannelsen av sameiet er å:

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- Ivareta andre saker av felles interesse, jrf §9

§3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens arealer.

§4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 - fjorten dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidigere seksjonseiers forpliktelser.

Ved bortleie av seksjonen skal seksjonseier informere styret om hvem som til enhver tid leier seksjonen, samt sameierens kontaktsadresse og -telefon. Det pålegges sameieren å sørge for at leietaker følger disse vedtekter og sameiets til enhver tid gyldige husordensregler. Dersom dette ikke skjer, på tross av tre skriftlige advarsler, kan sameiet kreve oppsigelse av leietaker".

§5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med 14 dagers varsel, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forstag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet. skal sendes inn skriftlig til styret senest 21- tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret ellers finner det nødvendig etter når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker beahandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3- tre høyst 20 tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte og talerett.
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

§8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet med revisors beretning.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avstutning og underskrives av møteleder, 2 - To protokollvitner og protokollfører, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederes stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg etter bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg etter bortfeste av hele etter vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§10

Ingen kan som sameier etter fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv etter om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre på tre medtemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år.

Tjenestetiden opphører ved avstutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimalt sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov etter når minst 2-to styremedlemmer forlanger det. To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

§13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§15

Beboerne pikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§16

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelse i tvangsfullbyrdesloven, jf eierseksjonsloven §27."

§17

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir rett tit å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel å flytte og å selge seksjonen.

§18

For øvrig kommer lov av 4. mars 1983. nr 7 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse,

Docusign Envelope ID: 09916094-E976-4BFE-B4DC-7932BE97043C

Docusign Envelope ID: 09916094-E976-4BFE-B4DC-7932BE97043C

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SOFIES GATE 15
Vedtatt på årsmøte 25.02.2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt og trygt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

Ordensreglene gjelder for alle beboere, seksjonseiere og alle som oppholder seg i sameiet. Beboere og seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Seksjonseierne og beboerne i sameiet skal begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 – 07:00 på hverdager, og kl. 23:00 – 09:00 på netter til helg- og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates på hverdager kl. 08:00 – 17:00. Lørdag, søndag og på helligdager er det ikke tillatt uten styrets skriftlige forhåndssamtykke. Det gjøres unntak for behov som oppstår på grunn av akutte situasjoner.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Seksjonseierne og beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet. For næringsdelen gjelder krav om oppvarming også for bodområder til enhver tid.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- At vannklosetter og avløp ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av, eller skade på, felles avløp.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Seksjonseierne og beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuelle vannskader.

Inngrep i ytre fasade/yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, bytte av vinduer/balkongdør eller lignende, må ikke foretas.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører fjerning eller inngrep i byggets bærende konstruksjon/bærevegg, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for skade som påføres sameiets bygning og tekniske anlegg, samt renhold av fellesareal ved innvendig rehabilitering/vedlikehold og inn- og utflytting.

Seksjonseierne er kjent med at oppussing av bad må gjøres på en måte som ikke gjør at det må gjøres på nytt ved eventuell rørfornyelse i bygården.

4. Fellesarealer

Seksjonseierne og beboerne skal holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, f. eks sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkasse eller trappeoppgang. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i felles inngangsområde eller gårdsområde, men må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Docusign Envelope ID: 09916094-E976-4BFE-B4DC-7932BE97043C

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet etter følgende regler:

Lufting av hund skal ikke skje i sameiets felles gårdsområde. For øvrig skal hunder føres i bånd innenfor sameiets område. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Lufting av hund må ikke foretas til sjenanse for andre beboere. Dyret må ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for andre beboere.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningens fellesområder er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å holde brannsikringsutstyret i sin seksjon i orden.

Seksjonseier plikter å plassere røykvarsler slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av seksjonseier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Seksjonseier plikter å plassere brannslukkingsapparat slik at det er lett tilgjengelig i sin seksjon, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr på fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styre og vaktmester i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Utleie

Ved utleie må styret i sameiet varsles av seksjonseier, med e-postadresse og tlfnr til leietaker. Dette for at styret skal kunne oversende gjeldende vedtekter, husordensregler etc. Dessuten skal leietakeren registreres for mulig kontakt hvis vannlekkasje eller lignende oppstår.

Leietaker og seksjonseier har samlet og hver for seg ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren, samt at denne overholder husordensreglene.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

enhet 3-ukers byggesaker

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Bedriftsveien 14
0950 OSLO

Kopi til:
CORIGO AS, Ole Deviks vei 35, 0668 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.02.2025
	202459571 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	SOFIES GATE 15A	Eiendom:	217/298/0/0
Tiltakshaver:	CORIGO AS	Søker:	Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sofies gate 15 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 24.01.2025.

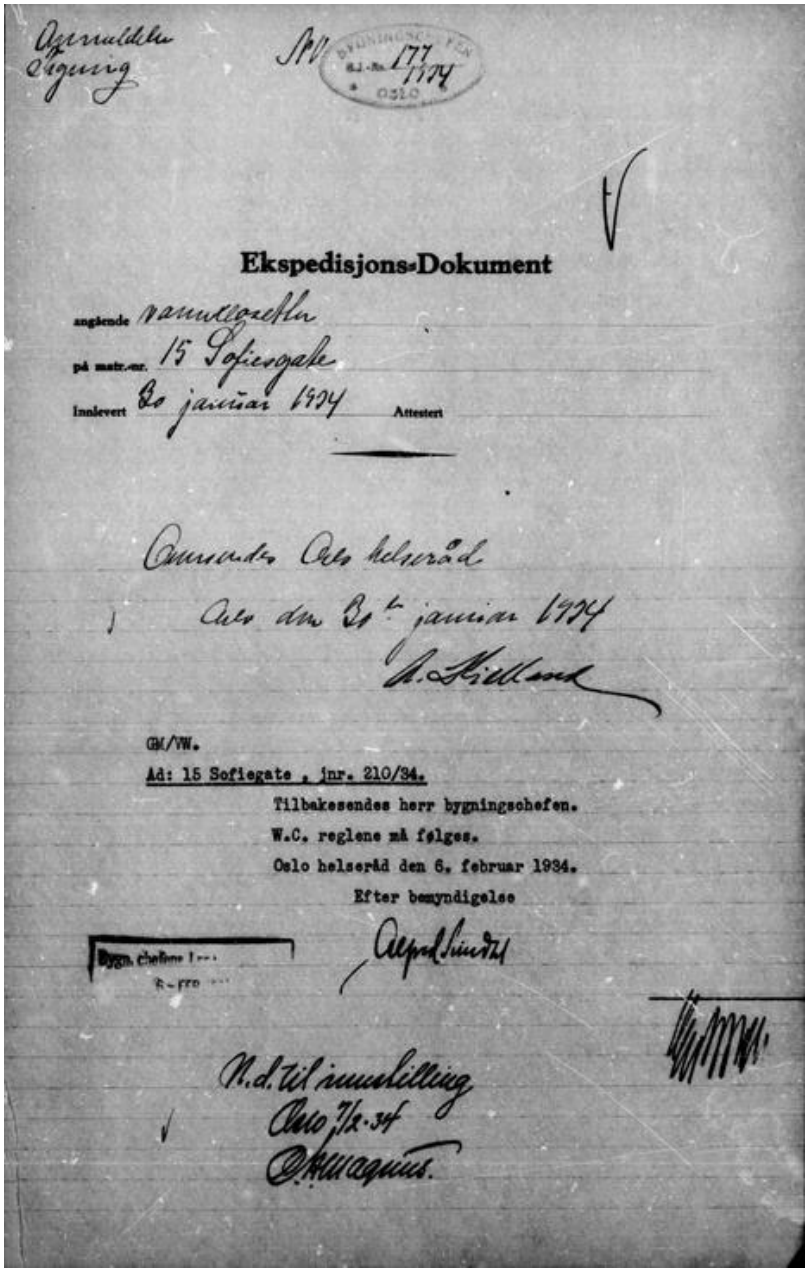
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder



