

Sofies gate 1A



Velkommen til

# Sofies gate 1A



Salgsoppgaven produsert 11. desember 2024

# Bislett

## Nyetablert 3-roms med høy standard - 81 m² gulvflate - Balansert ventilasjon - Gulvvarme - Flotte materialvalg

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 8 490 000,- |
| Fellesgjeld | 277 606,- |
| Omkostninger | 230 810,- |
| Totalpris | 8 998 416,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 596,- |
| BRA-i | 76 kvm |
| Totalt BRA | 76 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1878 |


| | |
|---|---|
| Megler | Bjørn Johan Grini |
| Telefon | 413 98 533 |
| E-post | b.grini@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Victoria Eidsvig Vergara |
| Telefon | 948 69 903 |
| E-post | v.vergara@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Sofies gate 1A - En lekker, nyoppført og moderne leilighet med standard fra 2024 og meget sentral beliggenhet på St. Hanshaugen/Bislett.

- Leiligheten har en god planløsning med gjennomtenkte løsninger og flotte materialvalg. Leiligheten har en lys og romslig stue i åpen løsning med kjøkkenet, delikat bad og 2 gode soverom. Her bor du tilbaketrukket, men sentralt, i rolige omgivelser med alt av service og rekreasjonstilbud i umiddelbar nærhet.

- Høydepunkter:</B>
- <li>Gulvflate på 81 m²
- <li>Balansert ventilasjon
- <li>2 soverom
- <li>1-stavs eikeparkett
- <li>Gulvvarme
- <li>Elko+
- <li>Kvik kjøkken med integrerte hvitevarer
- <li>Lys og romslig stue
- <li>Nye vinduer
- <li>Lamper fra Flos
- <li>Delikat bad med regnfallsdusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 76 kvm |
| Totalt BRA: | 76 kvm |

Beskrivelse

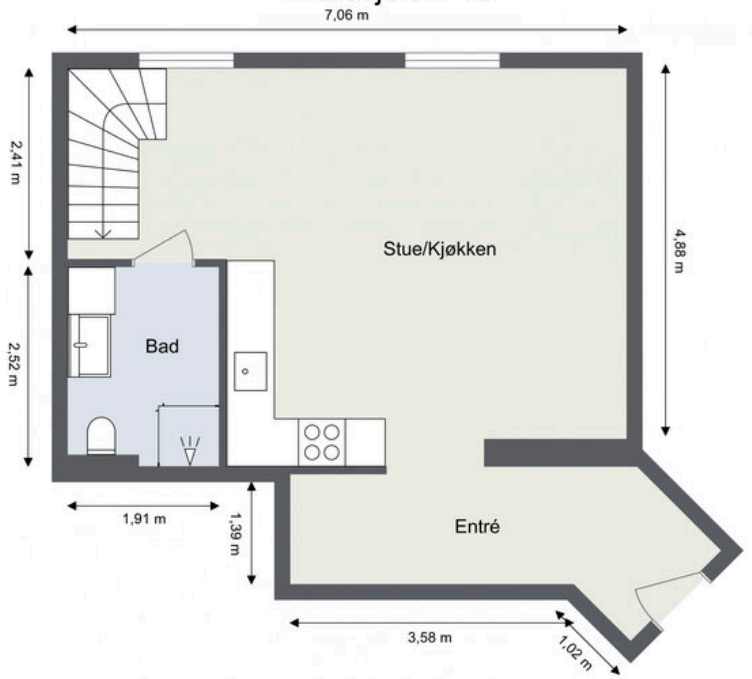
4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 44 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Gang og 2 soverom.
Total BRA: 32 kvm.

Fosser Taksering

# Sofies gate 1

## 4. Etasje snr 18

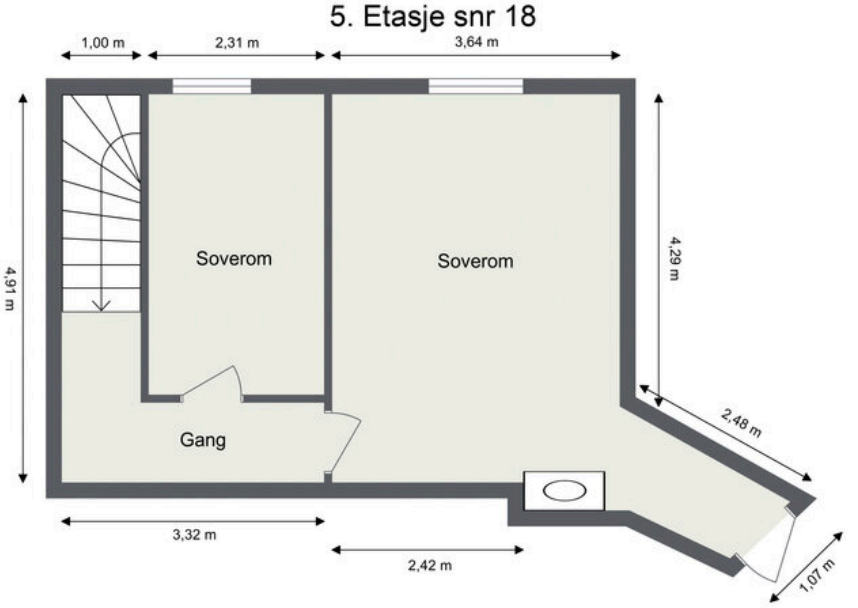



4. etasje

Fosser Taksering

# Sofies gate 1

## 5. Etasje snr 18




5. etasje



























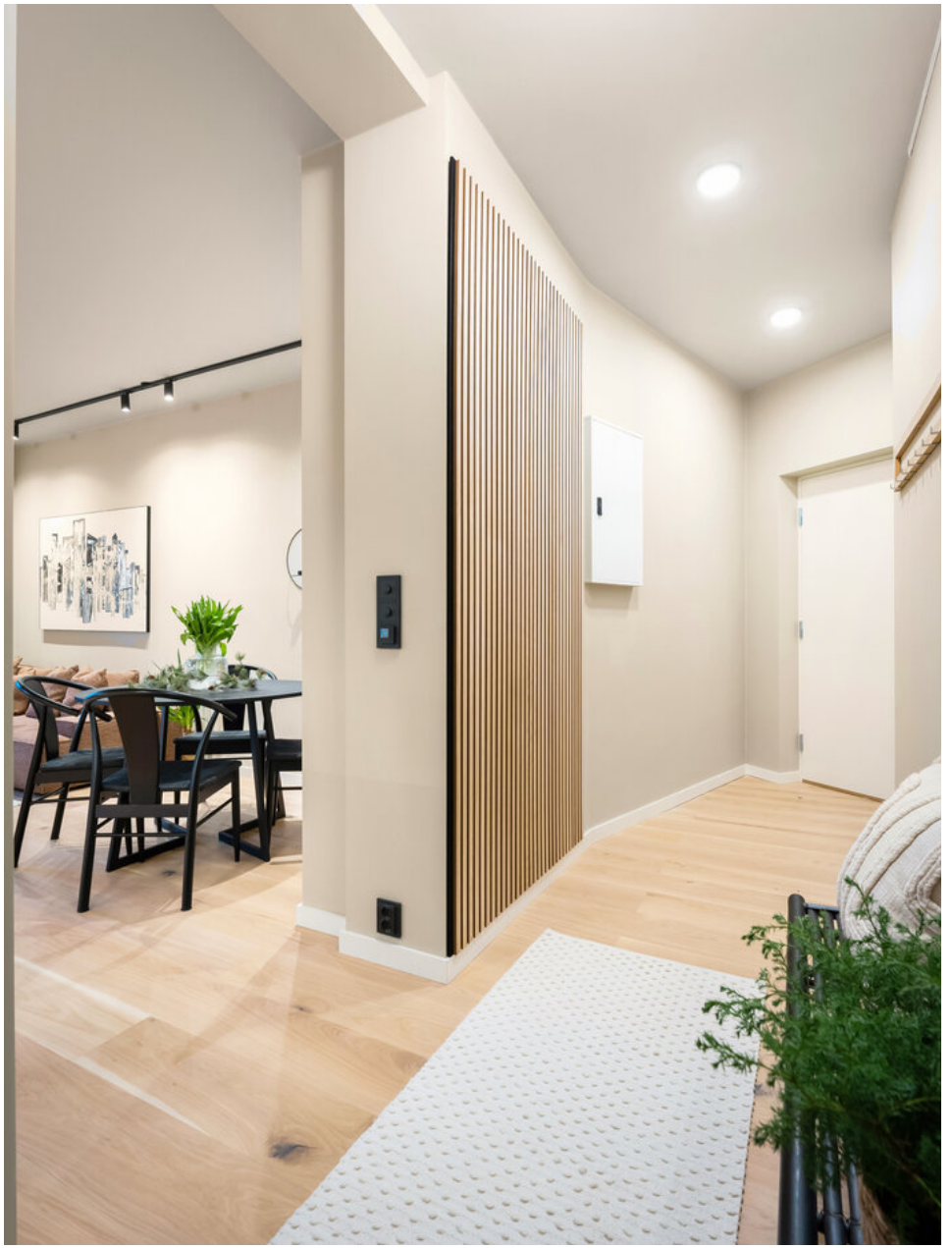









WINDY KISSES







Informasjon

# Sofies gate 1A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0231/24

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Sofies gate 1A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 285, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Camilla Eikeri

### Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)
277 606,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 767 606,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
219 170,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
220 410,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
230 810,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
8 988 016,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
8 998 416,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))
---

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1878

### Etasje
4

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 76 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

**Beskrivelse:**
4. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Entré, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 44 kvm.

5. etasje:

BRA-i: 32 kvm. Gang og 2 soverom.
Total BRA: 32 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 37 m2.

## Innhold

Leiligheten inneholder:
4. etasje: Entré, bad og stue/kjøkken.
5. etasje: Gang og to soverom.

Bodarealer i kjeller skal seksjoneres, det vil tilfalle en kjellerbod på min. 5 m2, ifølge eier.

## Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. KVIK kjøkkeninnredning ny fra 2024.

Bad/wc:
Lekkert bad fra 2024. badet har dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne. Benkeskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant.
Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs parkett.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,72 meter.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendige dører:
Innvendig dører i tre.

Trapper:
Vinkeltrapp i tre og rekkverk i tre med glassfelt.

Ytterdører:
Entrédører i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022 og 2023.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i bad. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i fordelerskap. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 106 liter. Bereder er montert i kjøkkeninnredning. Fast tilkobling for strøm.

Ventilasjon:

Kullfilterventilator i kjøkken. Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen Varmekabler er ifølge eier lagt i bad, varmefolie i øvrige rom.

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

## 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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 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

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget nytt bad. Arbeid utført av: BL Byggservice AS, Vanntec1 AS, 24T Elektro AS, Elite ventilasjon AS, Dudzik Bygg AS, Byggvisjon Norge AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja. Bygget nytt bad.

Er arbeidet byggemeldt?
Ja. Ferdigattest 2024.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget nytt bad, nytt kjøkken, kontrollert av Inoventio Engineering AS. Arbeid utført av: Inoventio Engineering AS.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt elektrisk anlegg og ny ventilasjon. Arbeid utført av: Bygg AS, BL Byggservice AS.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc?
Ja. Vi kjenner ikke til om noen av arbeiderne til de forskjellige utførende firmaene er faglærte eller ufaglærte.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fasade er pusset opp i regi av sameiet. Arbeid ifm. takark og ventilasjon. Arbeid utført av: I regi av sameiet 2023, Alfa & Blikk Bygg AS, Byggvisjon Norge AS, BL Byggservice AS, Dudzik Bygg AS.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja. Ferdigattest 2024.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Ferdigattest 2024.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja. Det foreligger tilstandsrapport fra takstmann.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Ja. Parkering i bakgården er ikke med i ferdigattesten. Sameiet ønsker mulighet for noe parkering. Utbygger er i dialog med plan og bygningsetaten vedr. dette. Ingen av de nyetablerte seksjonene har medfølgende parkeringsplass.

Tilleggskommentar:
Jeg har begrenset kunnskap om boligen og sameiet da jeg ikke har bebodd eiendommen.

## Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

## Byggemåte

Leiligheten er over to etasjeplan i henholdsvis 4. og 5. etasje.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

## 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

Utleie er tillatt.

Ved fremleie skal fremleietaker godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie, fremleie/bortleie for kortere periode renn ett år, vil kunne utgjøre saklig grunn dersom dette skjer via utleiesider hvor hensikten er utleie for kortere perioder som f.eks. Air B&B, eller andre kortidsutleiekonsepter.

Videre vil profesjonell formidlingsvirksomhet av enkeltrom f.eks. «hybelhus» her forstått som utleie/fremleie/bortleie av leilighet som er overbefolket, hvor det er fravær av naturlig kjøkkensone eller våtrom/bad og hvor planløsningen er endret i strid med offentlige forskrifter, herunder brannforskrifter, kunne utgjøre saklig grunn, innforstått også utleie for mer enn ett år.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

ukjent - ukjent

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, varmefolie i øvrige rom.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har av den grunn ikke kjennskap til eiendommens energiforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 596,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer bla. nedbetaling av fellesgjeld, Fiber fra Global Connect (kun tilgang, pakke må kjøpes separat), strøm i fellesområdet, bygningsforsikring, forretningsfører og kommunale avgifter.

Nedbetaling av gjeld og renter utgjør kr. 2 203,- av felleskostnader per mnd i følge opplysninger fra forretningsfører.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 4 596,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2024. Nyetablert leilighet, det må påregnes at det vil komme eiendomsskatt.

Alarm, strøm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

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

### Formuesverdi

Nyoppført leilighet, formuesverdi er ikke fastsatt.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameie Sofies gt. 1, orgnr. 916350724

### Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Sofies gate 1.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen med fellesanlegg på en økonomisk hensiktsmessig måte.

- Sameiet har ingen fast vaktmester.
- Renholdstjenester leveres av Rene trapper AS.
- Sameiet har Fiber nett fra Global Connect.

Hva skjer i sameiet:

Sameiet har foretatt oppussing av fasadene på begge sider, samt satt inn nye 3-lags vinduer på framsiden. Det er også bygget balkonger, på de leilighetene som vender mot bakgården.

Det er pt. ikke vedtatt noen større vedlikeholdsplaner i sameiet.

### Forretningsfører

S&J Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 277 606,- pr. 01.06.2023

Sameiet har lån i DNB. Andel felles lån pr. 31.05.2024 kr 6 000 000,- Løpetid til 2042.

Informasjon om renteutgifter per seksjon er ikke mottatt fra forretningsfører og megler har derfor ikke kunnet beregne kostnaden slik loven krever.

Det er diskutert at dette skal bli en mulighet for IN-ordning dette er pr.d.d. ikke skrevet avtale på.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for år 2023 viste et underskudd på kr.  5 379 895,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra egenkapital og låneopptak.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- De seksjonene som har installert ventilasjonsanlegg, holder alt vedlikehold og reparasjon av dette selv. Det samme gjelder eventuell utskiftning av disse anleggene. Dette ansvaret gjelder det som per 2024-06-08 er seksjon 14, 15, 18, 19, 20, 21, og 22.
- Vedlikeholds og reprasjonsansvar av etasjeskillene i de seksjonene som går over to etasjer, holdes av de seksjonene som går over to etasjer. Sameiet kan pålegge utbedringer for seksjonseieres kostnad dersom dette er nødvendig for å følge tekniske krav, eller som følge av offentlige vedtak. Dette ansvaret gjelder det som per 2024-06-08 er seksjon 14, 15, 18, 19, 20, 21, og 22.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere i sameie.

Lufting av hund eller andre husdyr skal ikke skje på sameiets fellesområder.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 751 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet inngangsparti med adkomst til bakgård, fra bakgården er det inngang til boligene.

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Sofies gate 1 ligger i en tilbaketrukket, stille gate mellom St. Hanshaugen og Bislett. Her bor du sentralt med nærhet til "alt". Det bugner av hyggelige kaféer og restauranter rundt i gatene som Lorry, Pascal, Kaffebrenneriet, Gutta på Haugen, Java, Smalhans og mange flere. Dagligvarebutikkene ligger ikke lange turen unna. Du finner Bunnpris og Joker rett ved (begge søndagsåpne) samt at Coop Mega med ferskvaredisk og Rema 1000 i Parkveien like ved.

For den treningsglade ligger Sats Bislett og Bislett Stadion like ved. Rett over gaten for Stadion finner du også Bislet Bad &Trening.

Om du skal studere ligger både OsloMet og Sonans rett rundt hjørnet fra leiligheten. Ellers er det gangavstand til Høyskolen i Oslo og kort vei/gode

transportmuligheter til Universitetet på Blindern, Tannlegehøyskolen, Handelshøyskolen BI, Veterinærhøyskolen m.fl.

Kollektivtilbudet er ikke til å klage på. Bussen stopper på Holbergs Plass som kun er 3 min fra leiligheten. Her kan du hoppe på buss 37 med hyppige avganger. Trikken er et annet alternativ og ligger også ca. 3 min fra leiligheten (Frydenlund). Her går nr. 17, 18 og 19 med jevne mellomrom. For øvrig kun en rask spasertur på 12 min til Nationaltheatret hvor alle T-banens linjer går.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men bygningsanmeldelse fra 1878.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for påbygg datert 10.04.1930.

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

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter datert 06.11.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### 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 boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-2255, Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: S-1334, Reguleringsplan for Bygdøy alle 37 og for garasjeanlegg med felles avkjørsel for Bygdøy alle 33, 35 og 37. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: S-161GO, Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte

reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Sofies gate 1 - Oppføring av 11 balkonger
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454366

Sofies gate 1 A-B - Bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201920708

Dovregata 1 A - Bruksendring fra lagringsloft til bolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201100507

Sofies gate 7 - Bruksendring av vaskerom og bod til bolig og fasadeendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318397

Sofies gate 7 - Bruksendring fra næring til to leiligheter
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309438

Sofies gate 7 - Endringer av dører og vinduer i toppleilighet (seksjonsnr. 38)
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318401

Sofies gate 7 - Endring av dører og vinduer mot takterrasse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202312563

Pilestredet park 7 - Innglassing av fasader og etablering av to nye inngangspartier - Kvinneklinikken
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201818140

Krumgata 1 A - Bruksendring og konstruksjonsendring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454121

Holbergs gate 1 - Utskifting av aggregat og kjølemaskiner på tak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202203072

Pilestredet Park 45 - Oppføring av skilt på fasade mot Holbergs gate - SIO
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200805911

For mer informasjon se Oslo kommunes hjemmesider.