Offentlig
Tegning

BYGNINGSKONTORET
Saks-nr. 177/1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter
på matr.nr. 15 Sofiesgate
innlevert 30 januar 1934 Attestert

Anmodes Oslo helseråd

Oslo den 31te januar 1934

A. Gilleson

GM/VW.

Ad: 15 Sofiegate, jnr. 210/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges.

Oslo helseråd den 6. februar 1934.

Efter bemyndigelse

Asgrd Sundt

Bygn. chefens kontor
Inngått

N.d. til innstilling
Oslo 7/2-34
O. Klingenberg

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.09.2023
	202301803 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	SOFIES GATE 15	Eiendom:	217/298/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOFIES GATE 15	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sofies gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 13.09.2023.

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 202301803			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fotos			1/10
Situasjonsplan	D1	31.01.2023	1/11
Plan 1 etasje	E3	01.02.2023	1/13
Plan 2-4 etasje	E4	01.02.2023	1/14
Plan loft	E5	01.02.2023	1/15
Fasade - markering av tiltak	E2	01.02.2023	1/16

Klagefristen er tre uker

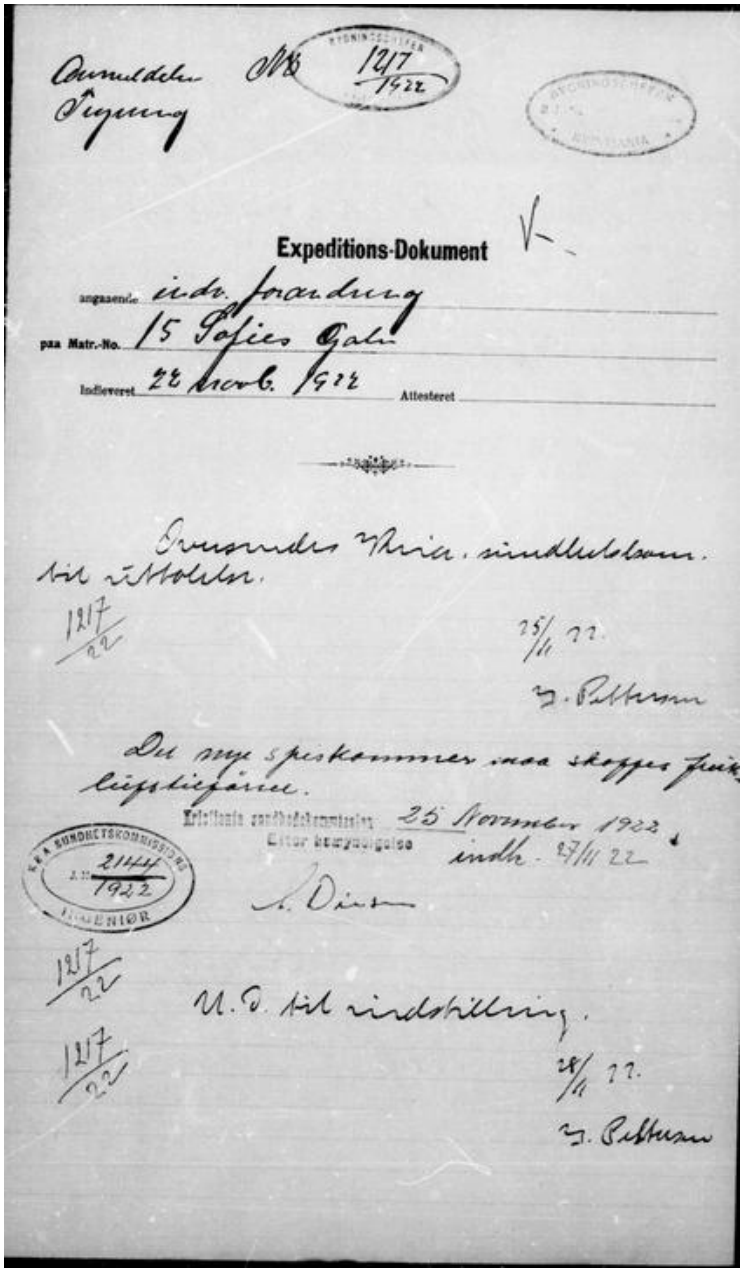
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET SOFIES GATE 15, Postboks 313, 1401 SKI



Anmeldelse
Tegning

1217/1922

Expeditions-Dokument

angaaende indr. forandring

paa Matr.-No. 15 Fosies Gaard

Indleveret 22 desb. 1922 Attesteret

Overrundes Kria. sindikatskam. til uttalelse.

1217/22

25/11 22.

H. Pettersen

Da nye spiskammer maa skoppes finn
kapitlisjone.

Telefonisk samtale: 25 November 1922.
Eiter bemyndigelse indk. 27/11 22

KRA BYGNINGSKONTROLLEN 21444/1922 INNGÅTT

A. Dinsen

1217/22

U.D. til vindskilling.

1217/22

28/11 22.

H. Pettersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Follo Boligbyggelag
Idrettsveien 7-9
1401 SKI
arve.bekkevard@follo-bbl.no

Dato: 05.12.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 198400152-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 15A	Eiendom:	217/298
Tiltakshaver:	Sofiesgt 15 A-B-C Sameiet	Adresse:	V/Leo Magnussen, Sofiesgt.15, 0170 OSLO
Søker:	Follo Boligbyggelag	Adresse:	Idrettsveien 7-9, 1401 SKI
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 15 A

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding og dokumentasjon datert 15.11.2012.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.12.2012 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Leif Oskar Solheim - Gruppeleder

Kopi til:
Sofiesgt 15 A-B-C Sameiet, V/Leo Magnussen, Sofiesgt.15, 0170 OSLO
Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 OSLO, postmottak@bre.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Kopi til:
SAMEIET SOFIES GATE 15, Postboks 313, 1401 SKI

NORSK BRANNVERN AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92
3044 DRAMMEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.09.2023
PBE-202218677-5	202218677 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Aanensen	

Adresse:	SOFIES GATE 15	Eiendom:	217/298/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOFIES GATE 15	Søker:	NORSK BRANNVERN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sofies gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarm- og nødlysanlegg, mottatt 01.09.2023.