## 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:

301/217/285/18:
22.11.1930 - Dokumentnr: 902460 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:285 Snr:14
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1102155 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Veiby Eiendomsmegling AS
Org.nr: 916 824 025
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:285 Snr:14
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2019/1278014-1/200
Veket for: Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver 2019/1278014-2/200

08.05.2024 - Dokumentnr: 1419963 - Reseksjonering
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/1621
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

## 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

Leiligheten er vasket før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overlevering til ny eier.

Kjøper må selv står for til- og oppkobling av internett/Tv signaler i boligen.

Det er pt. ikke porttelefon til leiligheten, dette gjelder alle de nyoppførte leilighetene i 4. etasje.

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.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Nordvik grunnpakke kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Visningshonorar totalt kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 809,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 72 709,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning. Eierskifteforsikring kommer i tillegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2025

### Megler

Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

### Megler 2

Victoria Eidsvig Vergara, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94869903

### Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

# Sofies gate 1A

# Tilstandsrapport | Sofies gate 1 A, 0170 OSLO

OM OSS

Fosser Taksering

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter blir utført av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet vårt er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

Denne rapporten er utført av

Fosser Taksering
Vurdering av eiendom

Håvard M. Sørenssen

Håvard Müller-Sørenssen
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hms@fossertaksering.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 87766

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

**Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'**. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

**Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad**, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**Tilstandsgrad 1** gis når bygningsdelen har 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** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Kostnadsestimat for utbedring.** Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.



OPPSUMMERING

**Under finner du en kort oppsummering** av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

| | |
|---|---|
| Generell tilstand | Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje. |

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| | |
|---|---|
| Kommentar tilstandsgrader | Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten. |

## BEBYGGELSEN

**Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen.** Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1878, ombygget i 2024<br><br>Kilde<br>Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Leiligheten er over to etasjeplan i henholdsvis 4- og 5. etasje.<br><br>Utvendige bygningsdeler<br>Grunnmur i granitt.<br>Yttervegger i pusset og malt murverk.<br>Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.<br><br>Innvendige bygningsdeler<br>Etasjeskiller i trebjelkelag.<br>Trapper i trekonstruksjon.<br><br>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. |
| Oppvarming | Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad, varmefolie i øvrige rom. |
| Tilhørende arealer | Lagring<br>Bodarealer i kjeller skal seksjoneres, det vil tilfalle en kjellerbod på min. 5 m², ifølge eier. |



## VURDERINGENE

**Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke**, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Forhold under befaringen

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.<br><br>* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten. |

### Lovlighet/brannteknisk

| | |
|---|---|
| Lovlighet/ brannteknisk | Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?<br>Nei.<br><br>* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.<br><br>Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?<br>Nei.<br><br>Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?<br>Nei.<br><br>* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav. |

## Trapper og fallsikring

**Trapper**

Vinkeltrapp i tre og rekkverk i tre med glassfelt. TG 0

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

## Vinduer og dører

**Ytterdører**

Entrédører i brannklasse B30 med 38 desibel lydmotstand. TG 0

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

**Vinduer**

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022 og 2023. TG 0

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

**Innvendige dører**

Innvendig dører i tre. TG 0

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.



## Horisontalmåling

**Etasjeskiller**

Etasjeskiller i trebjelkelag. TG 1

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.
Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Innvendige overflater

**Gulv**

Enstavs parkett. TG 0

**Vegger**

Sparklet/pussede og malte overflater. TG 0

**Himling**

Sparklet og malte overflater. TG 0

Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,72 meter.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

## Ledningsnett for sanitær

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. TG 0
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

## Varmtvann

Varmtvannsbereder på 106 liter. Bereder er montert i kjøkkeninnredning. TG 1
Fast tilkobling for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, overløp fra sikkerhetsventil.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.
Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.



## Ventilasjon

Kullfilterventilator i kjøkken. TG 0
Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Ikke relevant, nytt anlegg fra 2024.

Kjøkken

## Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. TG 0
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
KVIK kjøkkeninnredning ny fra 2024.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Bad

**Om våtrommet/ fuktmåling**

Badet er etablert i 2024.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

**Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk**

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

TG 0

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring og mansjett klemt i sluket.
Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.



**Sanitær**

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

TG 0

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

**Fast inventar**

Benkeskap med profilerte fronter.
Speil- og belysning over servant.

TG 0

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap i entre med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen
Varmekabler er lagt i bad. Varmefolie i øvrige rom.

TG 0

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei, leiligheten er ny fra 2024 og ikke bebodd. Spørsmål fra forskriften er ikke aktuelt.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 23.05.2024.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

Kursfortegnelse var ikke tilgjengelig i sikringsskapet under befaring, dette blir montert før salg, ifølge eier.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.





Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart under.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

### Arealer

| | Bruksareal | | | Åpent areal |
|---|---|---|---|---|
| Nivå | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong | TBA<br>Terrasse- og balkongareal |
| 4. etasje | 44 | | | |
| 5. etasje | 32 | | | |
| Sum | 76 | | | |
| Totalt bruksareal | 76 | | | |

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
* Loftsetasjen er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 37 m².

### Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| 4. etasje | Entre, bad, stue/kjøkken | | |
| 5. etasje | Gang, to soverom | | |

Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal<br>P-rom | Sekundærareal<br>S-rom | Primærrom<br>P-rom | Sekundærrom<br>S-rom |
|---|---|---|---|---|
| 4. etasje | 44 | | Entre, bad, stue/kjøkken | |
| 5. etasje | 32 | | Gang, to soverom | |

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.



BEFARINGEN

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 21. mai 2024 |
| Selger/eier til stede | Befaring er foretatt med utlånt nøkkel. |
| Takstingeniør til stede | Håvard Müller-Sørenssen |
| Er selgers egenerklæring fremvist? | Nei |

EIENDOMSINFORMASJON

| | |
|---|---|
| Adresse | Sofies gate 1 A, 0170 OSLO |
| Kommune | 0301 OSLO |
| Matrikkel | 301-217/285/0/18 |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 751 m² |
| Hjemmelshaver | Camilla Eikeri |

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selger/kjøperens ansvar. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi Fosser Taksering tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Rapportens gyldighet. Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte Fosser Taksering hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Oppdragsnr.**
13-0231/24

**Selger 1 navn**
Camilla Eikeri

**Gateadresse**
Sofies gate 1A (snr. 18)

**Poststed**
OSLO

**Postnr**
0170

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 10

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

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

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 13-0231/24



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bygget nytt bad.
Arbeid utført av: BL Byggservice AS, Vanntec1 AS, 24T Elektro AS, Elite ventilasjon AS, Dudzik Bygg AS, Byggvisjon Norge AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Bygget nytt bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ferdigattest 2024

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bygget nytt bad, nytt kjøkken, kontrollert av Inoventio Engineering AS.
Arbeid utført av: Inoventio Engineering AS

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

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

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg og ny ventilasjon.
Arbeid utført av: 24T Elektro AS, Elite Ventilasjon AS, Dudzik Bygg AS, BL Byggservice AS

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0231/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi kjenner ikke til om noen av arbeiderne til de forskjellige utførende firmaene er faglærte eller ufaglærte.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fasade er pusset opp i regi av sameiet. Arbeid ifm. takark og ventilasjon.

Arbeid utført av: I regi av sameiet 2023, Alfa & Blikk Bygg AS, Byggvisjon Norge AS, BL Byggservice AS, Dudzik Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest 2024

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger tilstandsrapport fra takstmann.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Parkering i bakgården er ikke med i ferdigattesten. Sameiet ønsker mulighet for noe parkering. Utbygger er i dialog med plan og bygningsetaten vedr. dette. Ingen av de nyetablerte seksjonene har medfølgende parkeringsplass.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0231/24



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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13-0231/24

Tilleggskommentar

Jeg har begrenset kunnskap om boligen og sameiet da jeg ikke har bebodd eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Document reference: 13-0231/24

Document reference: 13-0231/24

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Camilla Eikeri | 40eb86d6e56c630bc233dd a5bab07b18dc77be1d | 15.11.2024 14:44:51 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

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

nets

# Vedtekter for Sameiet Sofies gate 1

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Formål*

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere eiendommen med fellesanlegg på en økonomisk hensiktsmessig måte.

Begrep og definisjoner benyttet i dette dokumentet skal ha samme betydning som gitt i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Lovens bestemmelser utfyller og supplerer vedtektene hvor annet ikke er angitt.

### *1.2 Eiendommen*

Sameiet Sofies gate 1 ble opprettet i 2015, og består av 22 eierseksjoner. Sameiet ligger i Oslo kommune, G.nr. 217, bnr. 285. Org nr.: 916 350 724

## 2 Organisering

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse basert på bruksenhetens areal. Ved utvidelse av antall seksjoner slik at det må re-seksjoneres, skal eierbrøken for de nye seksjoner tilsvare deres arealer slik som de øvrige seksjonene.

Sameiet består av 22 seksjoner, alle med tilleggsarealer til boder i kjeller. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk. Av de 22 seksjonene er 2 bruksenheter regulert til næring.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er omfattet av en bruksenhet med enerett til bruk er fellesareal.

## 3 Rettslig råderett over eierseksjonen

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie, påhefte servitutter, forkjøpsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Ved fremleie skal fremleietaker godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Utleie, fremleie/bortleie for kortere periode enn ett år, vil kunne utgjøre saklig grunn dersom dette skjer via utleiesider hvor hensikten er utleie for kortere perioder som f.eks. Air B&B, eller andre kortidsutleiekonsepter.

Videre vil profesjonell formidlingsvirksomhet av enkeltrom f.eks. «hybelhus» her forstått som utleie/fremleie/bortleie av leilighet som er overbefolket, hvor det er fravær av naturlig kjøkkensone eller våtrom/bad og hvor planløsningen er endret i strid med offentlige forskrifter, herunder brannforskrifter, kunne utgjøre saklig grunn, innforstått også utleie for mer enn ett år.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven kapittel IV. Styret skal godkjenne endring av forretningsvirksomhet i næringsseksjonene, slik at driften ikke er til sjenanse for gårdens beboere. Dersom næringsvirksomhet medfører pålegg eller kostnader, skal dette dekkes av seksjonseier.

## 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringe inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

De seksjonseiere som leier p-plass i bakgården, i henhold til de betingelser og vilkår som fremgår av styrets forslag til vedtak på ekstraordinært årsmøte 7. august 2018, har enerett til bruk av fellesarealet som dette representerer i tiden de leier plassen. Det betales en månedlig leiepris på kr 600, som hvert år (1. januar) reguleres i tråd med den årlige endringen i den generelle offentlige konsumprisindeks. Maksimal leieperiode er frem til august 2025, slik at Sameiet etter dette står fritt til hvordan de ønsker å disponere bakgården videre. Det skal være anledning til å leie ut den såkalte friplassen til personer i gården med spesialbehov for motorvogn, kjøretøy el.

## 5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier og besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å melde fra skriftlig til styret.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Seksjonseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, skal seksjonseier gi styret adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til de øvrige brukerne.

Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseier straks å melde fra skriftlig til styret.

Alt vedlikehold av tomten og fellesarealer med anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk av bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene

### *5.1 Bygningsmessige arbeider og påkostninger*

Ledning, rør, piper, o.l. nødvendige installasjoner som er nødvendig for tekniske krav som sameiet må oppfylle, kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Vedlikeholds og reprasjonsansvar av etasjeskillene i de seksjonene som går over to etasjer, holdes av de seksjonene som går over to etasjer. Sameiet kan pålegge utbedringer for seksjonseieres kostnad dersom dette er nødvendig for å følge tekniske krav, eller som følge av offentlige vedtak. Dette ansvaret gjelder det som per 2024-06-08 er seksjon 14, 15, 18, 19, 20, 21, og 22. Etasjeskillet mellom seksjon 16 og den rett over beholdes av sameiet.

Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig grunnet en sameiers eller et husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne, skal på forhånd godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte slike tiltak uten saklig grunn. Kostnadene for slike installasjoner skal i utgangspunktet holdes av den enkelte sameier som krever installasjonen gjennomført.

### *5.2 Ventilasjonsanlegg*

De seksjonene som har installert ventilasjonsanlegg, holder alt vedlikehold og reparasjon av dette selv. Det samme gjelder eventuell utskiftning av disse anleggene. Dette ansvaret gjelder det som per 2024-06-08 er seksjon 14, 15, 18, 19, 20, 21, og 22.

Ventilasjonsanlegg skal ikke medføre ulemper for de andre sameierne.

## 6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

For seksjon 14 og 15, som disponerer garasjeplassene i bakgården, skal innvendig vedlikehold av tilleggsarealene utføres og bekostes fullt ut av eier av seksjon 14 og 15.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon etter forbruk.

Strøm til fellesarealer, herunder boder, dekkes av fellesutgiftene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## 7 Ansvaret utad

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

## 8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

### *8.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne som til sammen har minst 1/10 del av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameier-møter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### *8.2 Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren, og revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede.

Sameieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligeiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### *8.3 Ledelse og protokoll*

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsførerens kontor.

### *8.4 Stemmeberegning og flertallskrav*

I årsmøte regnes stemmene etter antall seksjoner, dvs. en seksjon tilsvarer en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksenheter og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de felleskostnadene.

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

### *8.5 Ugildhet i årsmøter*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav om tvangssalg eller fravikelse av bruksenhet som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

a) styrets årsberetning

b) og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) valg av representanter til styret

d) forslag fra styret

e) andre saker som nevnt iI innkallingen

## 9 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal består av tre medlemmer, hvorav en styreleder og to styremedlemmer. I tillegg skal det velges en varamedlem.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## 10 Mindretallsvern

Sameiet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens $ 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

## 11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp og gir forretningsfører og

funksjonærer avskjed.

## 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for det forgående regnskapsår skal fremlegges i det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan bestemme om sameiet skal ha revisor.

Dersom sameiet på et tidspunkt blir bestående av 21 eller fler seksjoner, skal sameiet ha revisor.

## 13 Mislighold

### *13.1 Pålegg om salg*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt på tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følge av sameieforholdet. Panteretten tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og av seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

Øvrige forhold som ikke er regulert i vedtektene, gjelder eierseksjonslovens regler.
***

***Vedtekter med endringer vedtatt på årsmøte i 2019, samt endringer som følge av loftsutbyggning bestemt 2021-06-21.***

# Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

**1. Formål**

Husordensreglene (heretter reglene) skal supplere sameiets vedtekter. Reglene skal bidra til et godt bomiljø, hvor alle beboere tar gjensidig hensyn til hverandre.

**2. Virkeområde**

Reglene gjelder på sameiets grunn, og forplikter alle seksjonseiere, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som oppholder seg i en bruksenhet på sameiets grunn, heretter omtalt som «beboer».

Det er seksjonseiers plikt å påse at beboere som oppholder seg i bruksenheten er informert om reglene og innholdet i sameiets vedtekter.

**3. Renhold, vedlikehold og orden**

Ved håndtering av varer og avfall skal det vises nødvendig aktsomhet. Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler i trapperom, utenfor bod eller andre deler av fellesarealene som utgjør brudd på gjeldende lover og forskrifter, samt vedtekter.

Innad i leiligheten plikter beboeren å sørge for at avløp, rør og vann ikke fryser.

Dersom skadedyr oppdages skal styret omgående varsles. Beboerne i leiligheten skal uten ugrunnet opphold iverksette nødvendige tiltak for begrense skadene, og skal i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av slike skadedyr. I de tilfeller hvor styret har grunn til å anta at beboer ikke selv vil iverksette nødvendige tiltak, kan styret iverksette fagmessige tiltak for beboer og/eller seksjonseiers regning.

**4. Fasade og uteareal**

Sameiets bygning er på listen over bygninger hvor særlige restriksjoner gjelder for deler av fasaden. Montering av utvendige installasjoner så som frittstående antenner eller varmepumper er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Røyking skal de skje på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere. Ved røyking ut av vinduer eller rett ved inngangsdører skal det tas tilbørlig hensyn til andre beboere, og slik skal unngås dersom øvrige leiligheter har åpne vinduer nært ved.

**5. Oppgang/ trapperom, boder og nøkler**

Det henvises til reglenes pkt. 2;

Sameiets portrom til indre gård skal være låst etter kl. 21.

Dører til trapperom og kjeller skal holdes lukket, jf. brannforskrifter. Det er ikke tillatt å utføre arbeid som medfører brannfare i bod eller andre fellesarealer.



Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

Beboere skal påse at besøkende ikke kaster avfall, utfører hærverk eller urinerer i fellesarealer. Beboere har ansvaret for å ordne opp, og dersom dette ikke gjøres på tilfredsstillende måte foreholder styret seg retten til å rydde opp og kreve kostnaden dekket av beboeren.
Ved anrop i porttelefon skal beboere kun slippe inn personer som skal besøke dem, eller som på annet grunnlag kan bekrefte at de skal inn til noen. Avisbud, postbud og renholdspersonalet disponerer egne nøkler.

Beboere oppfordres til å oppbevare nøkler på nøytralt nøkkelknippe, slik at faren for innbrudd, hærverk eller annen uønsket tilgang til sameiets arealer minskes.

**6. Parkering**

Kun beboere med anvist plass kan parkere i bakgården, jf. sameiets vedtekter.

For kortere perioder, og hvor kjøretøyet ikke hindrer ut- eller innkjørsel, kan andre kjøretøy stå parkert i bakgården, jf. flytting etc. Beboeren skal likevel varsle styret og avklare at slikt ikke skaper unødige hindringer for andre beboere. Ved slik korttidsparkering skal det alltid ligge en lapp med telefonnummer og navn i kjøretøyet som hensettes i bakgården.

**7. Dyrehold**

Lufting av hund eller andre husdyr skal ikke skje på sameiets fellesarealer.
Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn i lengre perioder hvis dette medfører ulempe for dyret, eller støy eller plage for de andre beboerne. Brudd på reglene kan medføre tap av retten til å husdyrhold på sameiets grunn.

**8. Støy og rotider**

Beboere oppfordres til å varsle potensielle berørte beboere i oppgangen om arrangementer som kan medfører mer støy enn normalt.

Det skal være nattero fra kl. 23.00-07.00 på hverdager. På sønder og ved offentlige høytidsdager skal det være nattero fra kl. 23.00-10.00.

Håndverksarbeid og oppussingsarbeider som medfører støy skal gjennomføres med minst mulig ulempe for andre beboere om omliggende leiligheter. Håndverksarbeid som medfører støy kan gjennomføres i perioden kl. 08.00 – 20.00 på hverdager. Slik arbeid skal ikke skje på søndager og offentlige høytidsdager.

Boring i betong, snekring, saging ol arbeider skal gjennomføres på en mest mulig skånsom måte for andre beboerne. Dersom slikt arbeid vil vedvare ut over en time, skal andre beboere varsles skriftlig ved oppslag eller ved personlig henvendelse dersom slikt arbeid vil vare over tid. Større arbeider skal avtales i samråd med beboere i omliggende leiligheter, slikt at arbeid kan legges til tidspunkt med minst mulig forstyrrelser for andre.

**9. Skade, feil og mangler**

## Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

Skade beboeren påfører sameiets bygninger og fellesareal skal erstattes av seksjonseier.
Dersom beboer oppdager skader eller mislighold som man mener man ikke er forpliktet til å utbedre, skal likevel slik skade eller mislighold straks meldes til styre.

**10. Dispensasjon**

Styret kan etter skriftlig søknad gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i reglene.
Endringer i reglene vedtas på sameiermøte.

## Resultatregnskap pr 31.12.2023

### Sameiet Sofiesgate 1

| | Noter | Regskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | |
| Fellesutgifter, ordinære | | 564 252 | 564 252 | 564 252 |
| Fellesutgifter, ekstra innbetalinger | | 0 | 0 | 0 |
| Andel lån og rente | | 444 895 | 0 | 485 328 |
| Andre driftsinntekter Parkering | | 0 | 21 600 | 0 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 009 147** | **585 852** | **1 049 580** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| **Lønnskostnader** | | | | |
| Styrehonorar, inkl. aga | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum lønnskostnad** | | **0** | **0** | **0** |
| **Andre driftskostnader** | | | | |
| Kommunale avgifter | | 203 688 | 172 698 | 234 000 |
| Forsikringspremie | | 128 689 | 116 871 | 135 000 |
| Strøm, fellesarealer | | 15 315 | 13 096 | 17 500 |
| Renhold, trappevask | | 39 684 | 37 470 | 41 500 |
| Vaktmestertjeneste | | 0 | 0 | 0 |
| Serviceavtale, snøfjerning | 2 | 3 094 | 0 | 0 |
| Rehabilitering | 2 | 5 528 751 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 2 | 55 067 | 406 215 | 100 000 |
| Honorar Juridisk Bistand | | 0 | 0 | 0 |
| Forretningsførselhonorar | | 69 339 | 65 786 | 73 000 |
| Annet honorar | | 0 | 0 | 0 |
| Medlemskontigenter | | 0 | 0 | 0 |
| Global Connect | | 8 438 | 8 415 | 9 000 |
| Annet driftsmaterial | | 0 | 0 | 0 |
| Bankgebyrer | | 5 485 | 5 418 | 6 000 |
| Porto | | 0 | 266 | 300 |
| Diverse | | 0 | 0 | 0 |
| **Sum lønn og driftskostnader** | | **6 057 549** | **826 235** | **616 300** |
| Renteinntekter bank | | 0 | 0 | 100 |
| Rentekostnad annet | | 0 | 0 | 0 |
| Rentekostnad DNB 1636.62.95082 | | 331 492 | 37 471 | 357 456 |
| Rentekostnad lån Forenebu SB | | 0 | 86 788 | 0 |
| **Netto finanskostnader** | | **-331 492** | **-86 788** | **-357 356** |
| **Årsresultat** | | **-5 379 895** | **-327 171** | **75 924** |
| **Overført annen egenkapital** | 4 | **-5 379 895** | **-327 171** | **75 924** |

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

## Balanse pr 31.12.2023

### Sameiet Sofiesgate 1

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 0 |
| Andre fordringer | 5 | 36 778 | 30 433 |
| Sum fordringer | | 36 778 | 30 433 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 3 | 319 493 | 4 435 929 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 319 493 | 4 435 929 |
| Sum omløpsmidler | | 356 271 | 4 466 362 |
| Sum eiendeler | | 356 271 | 4 466 362 |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 4 | -1 086 434 | -721 791 |
| Årets resultat | | -5 379 894 | -364 643 |
| Sum egenkapital | | -6 466 329 | -1 086 434 |
| **Gjeld** | | | |
| Lån DNB 1636.62.95082 fra 23/11-22 | 7 | 5 351 765 | 5 500 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | 5 351 765 | 5 500 000 |
| **Gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | 6 | 1 433 271 | 745 |
| Påløpt rente ikke forfalt DNB | 6 | 31 817 | 29 971 |
| Forskuddsbetalt fellesutgifter | 6 | 4 537 | 21 060 |
| Gjeld til forretningsfører purregebyr | 6 | 280 | |
| Avstening strømkostnad EHF 2023 gjelder 12/22 | 6 | 930 | 1 020 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 470 835 | 52 797 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 470 835 | 52 797 |
| Sum omløpsmidler | | 356 271 | 4 466 362 |

Oslo ___/___ 2024

Fredrik Wilhelmsen
Styreleder

Styremedlem

Thor Mosaker
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

# Noter 2023

## Sameiet Sofiesgate 1
## Organisasjonsnr. 916 350 724

**Noter til regnskapet**

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.
Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap.
Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

**Note 1 Ansatte, Godtgjørelser, honorarer, m.m.**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

**Note 2 Rep og vedlikehold**

| | | |
|---|---|---|
| Gowens ettersyn kontr. og vedlikehold | 12 290 | 19 328 |
| Glassmester 1, rep av glass | 36 837 | 0 |
| Lås og Sikkerhet adgagnsbrikke/dørlukker | 5 940 | 0 |
| Snø og is overvåking 2023 | 3 094 | 10 687 |
| Vindusspesialisten og Pussemester rehab. | 5 528 751 | 376 200 |
| | 5 586 912 | 406 215 |

* Det presiseres at styret bestrider deler av fakturaene fra Pussmester på ca kr 1,4 millioner. Det vil bli gitt nærmere opplysninger om bestridelsen av styret på årsmøtet.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

**Note 3 Bankinnskudd**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Skattetrekkskonto (har ikke) | 0 | 0 |
| Driftskonto DnB 1503.71.92349 | 319 493 | 4 435 929 |
| | 319 493 | 4 435 929 |

**Note 4 Egenkapital**

| | | |
|---|---|---|
| Annen egenkapital 1/1 | -1 086 435 | -721 792 |
| Årets resultat | -5 379 894 | -364 643 |
| Annen egenkapital 31.12 | -6 466 329 | -1 086 435 |

Vedlikeholdsprosjektene de siste årene har medført at sameiets egenkapital er tapt, det anses dog ikke kritisk da verdien av vedlikeholdsprosjektene tilfaller den enkelte seksjonseier ved økt verdi på seksjonen, uten at den økte verdien på seksjonen føres i sameiets balanse. Lånet som finansierer vedlikeholdsprosjektene føres imidlertid i sameiets balanse og da oppstår det en regnskapsmessig skjevhet. Lånet har sikkerhet i sameiets legalpant på 2 G i hver seksjon.

**Note 5 Andre fordringer**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 32 976 | 29 758 |
| GlobalConnect | 709 | 675 |
| Rasfare snø og is 2024 | 3 094 | 0 |
| | 36 779 | 30 433 |

**Note 6 Gjeld**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Forskuddsbetalte fellesutgifter | 4 537 | 21 060 |
| Leverandørgjeld | 1 433 271 | 675 |
| Påløpte rente ikke forfalt | 31 817 | 29 971 |
| Gjeld til forettningsfører (purregebyrer) | 280 | 70 |
| Påløpt strømkostnad desember | 930 | 1 020 |
| | 1 470 835 | 52 796 |

**Note 7 Langsiktig Gjeld**

| | | |
|---|---|---|
| Lån Fornebu Sparebank Låneopptak den 17.12.2019 | | |
| Lånenummer 1450.14.26831 | 0 | 1 420 336 |
| Nebetalt i år | 0 | -1 420 336 |
| Restgjeld pr 31.12 | 0 | 0 |
| | | |
| Annuitetslån med 20 år nedbetaling, siste termin nov 2042 | | |
| DNB låneopptak 23.11.22, kr 5,5 mill., rente pt. Ca 7 % nom | 5 500 000 | 0 |
| Nebetalt lån / Opptak lån | -148 235 | 5 500 000 |
| Restgjeld pr 31.12 | 5 351 765 | 5 500 000 |

Det er eierseksjonenes hjemmelshavere som hver for seg er proratarisk ansvarlige for lånet.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

## DISPONIBLE MIDLER

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| A | **Disponible midler per 01.01** | **4 413 566** | **698 545** | **-1 114 563** |
| B | **Endring disponible midler** | | | |
| | Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld | -148 235 | 4 079 664 | -172 075 |
| | Årets resultat | -5 379 894 | -364 643 | 75 924 |
| C | **Disponible midler per 31.12** | **-1 114 563** | **4 413 566** | **-1 210 714** |
| | **Spesifikasjon av disponible midler per 31.12** | | | |
| | Sum omløpsmidler | 356 271 | 4 466 361 | |
| | Sum kortsiktig gjeld | -1 470 834 | -52 797 | |
| | **Disponible midler per 31.12** | **-1 114 563** | **4 413 565** | |

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

# Sofies Gate 1 - regnskap 2023

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), signert 28.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID

**Det signerte dokumentet innholder**
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer

**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

**Slik ser du at signaturene er gyldig**
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

DNB 350 724 Sameiet Sofies Gate 1
Konto 1636.84.64582 GJELDSBREVLÅN BM

Lån 1636.84.64582 GJELDSBREVLÅN BM
Låntaker 916 350 724 Sameiet Sofies Gate 1
Kontoprodukt BUT60031 GJELDSBREVLÅN BM
Tilhørighet 6413 BMN Ø/N Sentrum/Romerike Bedr

| Gjenstående terminer | Sum innbetalt | Sum avdrag | Sum renter | Sum gebyrer |
|---|---|---|---|---|
| 239 | 11 371 367,91 | 6 000 000,00 | 5 354 637,91 | 16 730,00 |

**Terminer**

| Termindato | Innbetaling | Avdrag | Renter | Gebyr | Restsaldo |
|---|---|---|---|---|---|
| 21.06.2024 | 48 175,30 | 11 261,04 | 36 844,26 | 70,00 | 5 988 738,96 |
| 21.07.2024 | 47 582,00 | 11 923,18 | 35 588,82 | 70,00 | 5 976 815,78 |
| 21.08.2024 | 47 582,00 | 10 810,11 | 36 701,89 | 70,00 | 5 966 005,67 |
| 21.09.2024 | 47 582,00 | 10 876,49 | 36 635,51 | 70,00 | 5 955 129,18 |
| 21.10.2024 | 47 582,00 | 12 122,91 | 35 389,09 | 70,00 | 5 943 006,27 |
| 21.11.2024 | 47 582,00 | 11 017,72 | 36 494,28 | 70,00 | 5 931 988,55 |
| 21.12.2024 | 47 582,00 | 12 260,43 | 35 251,57 | 70,00 | 5 919 728,12 |
| 21.01.2025 | 47 582,00 | 11 096,41 | 36 415,59 | 70,00 | 5 908 631,71 |
| 21.02.2025 | 47 582,00 | 11 129,40 | 36 382,60 | 70,00 | 5 897 502,31 |
| 21.03.2025 | 47 582,00 | 14 712,19 | 32 799,81 | 70,00 | 5 882 790,12 |
| 21.04.2025 | 47 582,00 | 11 288,52 | 36 223,48 | 70,00 | 5 871 501,60 |
| 21.05.2025 | 47 582,00 | 12 524,28 | 34 987,72 | 70,00 | 5 858 977,32 |
| 21.06.2025 | 47 582,00 | 11 435,15 | 36 076,85 | 70,00 | 5 847 542,17 |
| 21.07.2025 | 47 582,00 | 12 667,06 | 34 844,94 | 70,00 | 5 834 875,11 |
| 21.08.2025 | 47 582,00 | 11 583,56 | 35 928,44 | 70,00 | 5 823 291,55 |
| 21.09.2025 | 47 582,00 | 11 654,88 | 35 857,12 | 70,00 | 5 811 636,67 |
| 21.10.2025 | 47 582,00 | 12 881,01 | 34 630,99 | 70,00 | 5 798 755,66 |
| 21.11.2025 | 47 582,00 | 11 805,96 | 35 706,04 | 70,00 | 5 786 949,70 |
| 21.12.2025 | 47 582,00 | 13 028,12 | 34 483,88 | 70,00 | 5 773 921,58 |

**Årssummer**

| År | Innbetaling | Avdrag | Renter | Gebyr | Restsaldo |
|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 570 984,00 | 156 698,19 | 413 445,81 | 840,00 | 5 617 223,39 |
| 2027 | 570 984,00 | 168 443,97 | 401 700,03 | 840,00 | 5 448 779,42 |
| 2028 | 570 984,00 | 181 000,99 | 389 143,01 | 840,00 | 5 267 778,43 |
| 2029 | 570 984,00 | 194 671,30 | 375 472,70 | 840,00 | 5 073 107,13 |
| 2030 | 570 984,00 | 209 229,90 | 360 914,10 | 840,00 | 4 863 877,23 |
| 2031 | 570 984,00 | 224 913,37 | 345 230,63 | 840,00 | 4 638 963,86 |
| 2032 | 570 984,00 | 241 708,46 | 328 435,54 | 840,00 | 4 397 255,40 |
| 2033 | 570 984,00 | 259 918,52 | 310 225,48 | 840,00 | 4 137 336,88 |
| 2034 | 570 984,00 | 279 373,49 | 290 770,51 | 840,00 | 3 857 963,39 |
| 2035 | 570 984,00 | 300 314,79 | 269 829,21 | 840,00 | 3 557 648,60 |
| 2036 | 570 984,00 | 322 768,81 | 247 375,19 | 840,00 | 3 234 879,79 |
| 2037 | 570 984,00 | 347 040,59 | 223 103,41 | 840,00 | 2 887 839,20 |
| 2038 | 570 984,00 | 373 033,44 | 197 110,56 | 840,00 | 2 514 805,76 |
| 2039 | 570 984,00 | 400 995,32 | 169 148,68 | 840,00 | 2 113 810,44 |
| 2040 | 570 984,00 | 431 005,50 | 139 138,50 | 840,00 | 1 682 804,94 |
| 2041 | 570 984,00 | 463 371,27 | 106 772,73 | 840,00 | 1 219 433,67 |
| 2042 | 570 984,00 | 498 093,99 | 72 050,01 | 840,00 | 721 339,68 |
| 2043 | 570 984,00 | 535 430,16 | 34 713,84 | 840,00 | 185 909,52 |
| 2044 | 189 004,61 | 185 909,52 | 2 815,09 | 280,00 | 0,00 |

# Årsberetning for 2023

## Sameiet Sofies gate 1

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 20.04.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

| | |
|---|---|
| Leder | Fredrik Wilhelmsen |
| Styremedlem | Eirik Kreyberg Husby (flyttet 30.11.23) Erstattet med: |
| Styremedlem | Louise Heffermehl |
| Styremedlem | Thor Mosaker |

B) VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

C) DUGNADSKOMITÉ:

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for Sameiet Sofies gate 1 er utført av S & J Eiendomsforvaltning AS i 2023, sameiet har ikke revisor.

### 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 916 350 724

Sameiet består av 17 eierseksjoner, hvor 2 er næringslokale.

Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårdsnummer og bruksnummer 217/ 285

### 4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er foretatt rehabilitering av fasade. Det er foretatt ettersyn av brannvarsling. Dørpumper er byttet.

Konflikten med Pussmester som informert om på ekstraordinære møter er løst via en betaling

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

på 700 000 ut over anbudet.

### 7. FORSIKRING

Sameiets har sine forsikringer i IF skadeforsikring, polise SP1187042
Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.
Forsikringspremie for 2023 var på kr 128.689,-

### 8. VAKTMESTER

Sameiet har ingen fast vaktmester i 2023

Det kjøpes renholdstjenester fra Rene Trapper AS i 2023

### 9. KABEL TV OG BREDBÅND

Sameiet kjøper Fiber nett via HomeNet AS Kundenummer: 284001

### 10. FREMLEIE

Fremleie av leilighetene skal straks meldes til styret, sammen med kontaktinfo til leietaker. Dette kan være viktig i forhold til brannsikkerhet, innberetning til ligningsmyndigheter mv.

På ekstraordinært årsmøte avhold 07.08.18 ble det påpekt av styret at Air B&B eller lignende kortidsutleiekonsepter ikke er å anse som regulær fremleie, da dette vil forringe bomiljøet på sikt.

### 11. OMSETNING AV LEILIGHETER

Det er registrert 2 eierskifte av seksjoner i 2023

### 12. STYRETS ARBEID

Styret har samarbeidet i 2023 og 2024.
Sameiet består av 3 personer. Det har vært avholdt flere styremøter, mangle relatert til konflikten med Pussmester.