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. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hanna Aanensen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forandr.arb. i restaurantlokale.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Sofiesgt. 15.		65/865

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende ☐

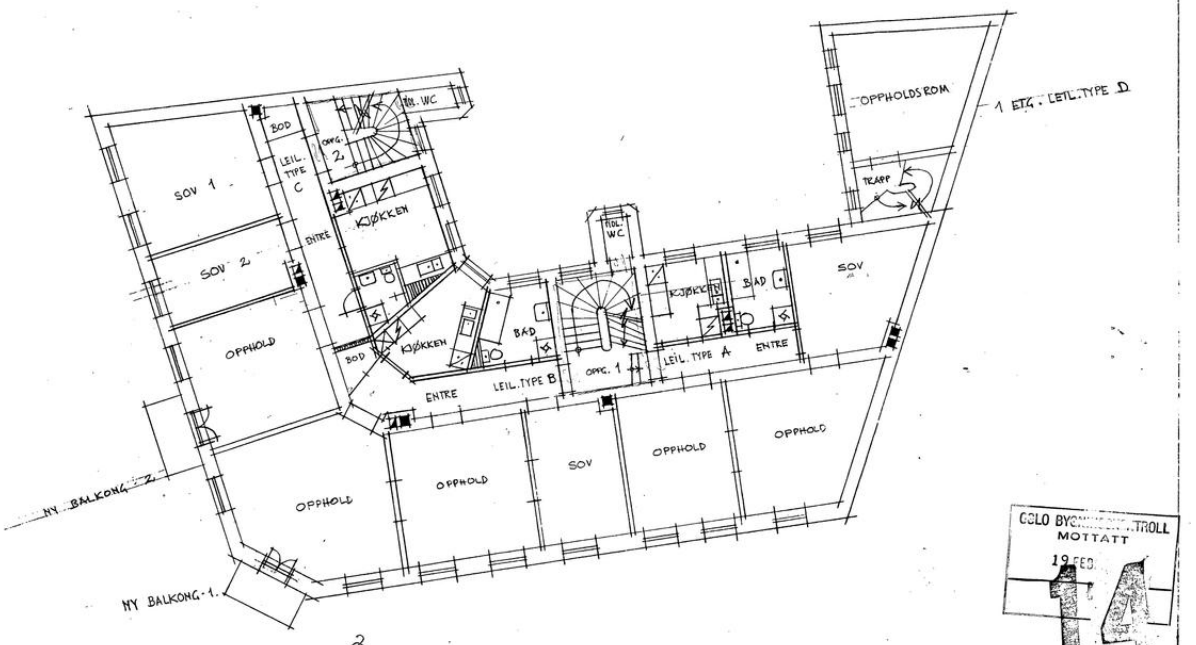
H. LÖVLAND
Sofiesgt. 15
OSLO-1.

Dato 10. mai 1968.

HG/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.



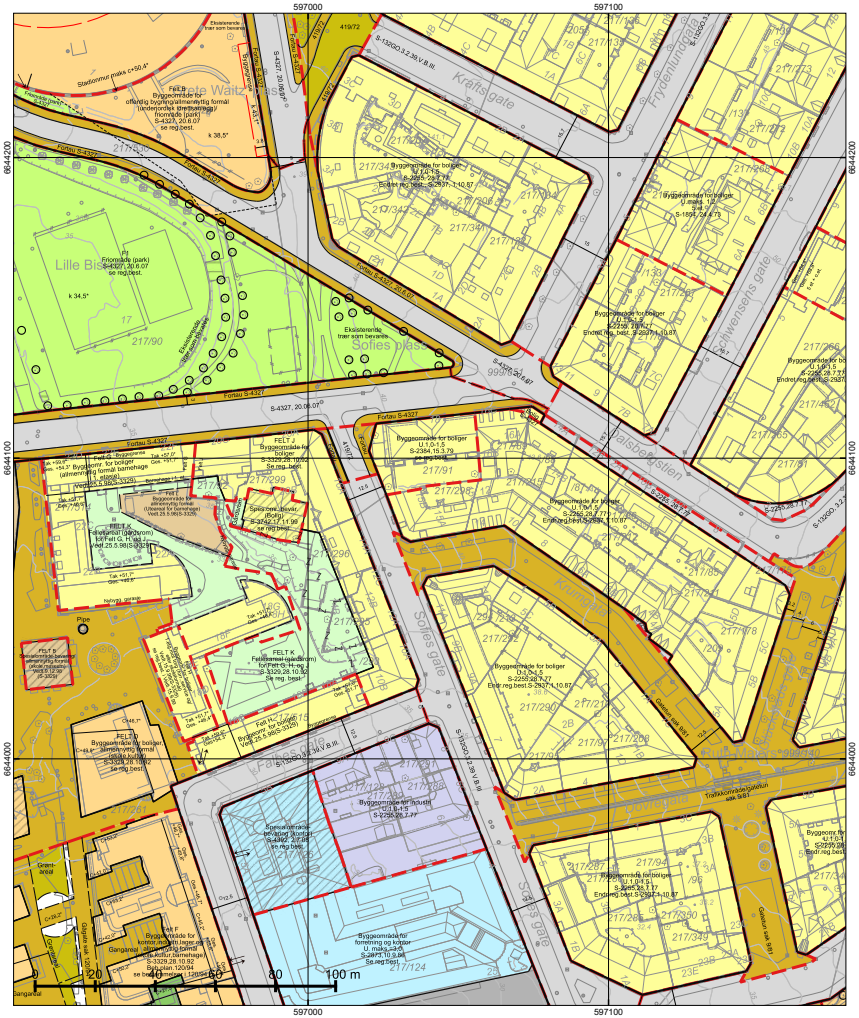
PLAN AV 2 1 ETG

OSLO BYG... TROLL
MOTTATT
19 FEB.

C - 17.2.85, INNR. BAD & KJØK
B - 27.12.84, TYPE D
REV: A - 24.11.84, VINDUER / DØRER

SOFIES GATE 15 · GNR. 217, BNR. 298
PLAN AV 1 ETG · TEGN. NR. 131-03 C
MÅL · 1:100
OSLO · 22.10.84

PER LIE ARKITEKT MNAL
STUDIONR. 25 OSLO 6, 17 66 07



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148492/ 86520854
Deres ref.:
Adresse: Sofies gate 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/298