Styret har ikke fått merknader fra de øvrige sameierne, og opplever at kommunikasjon fra styret fungerer tilfredsstillende.

### 13. REGNSKAPET FOR 2023

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av
Posten Norge

Forretningsfører for Sameiet er S & J Eiendomsforvaltning AS. Den daglige oppfølgingen av Sameiets økonomi har blitt ivaretatt av forretningsfører og styrets formann.

Regnskapet viser at Sameiet har ett resultat for 2023 som viser et underskudd på kr 5 379 895. som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Styret bekrefter at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets økonomiske situasjon, og er ikke kjent med hendelser etter balansedagen som får betydning for årsregnskapet.

Oslo, 2024-05-16

Fredrik Wilhelmsen

Thor Mosaker

Louise Heffermehl

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 28.05.2024
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 27.05.2024
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 27.05.2024

Forseglet av

Posten Norge

# Sofies Gate 1 Årsberetning 2023

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), signert 28.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), signert 27.05.2024 med Signicat Sign BANKID

**Det signerte dokumentet innholder**
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer

**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

**Slik ser du at signaturene er gyldig**
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

**PROTOKOLL**

**FRA**

**ORDINÆRT ÅRSMØTE I**

**SAMEIET SOFIES GATE 1 – 2023**

**(REGNSKAPSÅRET 2022)**

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Sofies gt. 1, torsdag 20.04.23 kl. 18.00 elektronisk via Teams fra forretningsfører stilte Odd Kristian Johansen.

Til stede: 10 og fullmakter totalt 10 seksjoner av 17 (stemmer) var representert.

1. **KONSTITUERING**

Styreleder ønsket velkommen og åpnet møtet, viste til den utsendte innkallingen, og foreslo at han skulle lede møtet.

**Vedtak:** Styreleder Fredrik Wilhelmsen ble enstemmig valgt til å lede møtet.

Fremmøtte og fullmakter ble opptelt.

Ingen fullmakter registrert.

**Vedtak:** **Utgår.**

Valg av sameier til å signere protokollen: Det ble foreslått at sameierne styrets leder og Louise Stang Heffermehl skulle signerer protokollen.

**Vedtak:** Louise Stang Heffermehl ble enstemmig valgt til å signere protokollen sammen med styrets leder.

Innkallingens punkter ble gjennomgått og møteleder foreslo innkallingen som godkjent.

**Vedtak:** Innkallingen ble enstemmig godkjent.

2. **STYRETS ÅRSBERETNING**

Møteleder gikk igjennom styrets årsberetning og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og kommentarer til hvert punkt. Spørsmålene ble besvart av styret fortløpende.

**Vedtak:** Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. **GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET**

Det fremlagte årsregnskapet for 2022 med noter, og budsjett for 2023, ble redegjort for av møteleder og styret, og det ble gitt anledning til å stille spørsmål og kommentarer. Spørsmålene ble løpende besvart på en tilfredsstillende måte.

**Vedtak:** Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

Det ble i innkallingen foreslått et honorar til styret for perioden som er gått på 0

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt.

5. **INNKOMNE FORSLAG TIL BEHANDLING FRA STYRET OG SEKSJONSEIERE**

Ingen forslag ble var fremmet.

6. **Valg av styre**

Det ble foreslått at sittende styre gjenvelges.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt at sittende styre

gjenvelges. **Årsmøtet avsluttes kl. 1820**

Signeres..... Signeres.....

Fredrik Wilhelmsen Louise Stang Heffermehl

## May Magnussen

**Fra:** Louise Heffermehl <louiseheffermehl@hotmail.com>
**Sendt:** 12. juni 2023 12:19
**Til:** Odd Kristian Johansen
**Kopi:** May Magnussen
**Emne:** Re: Fredrik Wilhelmsen har signert Protokoll 2023

Hei,

Jeg bekrefter min signatur på protokollen.

Louise

Sendt fra min iPhone

12. jun. 2023 kl. 11:43 skrev Odd Kristian Johansen <Johansen@salomon-johansen.no>:

Hei, viser til talefonsamtale.
Jeg får ikke låst opp dokumentet når den har utløpt.

Kan du bekrefte signaturen ved å svare på denne e-posten, så arkivere vi det sammen med protokollen.

Med vennlig hilsen

**Odd Kristian Johansen**
Advokat/Partner
Advokatfirmaet Salomon Johansen AS
90508597 |Tullins gate 2 | 0166 Oslo
salomon-johansen.no

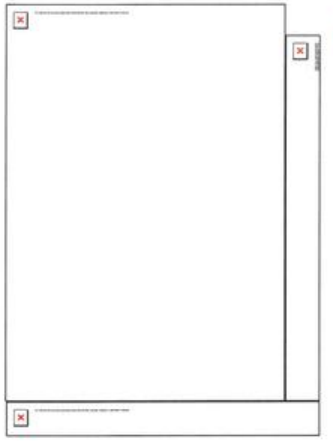
<image001.png>

Denne e-post er kun ment for den eller de personer den er adressert til og kan inneholde konfidensiell, begrenset eller på annen måte beskyttet informasjon.
Dersom De ikke er rette mottager av e-posten, vennligst gi meg beskjed om dette umiddelbart. Enhver form for bruk, kopiering eller spredning av e-posten eller opplysningene i denne er strengt forbudt.

**Fra:** Adobe Sign <adobesign@adobesign.com>
**Sendt:** 20. april 2023 18:31
**Til:** Odd Kristian Johansen <Johansen@salomon-johansen.no>
**Emne:** Fredrik Wilhelmsen har signert Protokoll 2023







**Protokoll 2023** er signert av Fredrik Wilhelmsen (fredrik.wilhelmsen@protonmail.ch). Det er nå sendt til louiseheffermehl@hotmail.com for signering.

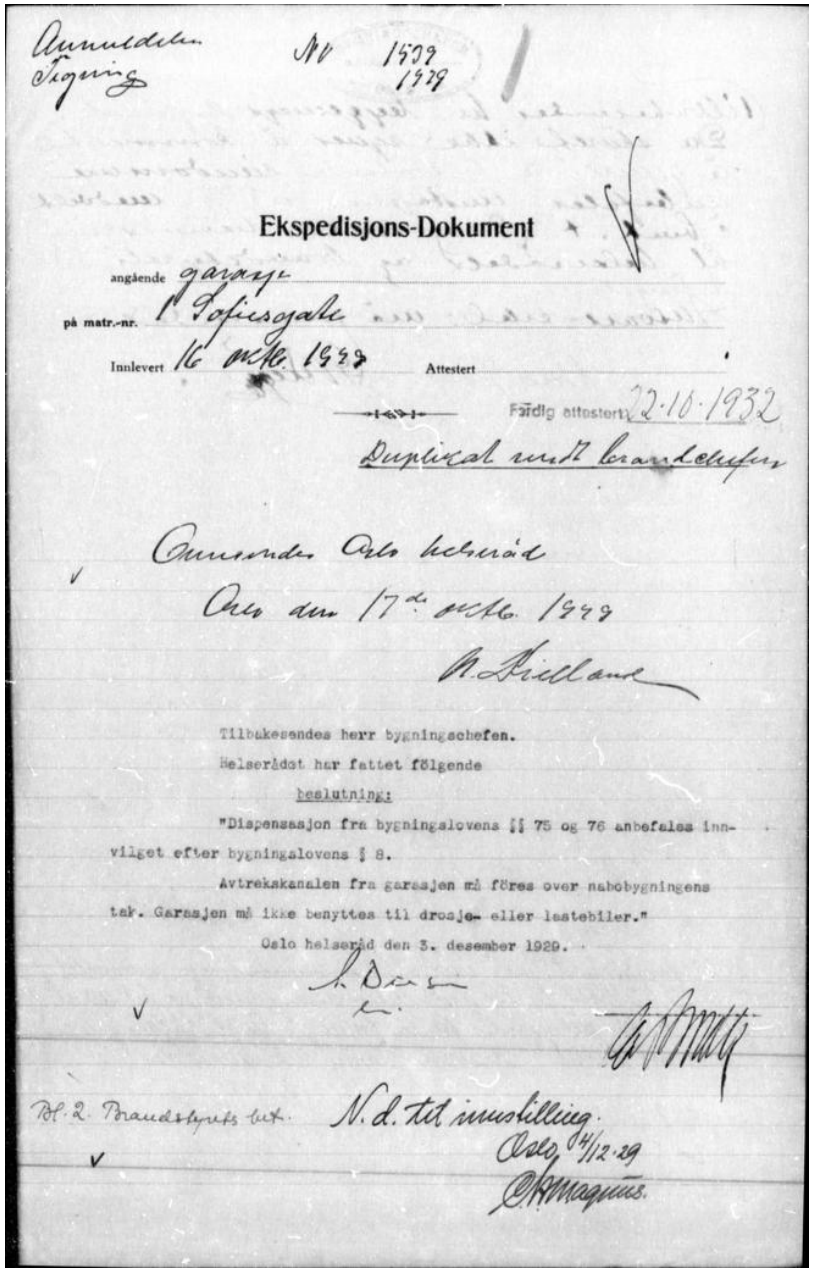
**Hvorfor bruke Adobe Acrobat Sign:**

1. Utveksle, signer og arkiver et hvilket som helst dokument. På få sekunder!
2. Angi påminnelser. Del kopier med andre, øyeblikkelig.
3. Se alle dokumentene dine, hvor som helst, når som helst.

For å sikre at du fortsetter å få e-post fra oss, må du legge til adobesign@adobesign.com i adresseboken eller sikker-listen din.

Vilkår for bruk | Rapporter misbruk

<Protokoll 2023 - usignert.pdf>



Anmeldelse Nr 1529
Tegning 1929

**Ekspedisjons-Dokument**

angående garasje
på matr.-nr. Sofiesgate
Innlevert 16 okt. 1929 Attestert
Fædig attestert 22.10.1932

Duplikat mott brandvesenet

Anmodes Oslo helseråd

Oslo den 17de okt. 1929

A. Fjelland

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

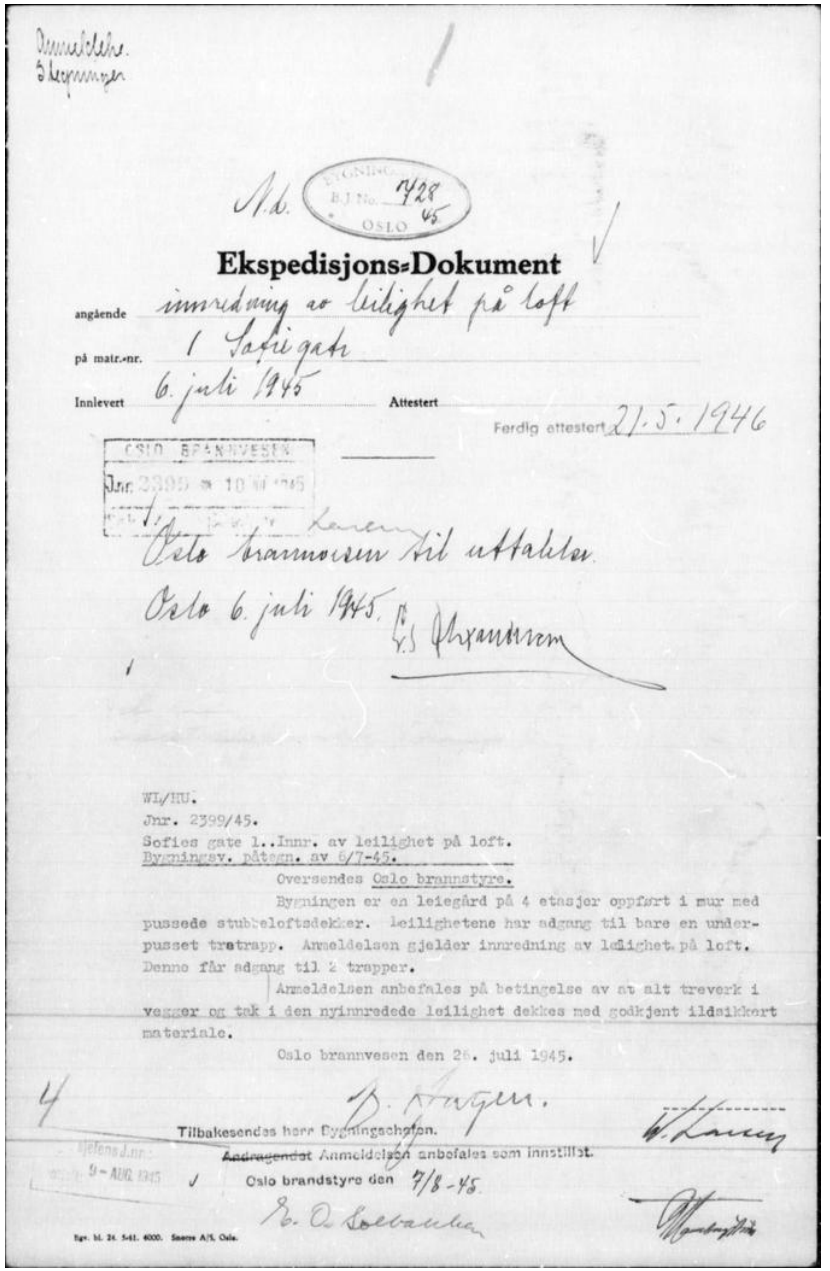
"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75 og 76 anbefales innvilget efter bygningslovens § 8.

Avtrekskanalen fra garasjen må føres over nabobygningens tak. Garasjen må ikke benyttes til drosje- eller lastebiler."

Oslo helseråd den 3. desember 1929.

L. Dahm

Bl. 2. Brandstyrets bet. N. d. til innstilling.
Oslo 4/12-29
O. Magnus.



Anmeldelse.
5 Leiligheter.

Nr. BYGNINGS B.J. No. 1428 45 OSLO

**Ekspedisjons-Dokument**

angående innredning av leilighet på loft

på matr.-nr. 1 Sofiegate

Innlevert 6. juli 1945 Attestert

Ferdig attestert 21.5.1946

OSLO BRANNVESEN Jnr. 2399 - 10 JUL 1945

Oslo brannvesen vil uttale:

Oslo 6. juli 1945. P.V.S. Johannessen

WL/HU.
Jnr. 2399/45.
Sofies gate 1..Innr. av leilighet på loft.
Bygningsv. påtegn. av 6/7-45.

Oversendes Oslo brannstyre.

Bygningen er en leiegård på 4 etasjer oppført i mur med pussede stubbeloftsdekker. Leilighetene har adgang til bare en underpusset trætrapp. Anmeldelsen gjelder innredning av leilighet på loft. Denne får adgang til 2 trapper.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at alt trevark i vegger og tak i den nyinnredede leilighet dekkes med godkjent ildsikkert materiale.

Oslo brannvesen den 26. juli 1945.

P. Krogen. W. Larsen

Tilbakesendes herr Bygningsinspektøren.

~~Andragendet~~ Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 7/8-45.

H. O. Solbakken

Bygningsinsp. Kontor 9 - AUG 1945

Egn. bl. 26. 5-41. 4000. Steens A/S, Oslo.

Anmerkn.
3 Tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 733/1928
OSLO

524/26

# Ekspedisjons-Dokument

angående påbygning
på matr.-nr. Sofiegaten
Innlevert 23 mai 1928 Attestert
Ferdig attestert 10.4.1930

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 24 mai 1928

Reg. chefen jr. nr. 566.
mott.

733/1928

Opm.chefen jr. nr. 108
Mott: 25. MAJ 1928

Sendes hr. reguleringssjefen
Intet å bemerke
Oslo 25/5 28

566/28 OH/O

Sofie gate 1.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reguleringslinjen er inntegnet med rødt på bl. 1. Sofie gate er regulert 12,5 m. bred og Stensberggaten 15,7 m. med 10 m. tilbaketrukken byggelinje på sydsiden. Sammenløpet av de to nevnte gater i Holbergs gate er plassformig utvidet.

Oslo reguleringsvesen den 29. mai 1928.

733/1928

Olsen

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ASP VVS
Solstua terrasse 3
1459 NESODDEN

Dato: 06.01.2020

Deres ref.: Kristian Asp | Vår ref.: 201918313-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SOFIES GATE 1B | Eiendom: | 217/285/0/0 |
| Tiltakshaver: | EIRIK KREYBERG HUSBY | Adresse: | BESTUMVEIEN 37 E, 0281 OSLO |
| Søker: | ASP VVS | Adresse: | Solstua terrasse 3, 1459 NESODDEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Sofies gate 1 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og brudd på etasjeskille, mottatt 31.12.2019.**

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 201918313 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | | | 1/7 |

## Klagefristen er tre uker

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

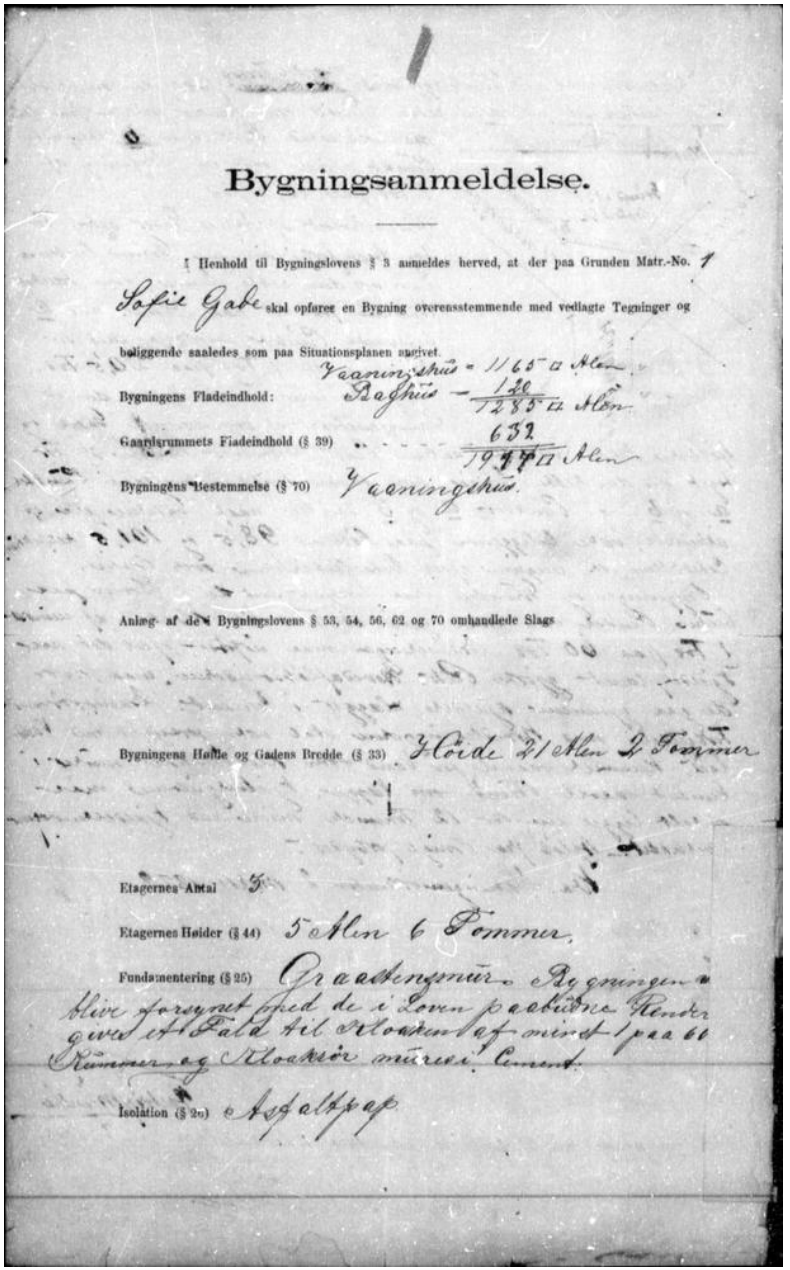
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIRIK KREYBERG HUSBY, BESTUMVEIEN 37 E, 0281 OSLO



# Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 1

Sofie Gabe skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: Vaaningshus = 1165 □ Alen
Baghus — 120
1285 □ Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) . . . . . 632
1917 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens § 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

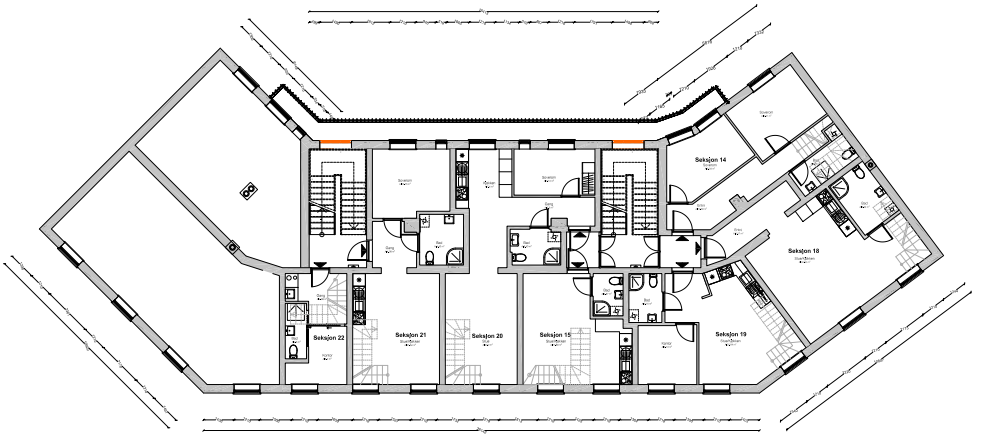
Bygningens Hølde og Gadens Bredde (§ 33) 3 Høide 2 Alen 2 Tommer

Etagernes Antal 3

Etagernes Høider (§ 44) 5 Alen 6 Tommer.

Fundamentering (§ 25) Granitensmur. Bygningen
blive forsynet med de i Loven paabudne Render
gives et Fald til Kloakken af mindst 1 paa 60
Rummer og Kloakrør murres i Cement.

Isolation (§ 26) Asfaltpap




**Seksjon 14**
4.Etasje BRA 16,9 m²
Loft BRA 29,60 m²
Total BRA 46 m²

**Seksjon 18**
4.Etasje BRA 42,80 m²
Loft BRA 31,20 m²
Total BRA 75 m²

**Seksjon 19**
4.Etasje BRA 15,70 m²
Loft BRA 19,21 m²
Total BRA 35,40 m²

**Seksjon 15**
4.Etasje BRA 14,80 m²
Loft BRA 19,60 m²
Total BRA 34,40 m²

**Seksjon 20**
4.Etasje BRA 15,34 m²
Loft BRA 11,26 m²
Total BRA 26,60 m²

**Seksjon 21**
4.Etasje BRA 41,75 m²
Loft BRA 11,26 m²
Total BRA 54,21 m²

**Seksjon 22**
4.Etasje BRA 15,49 m²
Loft BRA 17,20 m²
Total BRA 85 m²

| Rev. | Dato | Tekst | Tegn. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|

Prosjekt:
Sofies gate 1

| Gårdsnr.: Bruksnr.: | Kommune: |
|---|---|
| 194/ 523 | OSLO |

Oppdragsgiver:
**Elektropluss Norge AS**

| Dato: | Tegnet av: | Prosjektnr.: |
|---|---|---|
| 04.01.2024 | GM | 1121 |
| Målestokk: | Kontrollert av: | Revisjon: |
| 1:100 | JHJ | A |

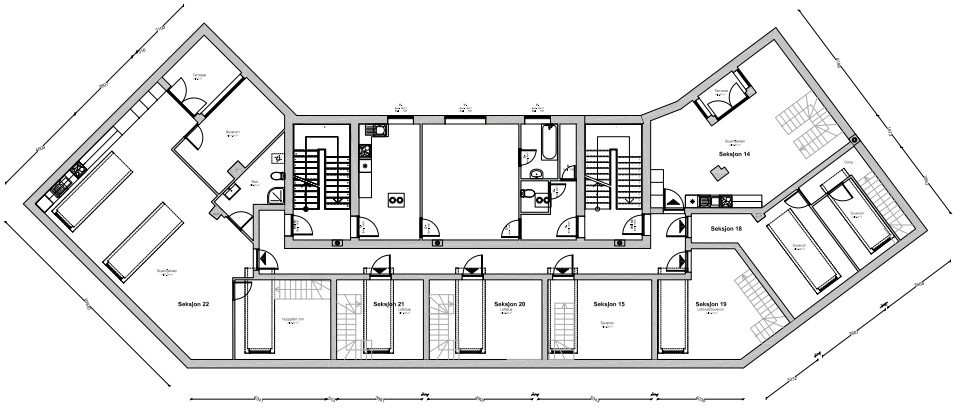
*Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering,kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke*

Tegnet av:
**Inoventio Architecture & Engineering As**
Parkveien 23 ,1405 Langhus
Tlf: +47 47326634
www.inoventio.no
post@inoventio.no

Tegningsnavn:
4.Etasje

Tegningsnr.:
E-01

Tegningsstatus:
Plantegning




**Seksjon 14**
4.Etasje BRA 35,10 m²
Loft BRA 24,50 m²
Total BRA 69 m²

**Seksjon 18**
4.Etasje BRA 47,09 m²
Loft BRA 31,91 m²
Total BRA 79 m²

**Seksjon 19**
4.Etasje BRA 75,10 m²
Loft BRA 35,33 m²
Total BRA 111,43 m²

**Seksjon 15**
4.Etasje BRA 77,25 m²
Loft BRA 15,83 m²
Total BRA 93,08 m²

**Seksjon 20**
4.Etasje BRA 44,54 m²
Loft BRA 14,90 m²
Total BRA 59,44 m²

**Seksjon 21**
4.Etasje BRA 43,75 m²
Loft BRA 14,96 m²
Total BRA 64,71 m²

**Seksjon 22**
4.Etasje BRA 74,48 m²
Loft BRA 24,50 m²
Total BRA 98 m²

| Rev. | Dato | Tekst | Tegn. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|

Prosjekt:
Sofies gate 1

| Gårdsnr.: Bruksnr.: | Kommune: |
|---|---|
| 194/ 523 | OSLO |

Oppdragsgiver:
**Elektropluss Norge AS**

| Dato: | Tegnet av: | Prosjektnr.: |
|---|---|---|
| 04.01.2024 | GM | 1121 |
| Målestokk: | Kontrollert av: | Revisjon: |
| 1:100 | JHJ | A |

*Alle mål kontrolleres av tilbudshaver og avvikende opplyses.*

*Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering,kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke*

Tegnet av:

**Inoventio Architecture & Engineering As**
Parkveien 23 ,1405 Langhus
Tlf: +47 47326634
www.inoventio.no
post@inoventio.no

Tegningsnavn:
5.Loftetasje

Tegningsnr.:
E-02

Tegningsstatus:
Plantegning

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FOLLO CONSULTING AS
Postboks 76
1411 KOLBOTN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 06.11.2024 |
|---|---|---|---|
| | 201920708 - 70<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Edvard Bondi Knowles | |

Adresse: SOFIES GATE 1 A-B
Tiltakshaver: ELEKTROPLUSS NORGE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/285/0/0
Søker: FOLLO CONSULTING AS
Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Sofies gate 1 A-B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter, mottatt 05.11.2024.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920708** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan 2 | 1121 | 21.11.2019 | 1/14 |
| Plan kjeller bodfordeling | A20-5 | 18.08.2019 | 7/6 |
| Takplaner | A20-4 | 18.08.2019 | 7/9 |
| Snitt A | A30-1 | 18.08.2019 | 7/12 |

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



| | | | |
|---|---|---|---|
| Takark 1 | A51-101 | 18.08.2019 | 11/6 |
| Takark 2 | A51-102 | 18.08.2019 | 11/7 |
| Utomhusplan | L-700-02 | 30.04.2020 | 13/8 |
| Fasade nord | A40-1 | 18.08.2019 | 13/9 |
| Fasade nord-vest | A40-3 | 18.08.2019 | 13/10 |
| Fasade nord-øst | A40-2 | 18.08.2019 | 13/11 |
| Fasade sør | A40-4 | 18.08.2019 | 13/12 |
| Fasade sør-vest | A40-6 | 18.08.2019 | 13/13 |
| Fasade sør-øst | A40-5 | 18.08.2019 | 13/14 |
| Takark oppris fra side | A40-7 | 18.08.2019 | 13/15 |
| Takark plan og oppriss | A40-8 | 18.08.2019 | 13/16 |
| Plan 4. etasje | E-01 | 04.01.2024 | 58/3 |
| Plan loft | E-02 | 04.01.2024 | 58/4 |

## 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

***Edvard Bondi Knowles - saksbehandler***
***Hildegunn Ohren - enhetsleder***

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
ELEKTROPLUSS NORGE AS, Thorvald Meyers gate 73, 0552 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Skabo
SOFIES GATE 1A

Dato: 13.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86490930
7808884

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 285

Vi viser til bestilling av 20240513 for SOFIES GATE 1A.

**GNR. 217 BNR. 285**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1874.

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

**752 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

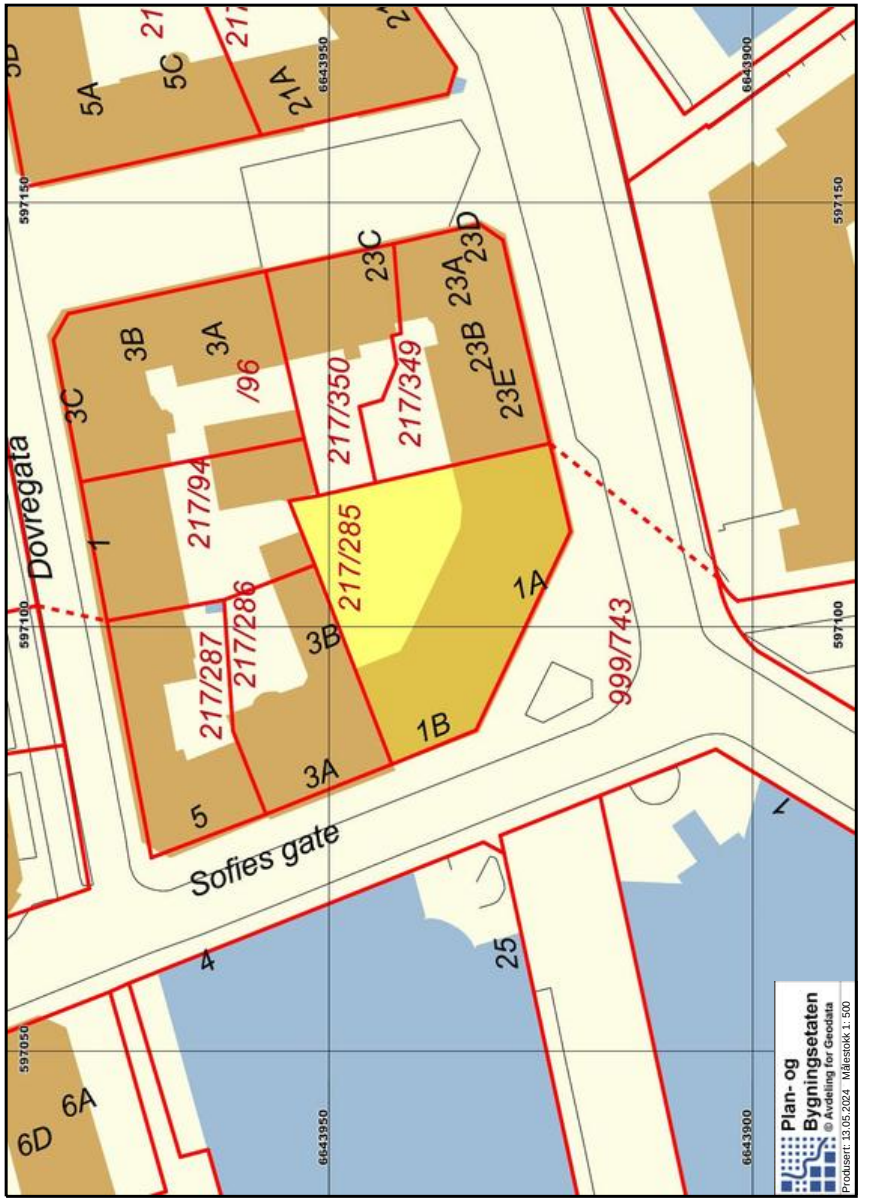
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

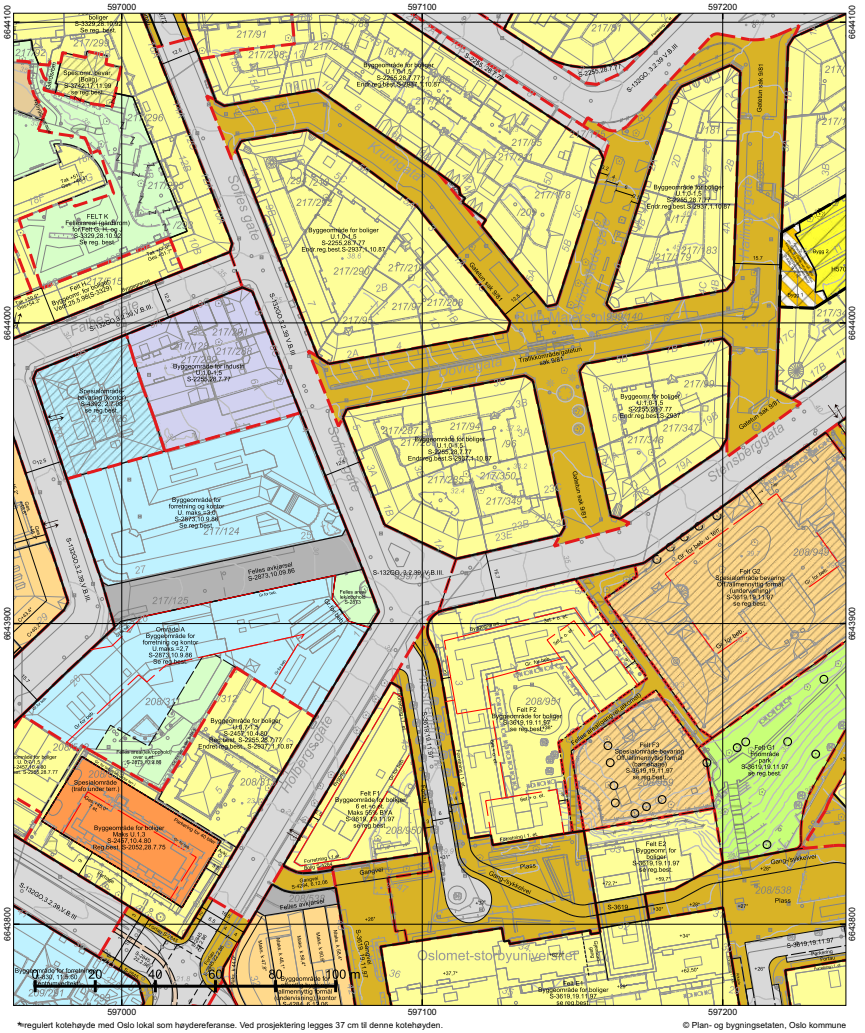
**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2024
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 130456/ 86490930
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/285