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

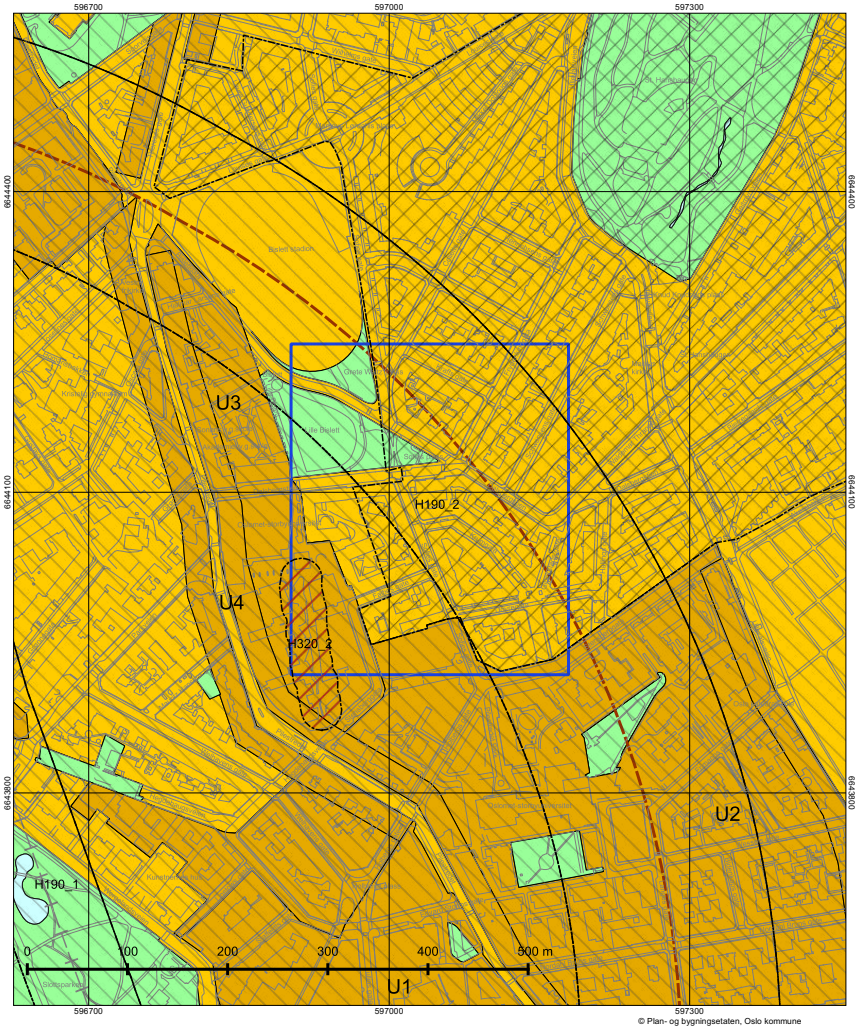
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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



Oslo

Dato: 13.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148492/86520854
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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 - Elveflom
- H390 - Deponi

Tinglysingsstempel

TINGLYST
11.APR.85 019734
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Tilleggsoppdeling
Samleseksjon. Oppdeling tinglyst 13.2.85.

Skjemaet kan benyttes når godkjent av Kommunaldepartementet

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
217	298	4	Oslo

2. Eier

Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)
Gerd Løvland	snr. 4	121218 [redacted]
Per Tangen og		170646
Bjørn Andersen	snr. 1,2 og 3	010346

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

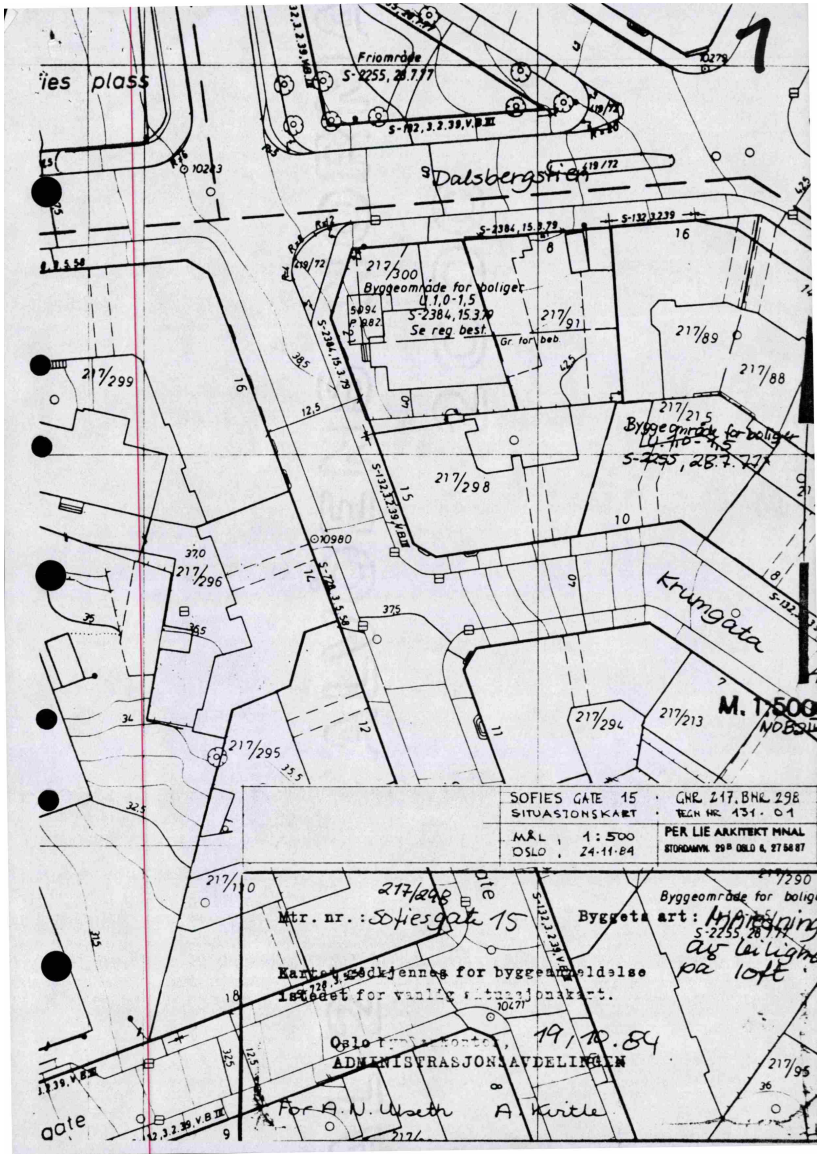
b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