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

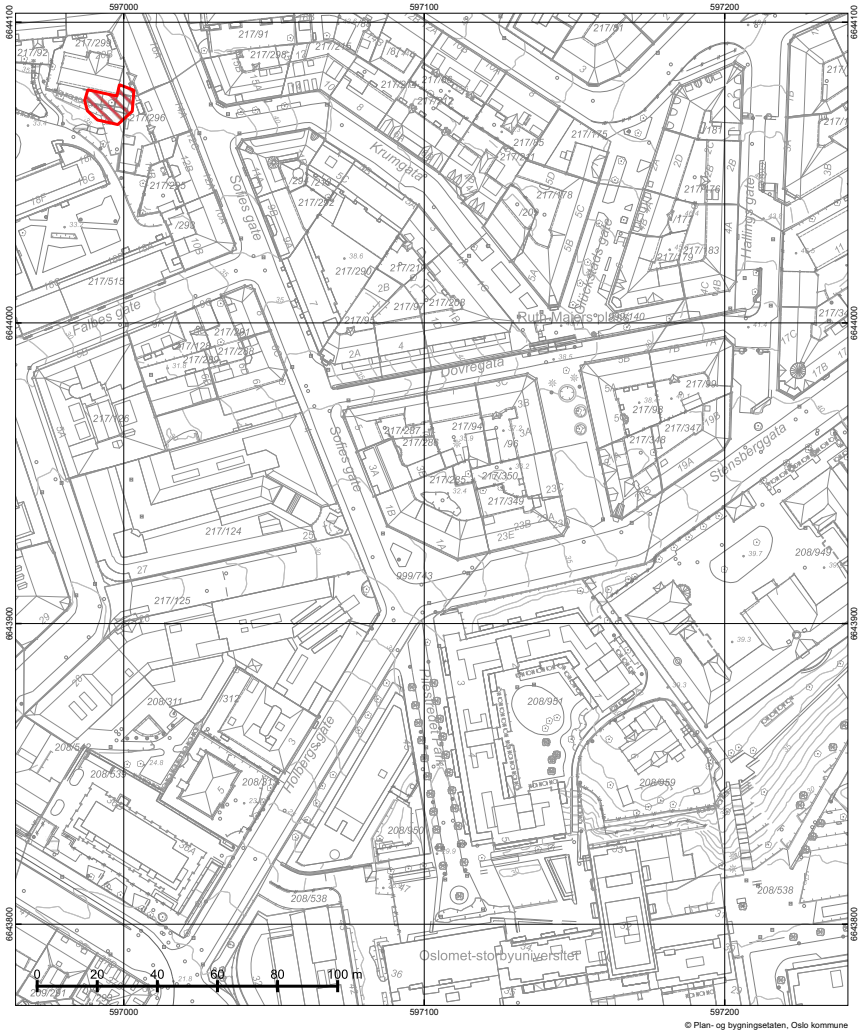
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

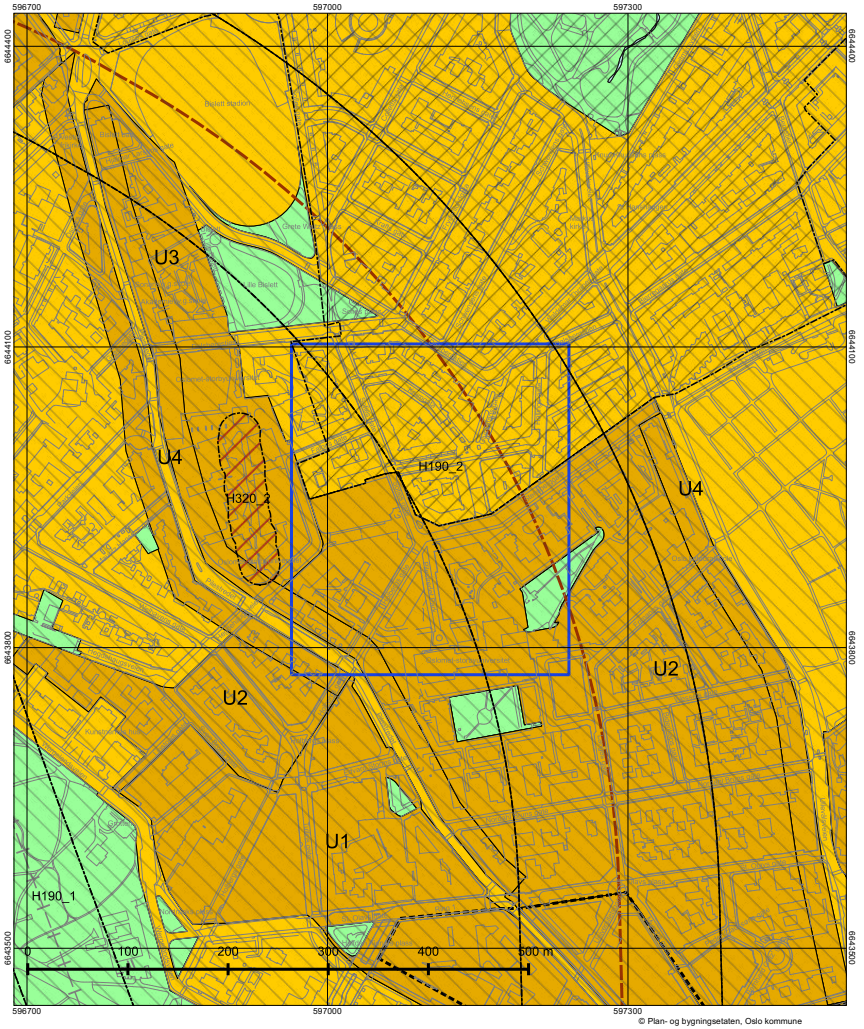
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)




Oslo

Dato: 13.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 130456/ 86490930
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 1A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/285

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.

Oslo

Dato: 13.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 130456/86490930
Deres ref.: 41464/ MS@MSNOP

**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



# Sofies gate 1A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 385 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)** | 365 elever, 22 klasser | 10 min 0.7 km |
| **St Sunniva skole (1-10 kl.)** | 509 elever, 26 klasser | 12 min 0.9 km |
| **IIa skole (1-7 kl.)** | 549 elever, 28 klasser | 13 min 1 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)** | 406 elever, 30 klasser | 8 min 0.6 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 412 elever, 25 klasser | 20 min 1.6 km |
| **Oslo katedralskole** | 560 elever, 21 klasser | 6 min 0.4 km |
| **Akademiet videregående skole O...** | 450 elever | 6 min 0.5 km |

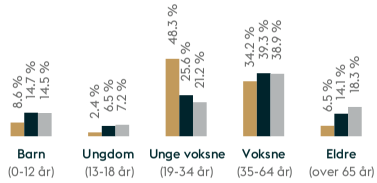
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Holbergs plass** | Linje 37, 130N, 140N, 150, 160 | 3 min 0.2 km |
| **Frydenlund** | Linje 17, 18, 19 | 3 min 0.2 km |
| **Nationaltheatret** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 12 min 0.9 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 12 min 0.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 26 min 1.9 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Dr. Brandts barnehage (1-5 år)** | 63 barn | 2 min 0.1 km |
| **Bislettbekken SiO (0-2 år)** | 21 barn | 4 min 0.3 km |
| **Lille Bislett SiO (0-5 år)** | 57 barn | 3 min 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 83/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Lille bislett | 4 min |
| Nye Bislett stadion, innendørs... | 5 min |
| SATS Bislett | 6 min |
| Treningshuset | 6 min |

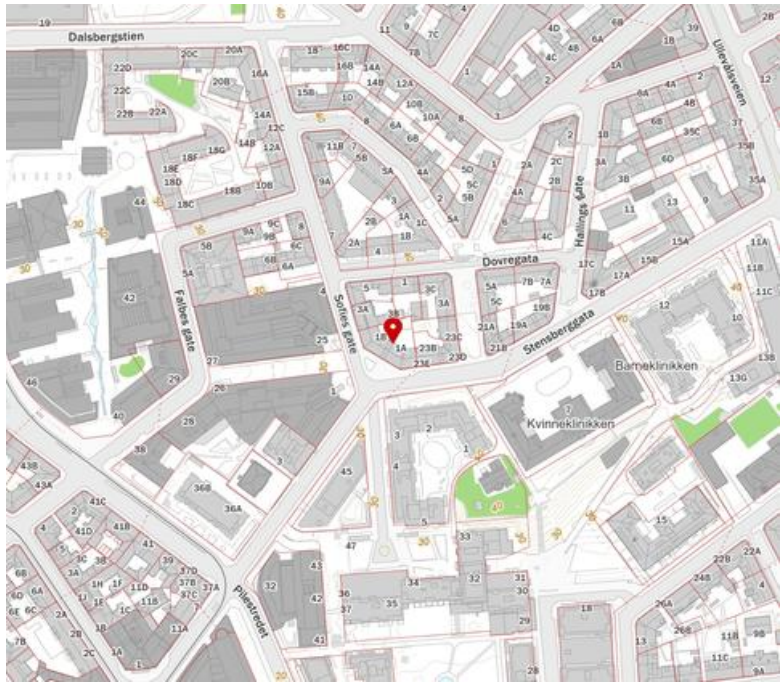
*«10 minutter å gå til hele Oslo.»*

Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skøyen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0228/24
Vår referanse: 3485690/24053763
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 38

Dato
22.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 662852 | 200 | 18.4.2018 | RESEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 217 | 285 | 0 | 1 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Løpenummer for forretning: 602308480
Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

| Rekvirent av tinglysing | | |
|---|---|---|
| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

| Rekvirent(er) av forretning | | |
|---|---|---|
| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet Adresse |
| | WILHELMSEN LARS AXEL | H0401 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO |
| | AASSVED MARION MEE | H0302 SOFIES GATE 1 B, 0170 OSLO |
| | ØYEN TOVE | H0202 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO |
| | BREKKE MARIANNE | H0501 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO |
| | Sofiesg 1 AS | Sofiesg 1, 0170 OSLO |
| | BREKKE ØIVIND | H0201 SOFIES GATE 1 B, 0170 OSLO |
| | DANTE SILVIS HELENE L | H0201 SCHØNINGS GATE 2 B, 0356 OSLO |
| | BREKKE SISSEL | H0402 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO |
| | WILHELMSEN ALEXANDER | H0402 SOFIES GATE 1 B, 0170 OSLO |
| | HS BOHAVE AS | Kongsvegen 3, 2662 DOVRE |
| | WILHELMSEN FREDRIK | H0401 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO |
| | LIE HANS M.GOTTSCHALK | H0301 SOFIES GATE 1 A, 0170 OSLO |

| Seksjonert(e) matrikkelenhet(er) | |
|---|---|
| Knr | Gnr Bnr |
| 0301 | 217 285 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 30.01.2018

Dok.nr: 662852 Tinglyst: 18.04.2018
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

26.01.2018 11.38

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 217 | 285 | | 2,3,5,6,7,8,9,12,13,17 |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1) | Navn | Seksjonsnr. 2) | Ideell andel 3) |
|---|---|---|---|
| 934 779 312 | Sofies gate 1 AS | 2 | 1/1 |
| 919584327 | HS BOLIGVE AS | 5 | 1/1 |
| For andre hjemmelshavere se eget vedlegg | | | |

Rettet opp etter avtale med Trond B. Kiserud 15.01.2018 Kjell Eriksen

**3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste**

| S.nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggs-areal 6) | S.nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggs-areal 6) | S.nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggs-areal 6) | S.nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggs-areal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | N | 24 | B | 11 | B | 70 | B | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | N | 106 | B | 12 | B | 72 | B | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | B | 56 | B | 13 | B | 103 | B | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | B | 57 | B | 14 | B | 121 | B | 24 | | | | 34 | | | |
| 5 | B | 103 | B | 15 | B | 130 | B | 25 | | | | 35 | | | |
| 6 | B | 106 | B | 16 | B | 99 | B | 26 | | | | 36 | | | |
| 7 | B | 70 | B | 17 | B | 59 | B | 27 | | | | 37 | | | |
| 8 | B | 73 | B | 18 | | | | 28 | | | | 38 | | | |
| 9 | B | 103 | B | 19 | | | | 29 | | | | 39 | | | |
| 10 | B | 106 | B | 20 | | | | 30 | | | | 40 | | | |
| SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |

**SUM BRØK (TELLERE)** 1453 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

**4. Supplerende tekst 7)**

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

se eget vedlegg

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 17.01.2018
Kjell Eriksen

**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.**

**6. Tegninger m.v.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

Rettet opp etter avtale med Trond B. Kiserud 15.01.2018 Kjell Eriksen

**7. Underskrifter**

| Sted og dato | Underskrift 8) | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner 9) |
|---|---|---|---|
| 21.11.17 | [signature] | GUNN HELEN HAUGSTAD LUNDE | Eier av seksjon 5 H.S. Bolgave A/S |
| Signatur for andre hjemmelshavere | | | |
| se eget vedlegg | | | |

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 3

**8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

| Sted og dato | Underskrift [11] | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:**

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| 217 | 285 | | 2,3,5,6,7,8 9,12,13,17 | i Oslo kommune |
| Dato | Underskrift | | | Stempel |
| 25.1.18 | | | | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

**Noter:**

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



**Vedlegg til begjæringens punkt 4. Supplerende tekst**

Tilleggsareal kjellerbod for snr.2 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.8.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.3 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.13.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.6 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.7.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.7 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.12.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.8 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.6.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.9 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.17.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.13 overføres til fellesareal.

Tilleggsareal kjellerbod for snr.12 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.3

Tilleggsareal kjellerbod for snr.5 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.9

Tilleggsareal kjellerbod for snr.17 legges som tilleggsareal kjellerbod til snr.5.

Tilleggsareal kjellerbod for seksjon 1 legges som tilleggsareal kjellerbod til seksjon 2

Sum teller øker for seksjon 2.

Sum nevner øker som et resultat av at seksjon 2 får sin teller endret marginalt.

Salomon Johansen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Mottatt
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
19 MARS 2018
SAKSNR: 201710298-22

| Vår ref / ansvarlig advokat: | Deres ref: | Dato |
|---|---|---|
| 15979TBK | 201710298-21 | 15. mars 2018 |
| Advokat Trond Bjøralt Kiserud | Saksbeh. Kjetil Enger | |

**Vedrørende Sofies gate 1 – reseksjonering**

Det vises til deres brev 19.02.2018.

Vedlagt returneres erklæring i originalbrev fra BN Bolig AS om samtykke til tinglysing av reseksjonering.

Det vedlegges erklæringen fra seksjonseierne påført blokkbokstaver utenfor signaturene på seksjonene til Sofies gate 1 AS.

Når det gjelder spørsmålet om verdiforskyvning av seksjon 2, skyldtes dette alene at de i seksjoneringsbegjæringen ved en inkurie ble satt opp for lavt areal på seksjonen og derved for lav teller i brøken. Det er ikke skjedd noe endringer på denne seksjonen.

Med vennlig hilsen

Trond Bjøralt Kiserud
Advokat

telefon: 91 69 46 70
e-post: kiserud@salomon-johansen.no

Rett kopi bekreftes

**Salomon Johansen AS**
Advokatfirma MNA
Tullins gate 2
org.nr. 987665440 mva
klientkonto: 1503.23.46127
driftskonto: 1503.23.25294

**Kontaktinfo**
Postboks 7144 St. Olavs plass, 0130 Oslo
www.salomon-johansen.no
post@salomon-johansen.no
telefon 22 98 99 40
telefaks 22 98 99 41

**Advokater**
Odd K. Johansen
Vidar Storvik
Trond B. Kiserud
Jon Worren
Iram Shamim Ali
Camilla Stranden Hunn
Hege Salomon
Marie S. Thoresen
Marte I. Bastiansen
Gro Wildhagen
Roy W. Johansen
Maria Pitz Jacobsen(f)
Thomas Benestad
Carl-Fredrik Setsaas
Erik Faye Ree
Leif Erlend Johannessen
Bjørn Ove Engelstad
Ann Cathrin Egeberg(f)



4 JAN 2018

SpareBank 1 LOM OG SKJÅK

Advokatfirmaet Salomon Johansen AS
Postboks 7144 St. Olavsplass

0130 OSLO

Dombås 02.01.2018

**Vedørende reseksjonering av Sofies Gate 1**

Viser til brev stilet til HS Bohave AS fra Salmon Johansen AS datert 08.11.2017 REF: 1579TBK vedrørende reseksjonering av Sofies Gate 1.

SpareBank 1 Lom og Skjåk har ingen innsigelser på omdisponering av arealene i kjellerboden i som følge av reseksjoneringen beskrevet i ovennevnte brev. Vi aksepterer også at seksjon 2 får økt teller i eierbrøken.

Undertegnede kan eventuelt kontaktes i sakens anledning.