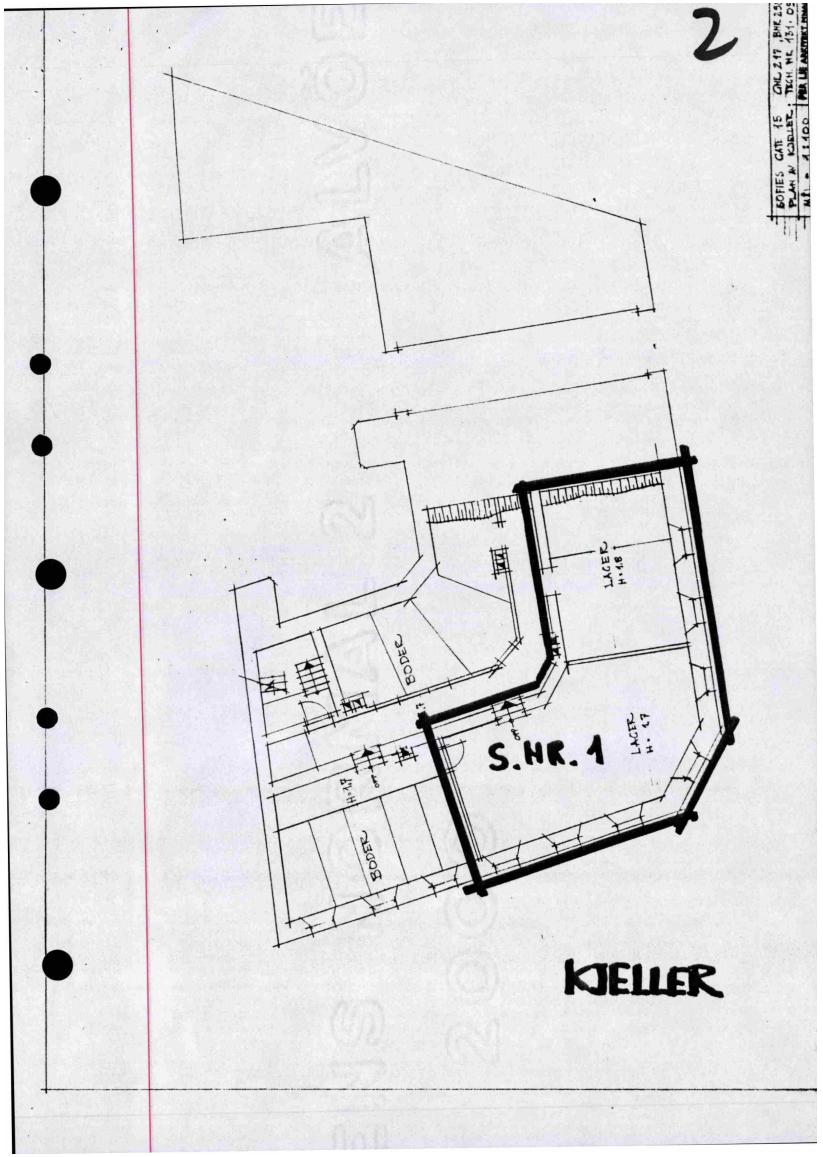
c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

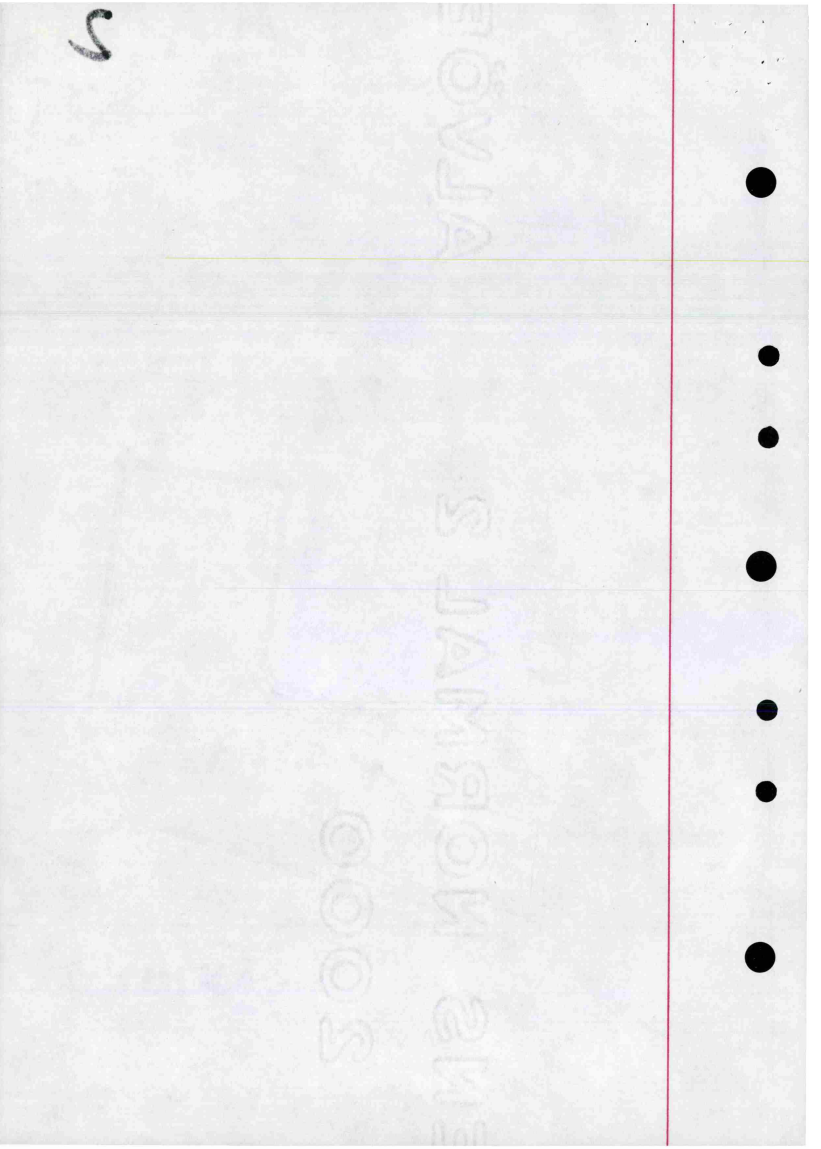
[x] kommunen har samtykket i at seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, xxxx

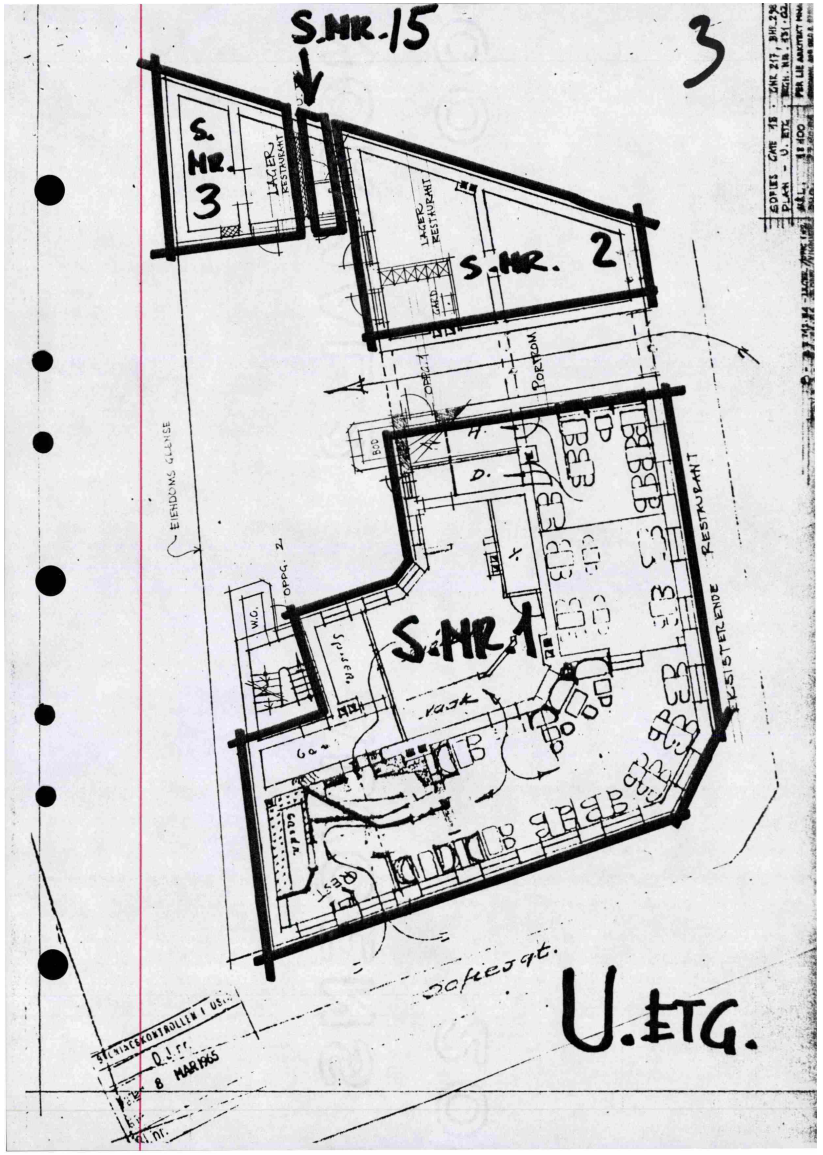

Friområde
S-2255, 28.7.77
Dalsbergstien
S-2384, 15.3.79
217/300
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2384, 15.3.79
Se reg best
Gr. for beb.
217/91
217/89
217/88
217/299
217/298
217/215
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Krumgata
217/296
217/294
217/213
217/295
M. 1:500
SOFIES GATE 15 · GNR. 217, BNR. 298
SITUASJONSKART · TEGN NR. 131.01
MÅL 1:500
OSLO 24-11-84
PER LIE ARKITEKT MNAL
STORGAMVN. 29 B OSLO 6, 27 58 87
Mtr. nr.: Sofiesgate 15
Byggets art:
Kartet godkjennes for byggetillatelse
Oslo
19/10.84
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
For A.N. Ueseth
A. Kirtle

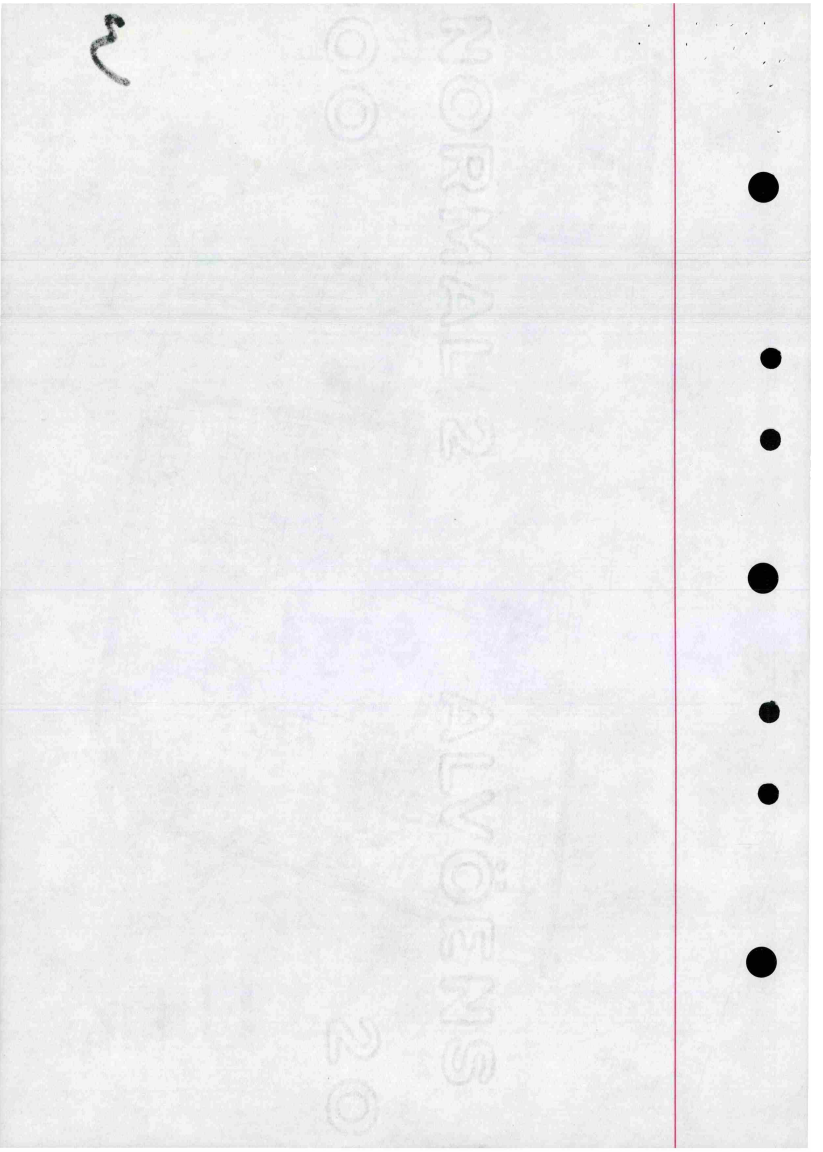
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/19734/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:44