Med vennlig hilsen
SpareBank 1 Lom og Skjåk

Iren Nystuen
Landbruksansvarlig

Tlf. 61 21 90 14/41 41 56 41
E-post: in@sb1ls.no



| Hovedkontor | | Avdelingskontor | | |
|---|---|---|---|---|
| SpareBank 1 Lom og Skjåk | Reg.nr: 2085 | Skjåk | Vågå | Dombås |
| Sognefjellsvegen 4 | Org.nr: NO 937 888 015 | Skjåkvegen 1208 | Moavegen 20B | Postboks 91 |
| 2686 Lom | Faks: 61 21 90 01 | 2690 Skjåk | 2680 Vågå | 2659 Dombås |
| Tlf.: 61 21 90 00 (kl. 7-24) | E-post: bankpost@sb1ls.no | http://www.sb1ls.no | | |

Vedlegg til begjæringens punkt 2 og 7:

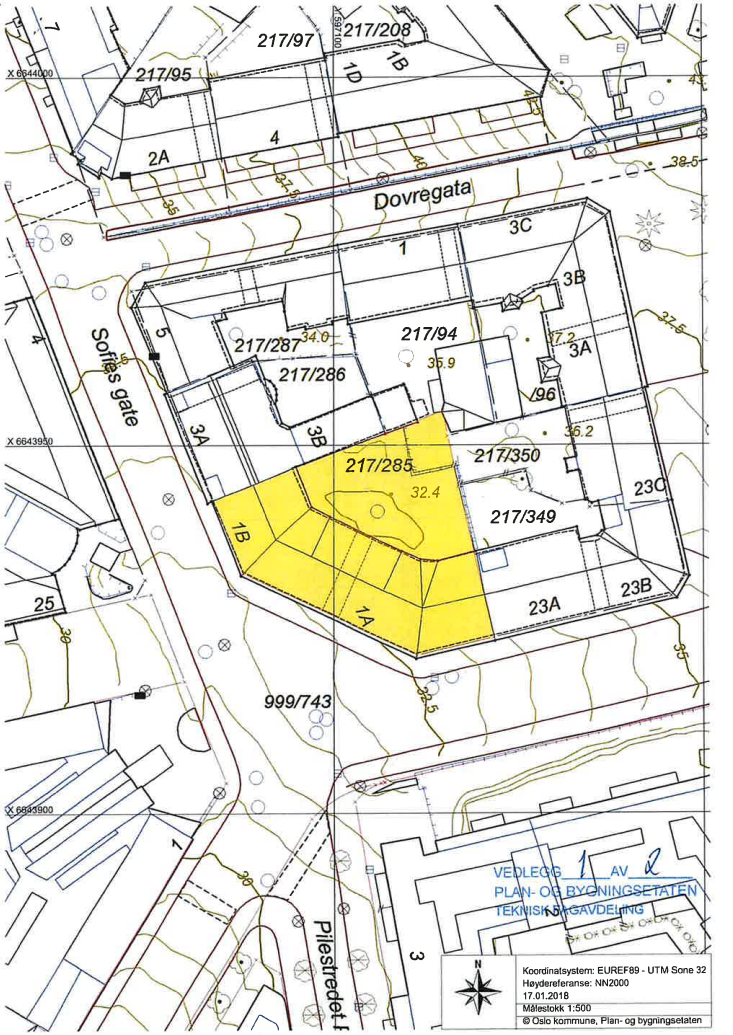
**ERKLÆRING FRA EIERE I SAMEIET SOFIES GATE 1 VEDRØRENDE BEGJÆRING OM RESEKSJONERING AV GNR. 217, BNR. 285, OSLO –**

Vi, seksjonseiere av ovennevnte eiendom, bekrefter at seksjon 2's teller i brøken skal økes fra 57 til 106. Dette medfører at sum teller og nevner blir 1453.

| | | |
|---|---|---|
| Seksjon 1: Sofies gate 1 AS | Org.nr. | 934 779 312 |
| Seksjon 2: Sofies gate 1 AS | Org.nr. | 934 779 312 |
| Seksjon 3: Fredrik Wilhelmsen | Pers. nr. | |
| Seksjon 4: Sofies gate 1 AS | Org.nr. | 934 779 312 |
| ~~Seksjon 5: Ingvill Tjorteland~~ | | |
| ~~Seksjon 5: Martin Lotherington~~ | | |
| Seksjon 6: Helene Louise Silvis Dante | Pers. nr | |
| Seksjon 7: Tove Øyen | Pers. nr. | |
| Seksjon 8: Øivind Brekke | Pers. nr. | |
| Seksjon 9: Sofies gt. 1 AS | Org.nr. | 934 779 312 |
| Seksjon 10: HANS MARTIN LIE | Pers. nr. | |
| Seksjon 11: Sofies gt. 1 AS | Org.nr. | 934 779 312 |
| Seksjon 12: Sofies gt. 1 AS | Org.nr. | 934 779 312 |
| Seksjon 13: Marion Aassved | Pers. nr. | |
| Seksjon 14: Lars Wilhelmsen | Pers. nr. | |
| Seksjon 15: Sissel Brekke | Pers.nr. | |
| Seksjon 16: Alexander Wilhelmsen | Pers.nr. | |
| Seksjon 17: Marianne Brekke | Pers.nr. | |

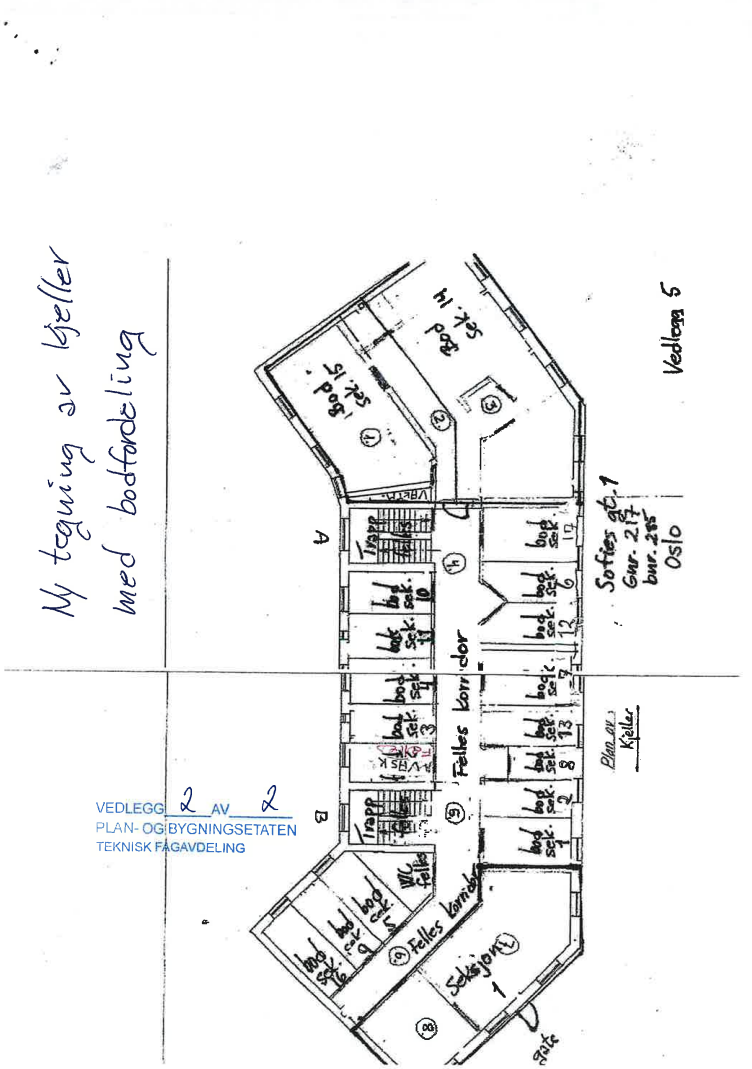
Rettet opp etter avtale med
Trond B. Kiserud 15.01.2018
Kjell Gisnes





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/662852/200
Uthentet 2024-05-22 09:29





Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0228/24
Vår referanse: 3485689/24053758
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 36

Dato
22.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 737881 | 200 | 14.8.2015 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 217 | 285 | 0 | 0 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601880887
Vedlegg: Ja

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 934779312 | Sofiesg 1 AS | | Sofiesg 1, 0170 OSLO |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 217 | 285 |

**Nye seksjoner**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 1 | 24 / 1404 | Næringseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 2 | 57 / 1404 | Næringseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 3 | 56 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 4 | 57 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 5 | 103 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 6 | 106 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 7 | 70 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 8 | 73 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 9 | 103 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 10 | 106 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 11 | 70 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 12 | 72 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 13 | 103 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 14 | 121 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 15 | 130 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 16 | 99 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 217 | 285 | 0 | 17 | 54 / 1404 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og byggningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr: 737881 Tinglyst: 14.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

10.08.2015 09.59

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28


Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

[X] Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
[ ] Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 217 | 285 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1] | Navn | Seksjonsnr. [2] | Ideell andel [3] |
|---|---|---|---|
| 934 779 312 | Sofies g 1 AS | | 1/1 |

**3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste**

| S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | N | 24 | B | 11 | B | 70 | B | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | N | 57 | B | 12 | B | 72 | B | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | B | 56 | B | 13 | B | 103 | B | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | B | 57 | B | 14 | B | 121 | B | 24 | | | | 34 | | | |
| 5 | B | 103 | B | 15 | B | 130 | B | 25 | | | | 35 | | | |
| 6 | B | 106 | B | 16 | B | 99 | B | 26 | | | | 36 | | | |
| 7 | B | 70 | B | 17 | B | 54 | B | 27 | | | | 37 | | | |
| 8 | B | 73 | B | 18 | | | | 28 | | | | 38 | | | |
| 9 | B | 103 | B | 19 | | | | 29 | | | | 39 | | | |
| 10 | B | 106 | B | 20 | | | | 30 | | | | 40 | | | |
| SUM BRØK | | 1755 | | SUM BRØK | | 649 | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |

SUM BRØK (TELLERE) 1404 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

**4. Supplerende tekst [7]**

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
7.7.15



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28


**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

**6. Tegninger m.v.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

**7. Underskrifter**

| Sted og dato | Underskrift [8] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [9] |
|---|---|---|---|
| Oslo 22/6-15 | L Wilhelmsen | INGER-LISE WILHELMSEN | |

**8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

| Sted og dato | Underskrift [11] | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:**

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| 217 | 285 | | 1-17 | **i Oslo kommune** |

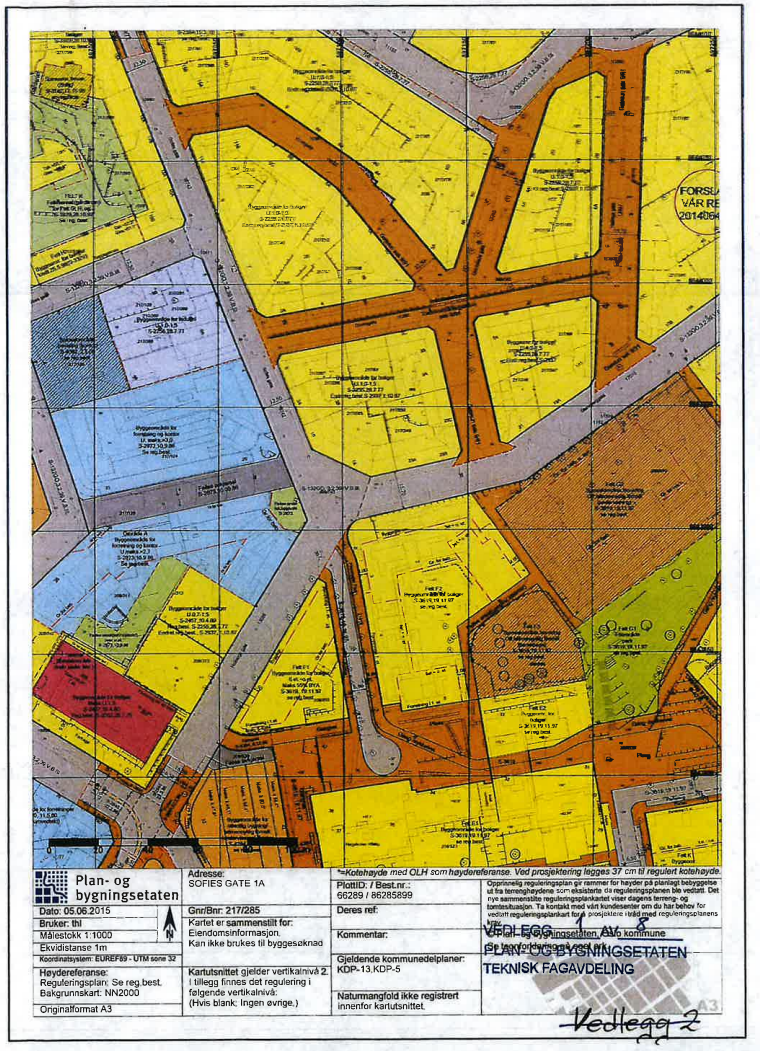
| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 09.07.2015 | Audhild Kvitle | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

**Noter:**

1) **Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.**
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

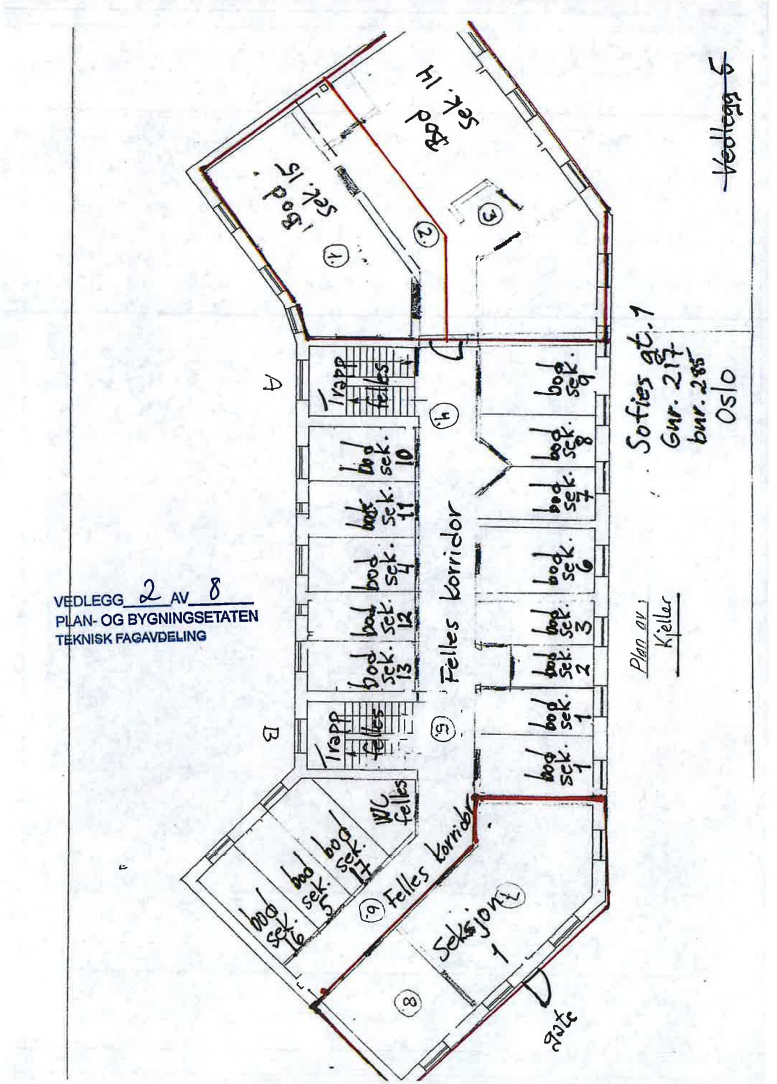
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3





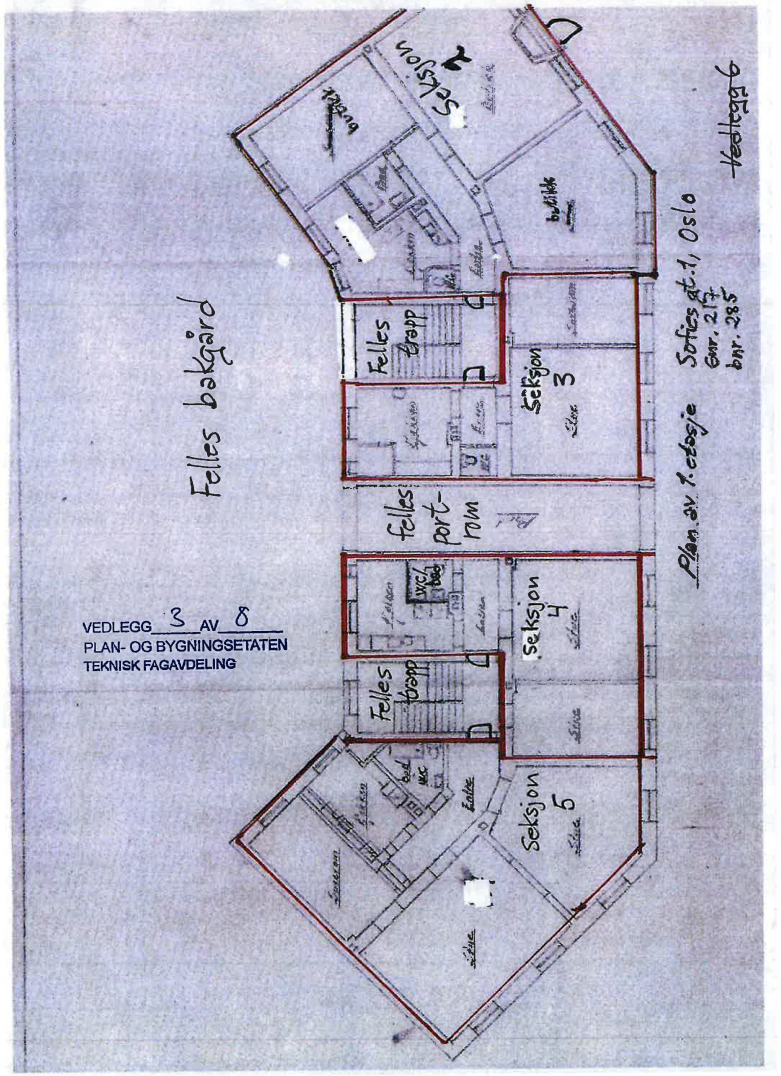
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28