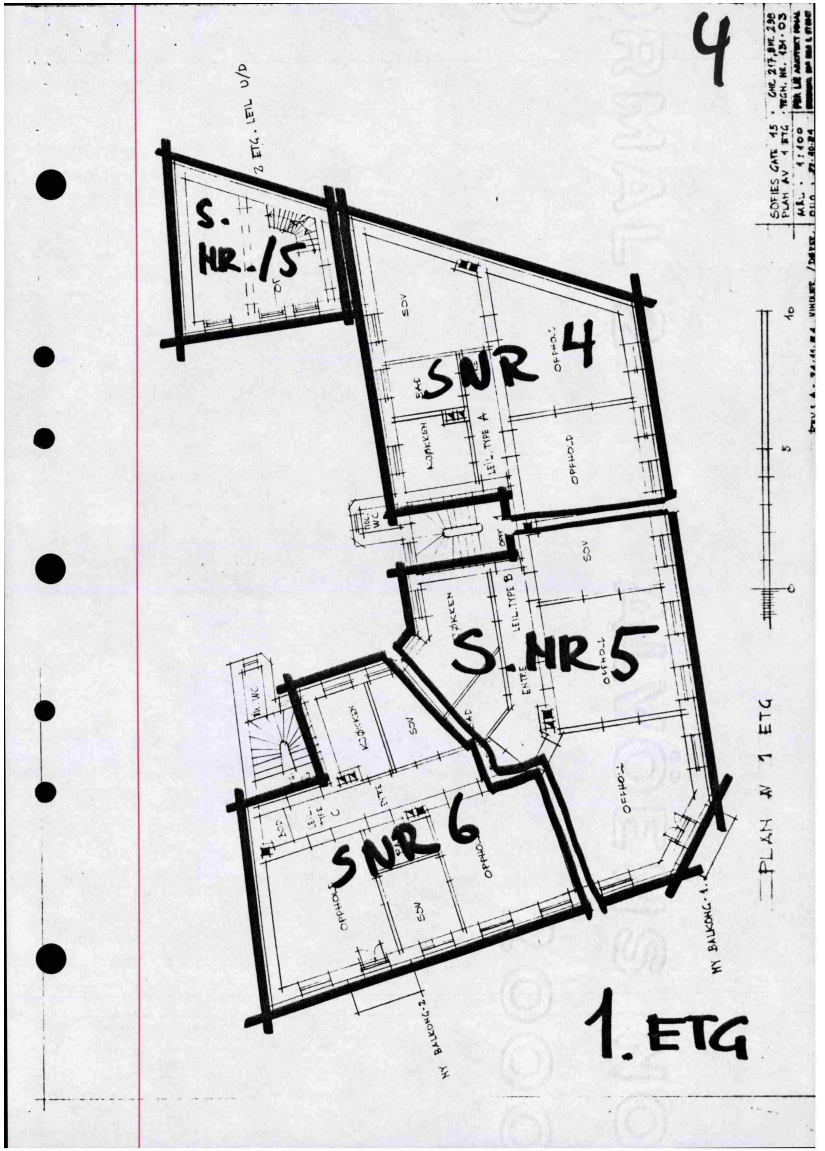


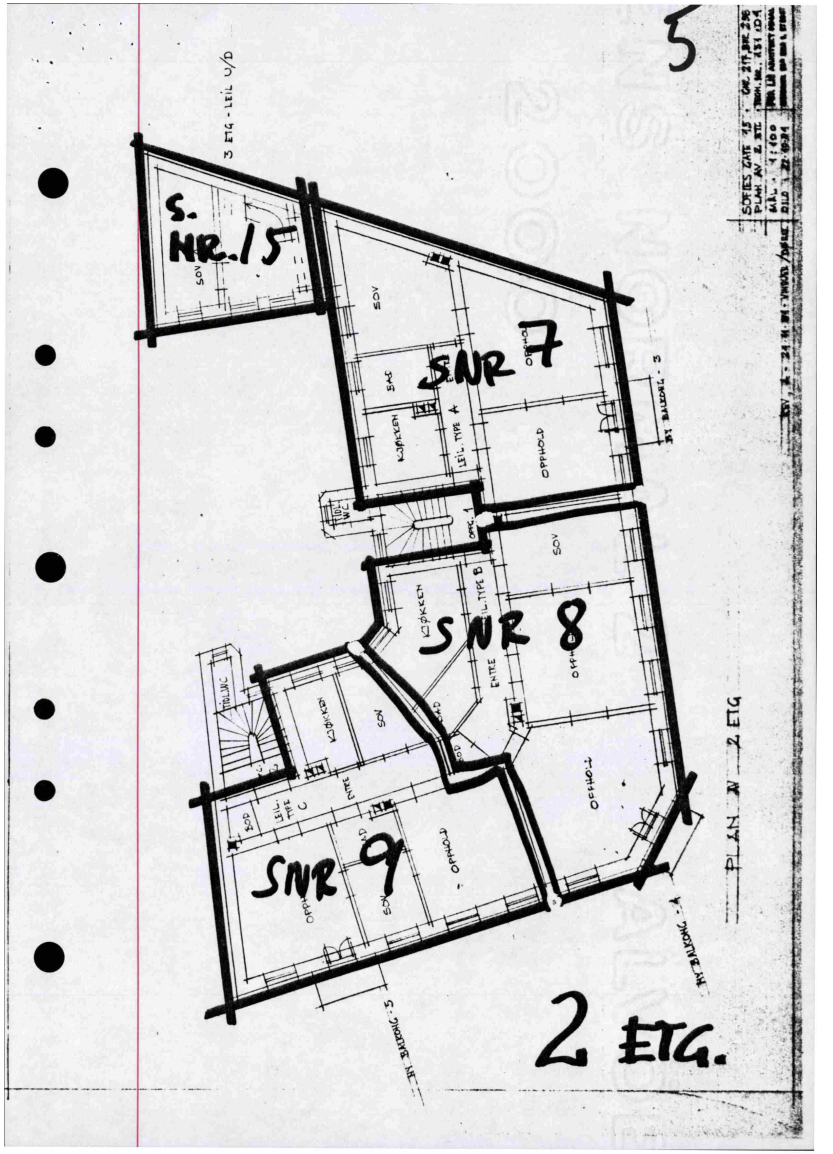
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/19734/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:44



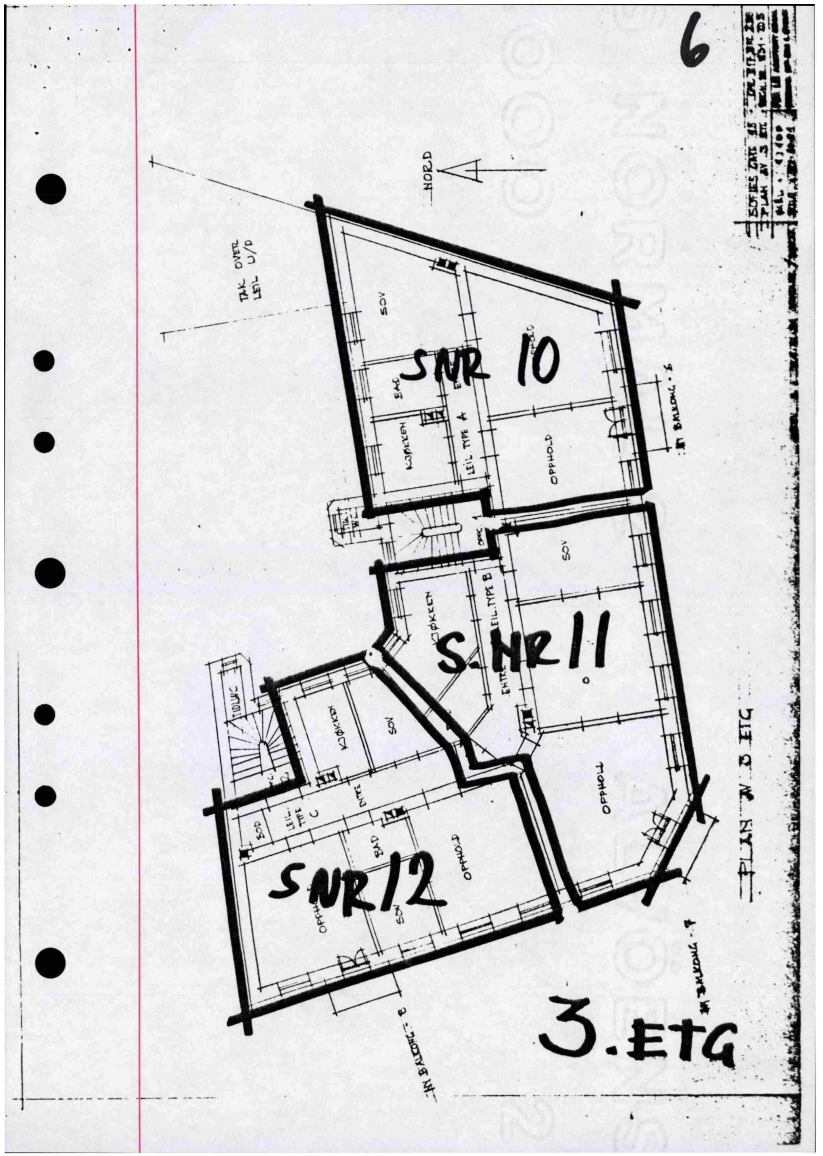

S.NR.15
3
S. NR. 3
LAGER RESTAURANT
S.NR. 2
LAGER RESTAURANT
OPPG. 1
PORTROM
EIENDOMS GRENSE
D.
EKSISTERENDE RESTAURANT
OPPG. 2
W.C.
S.NR.1
vask
U.ETG.
Oslo
Dronningens gate
Nr.


2

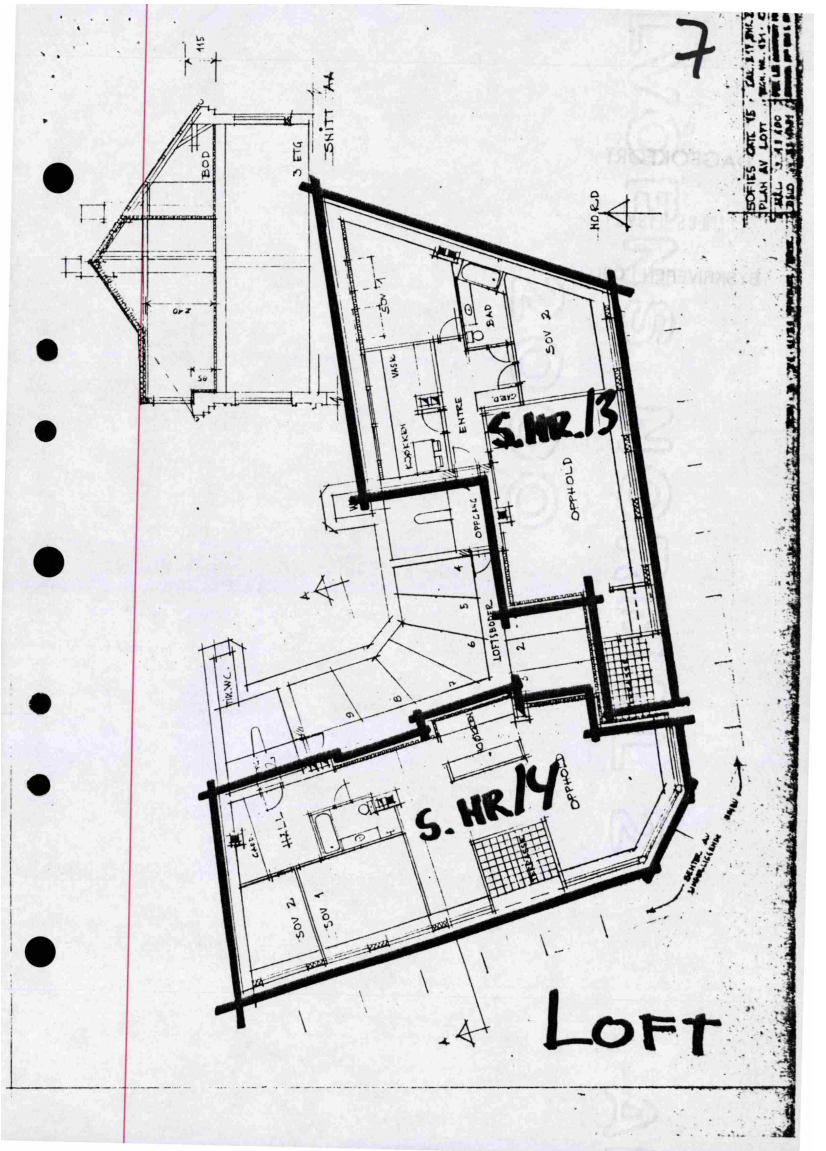

4
S. HR. 15
SNR 4
S. HR 5
SNR 6
1. ETG
PLAN AV 1 ETG


5
S. HR. 15
SNR 7
SNR 8
SNR 9
2 ETG.
PLAN AV 2 ETG

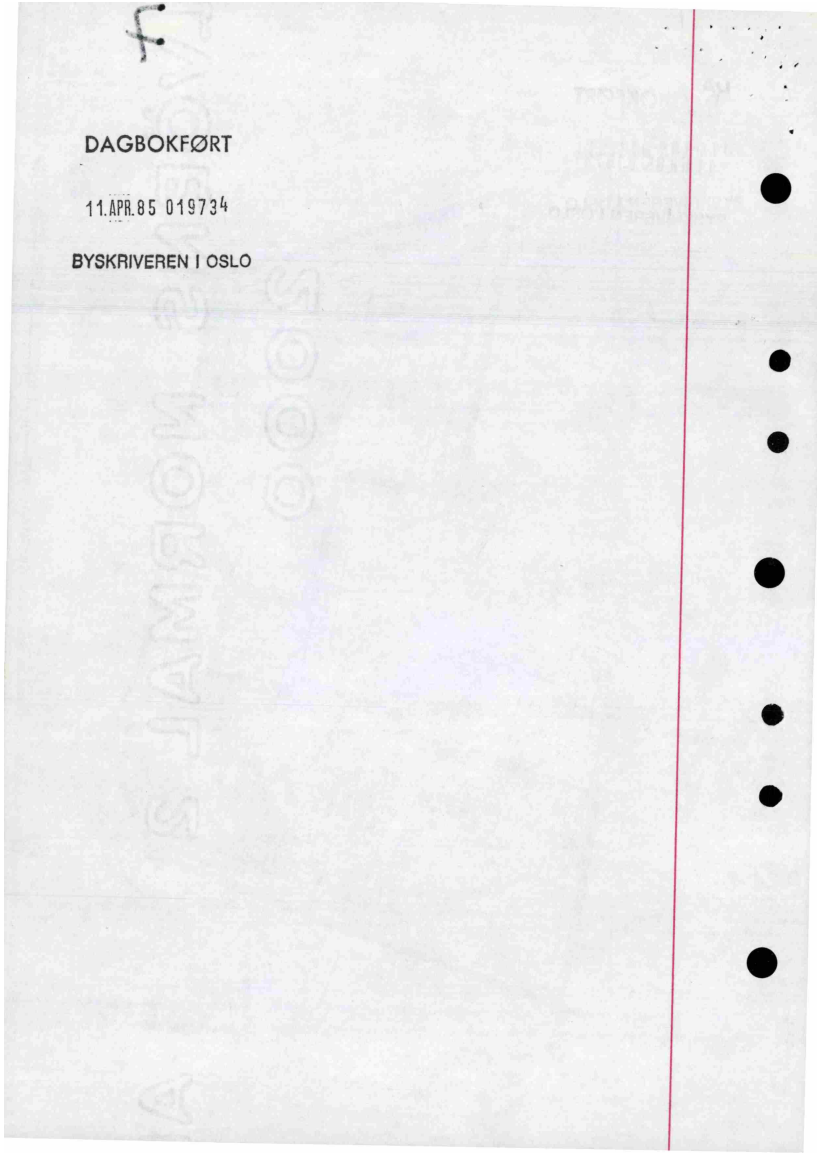
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/19734/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/19734/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:44



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/19734/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:44



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0494/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 15A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 298, 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

NORDVIK

nordvikbolig.no