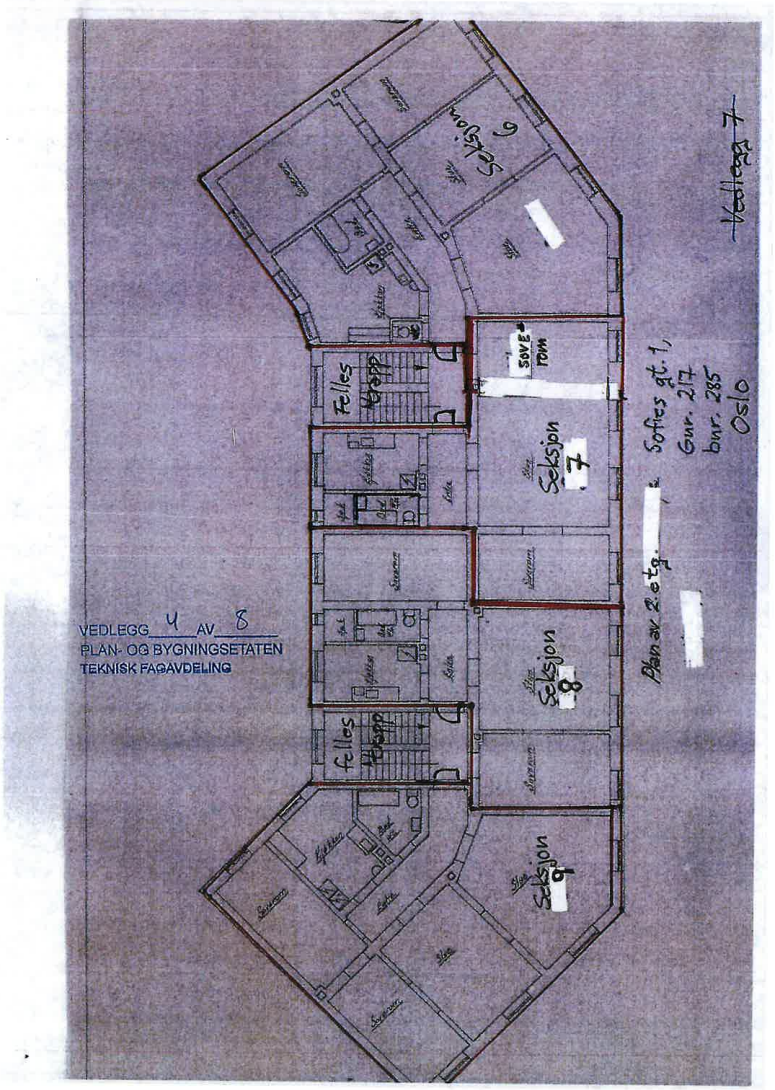

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28





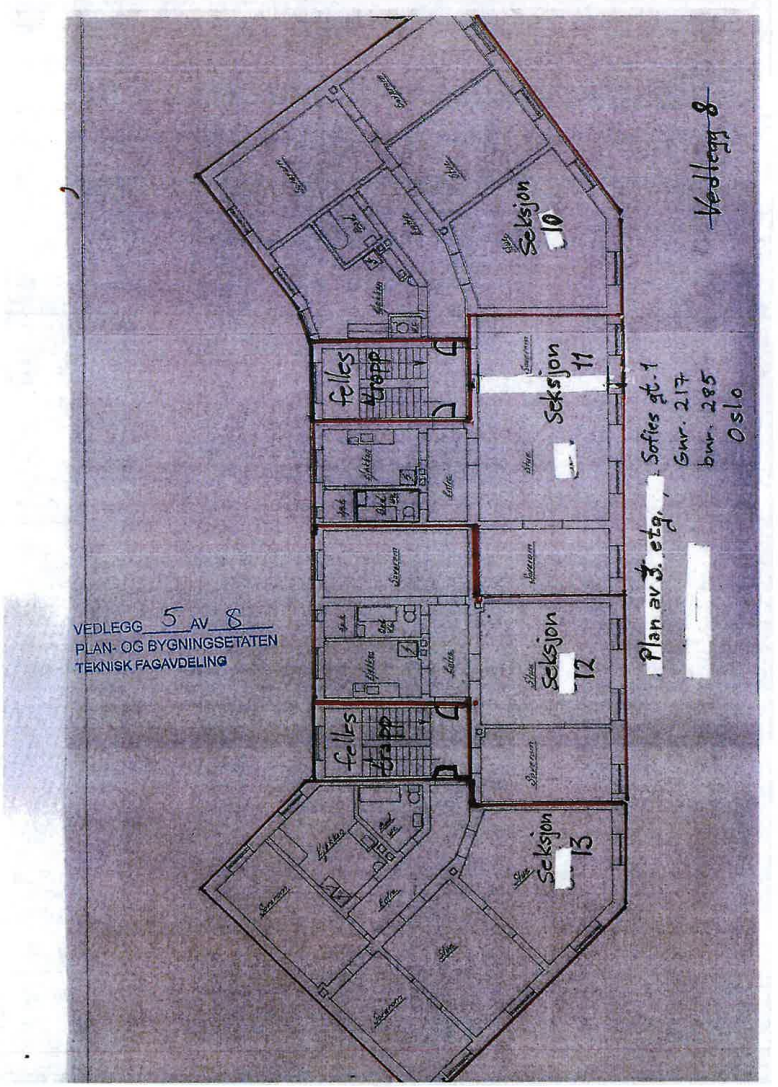
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28





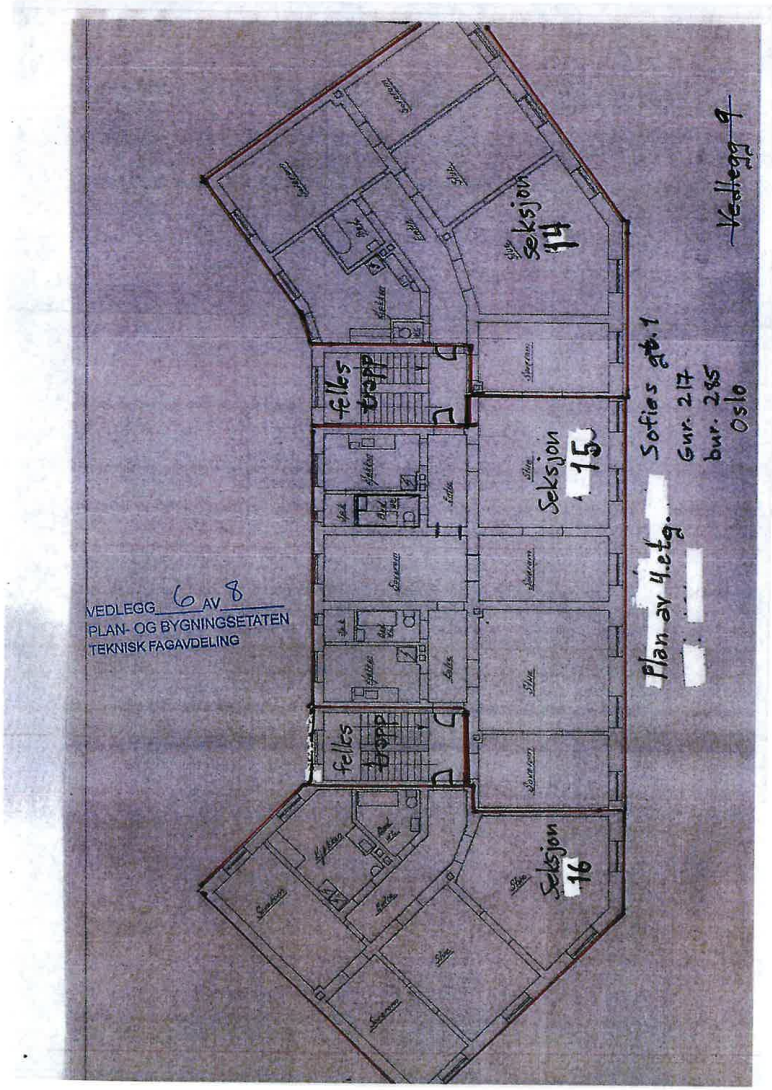

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28





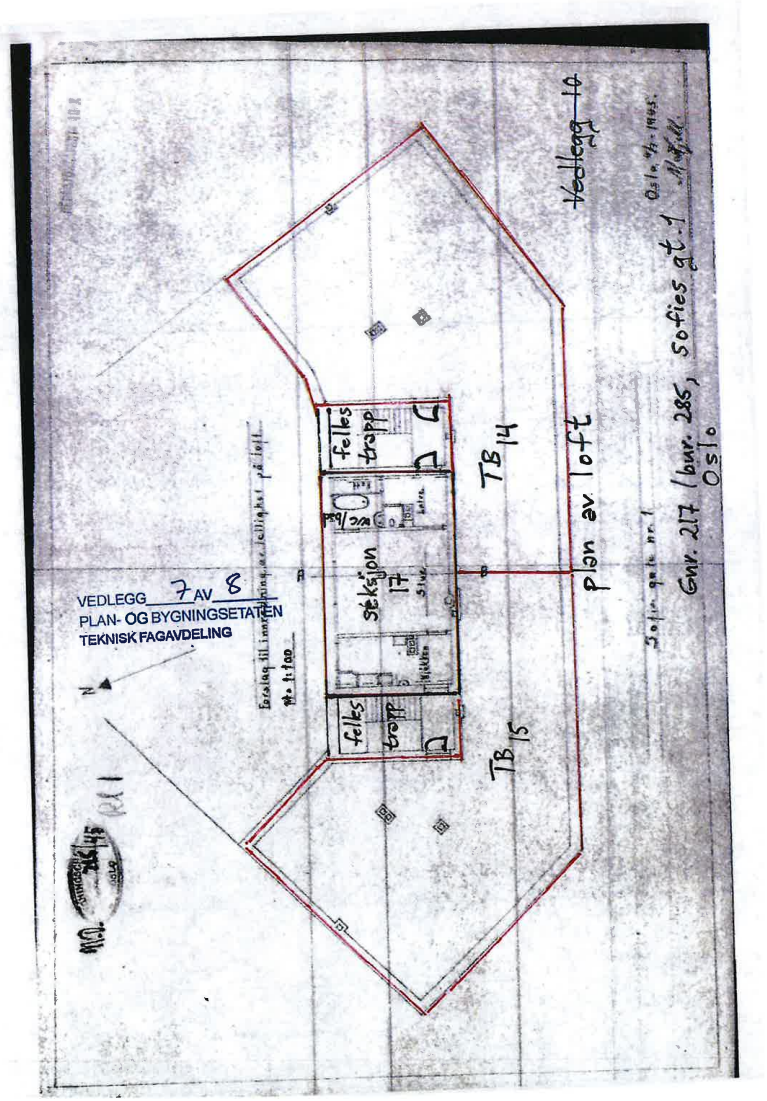
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28





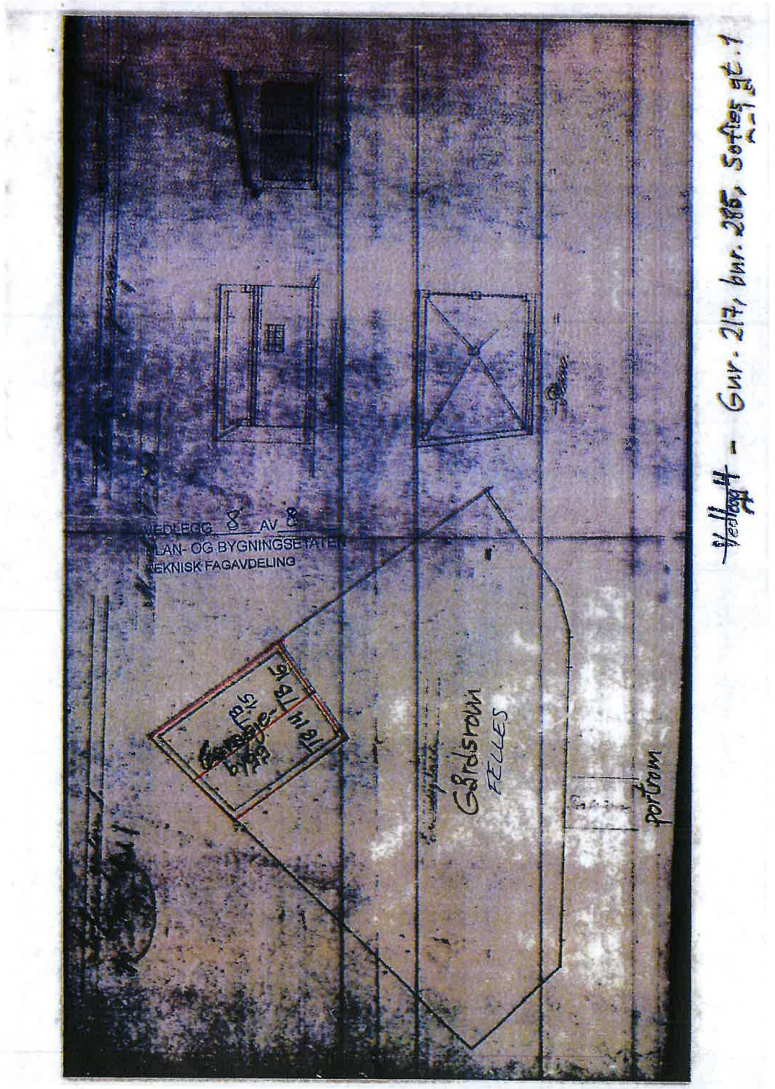

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/737881/200
Uthentet 2024-05-22 09:28





Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/MARTHE SKABO
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0228/24
Vår referanse: 3485692/24053773
Bestilling: C3 2024-05-22 (2) 31

Dato
22.05.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1419963 | 200 | 8.5.2024 | RESEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 217 | 285 | 0 | 1 |

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Løpenummer for forretning: 614751391
Vedlegg: ja

**Melding til tinglysing**

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| | WILHELMSEN LARS AXEL | H0511 | MALMØGATA 11, 0566 OSLO |
| | BREKKE SISSEL | H0301 | ROLFSBUKTVEIEN 16, 1364 FORNEBU |

**Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 217 | 285 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23. 4 24

Doknr: 1419963 Tinglyst: 08.05.2024
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

22.04.2024 13:33

18.4.24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

# Søknad om reseksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | Kim Lien 416/480 60 [illegible] |

**1. Opplysninger om innsenderen**
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

| Navn | | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
|---|---|---|---|---|
| Elektropluss Norge AS | /aamo6@hotmail.no | 854 526 332 | 916 350 724 | 900 37 060 |
| **Adresse** | | **Postnummer** | **Poststed** | |
| Thv. Meyersgt. 73 | | 0552 | Oslo | |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 217 | 285 | |

**3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (hjemmelshaver(e))**

| Seksjonsnummer | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|---|
| 14 | | Lars Axel Wilhelmsen | 1/1 |
| 15 | | Sissel Brekke | 1/1 |

**4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjonsnummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = sameiseksjon bolig<br>SN = sameiseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nedenfor skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| (*) 14 | B | 65 | B |
| 18 | B | 75 | B |
| 19 | B | 51 | B |
| 15 | B | 32 | B |
| 20 | B | 57 | B |
| 21 | B | 54 | B |
| 22 | B | 85 | B |
| | | Nevner = ~~1573~~ 1621 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 20.10.2023 | Dag Eikeri |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

(*) Rettet opp etter samtykke fra søker, Dag Eikeri / Elektropluss Norge AS, 18.3.24



**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

(*)
→ Del av
Tilleggsareal i bygning for seksjon 14 og seksjon 15 innlemmes i hoveddel til de respektive seksjonene.
+ Del av seksjon 14 og 15 (hoveddel og tilleggsdel bygning) overføres til fellesareal.
– Del av s. 14 innlemmes i s. 15.
– Seksjon 14 deles i tre seksjoner, nye seksjoner 18 og 19. Seksjon 15 deles i fire seksjoner, nye seksjoner 20, 21 og 22.
Del av tilleggsareal bygning for s. 14 legges som tilleggsareal for s. 18-22.
Det skal beregnes dokumentavgift av verdigrunnlag kr. 845.000
+ Del av tilleggsareal bygning for s. 15 legges som tilleggsareal for s. 14.
– Nevner økes.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 20.10.2023 | Dag Eikeri |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

## 8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

## 9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

## 10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 11. Underskrifter

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| 14 + 15 | Oslo, 20.10.2023 | Dag Einar Eikeri | Dag Einar Eikeri |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret SIGNATUR I HENHOLD TIL GENERALFULLMAKTER | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 20.10.2023 | Dag Einar Eikeri |





## 12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo, 20.10.2023 | | Fredrik Wilhelmsen |
| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Oslo, 20.10.2023 | | Thor Mosaker |
| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

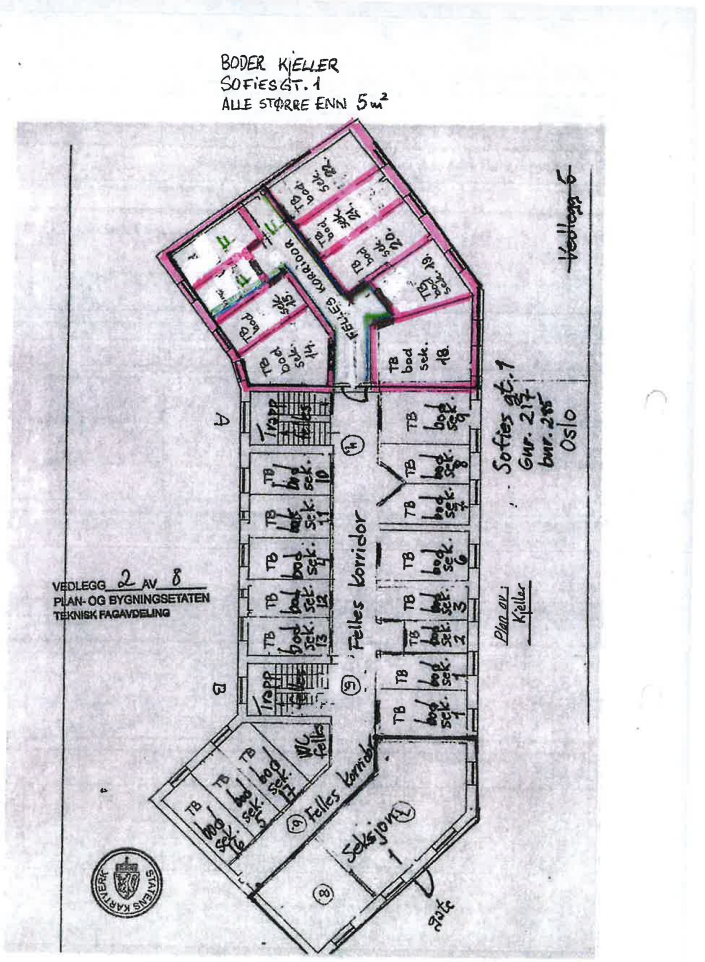
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

## 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 217 | 285 | | 1H-15 og 18-22 |

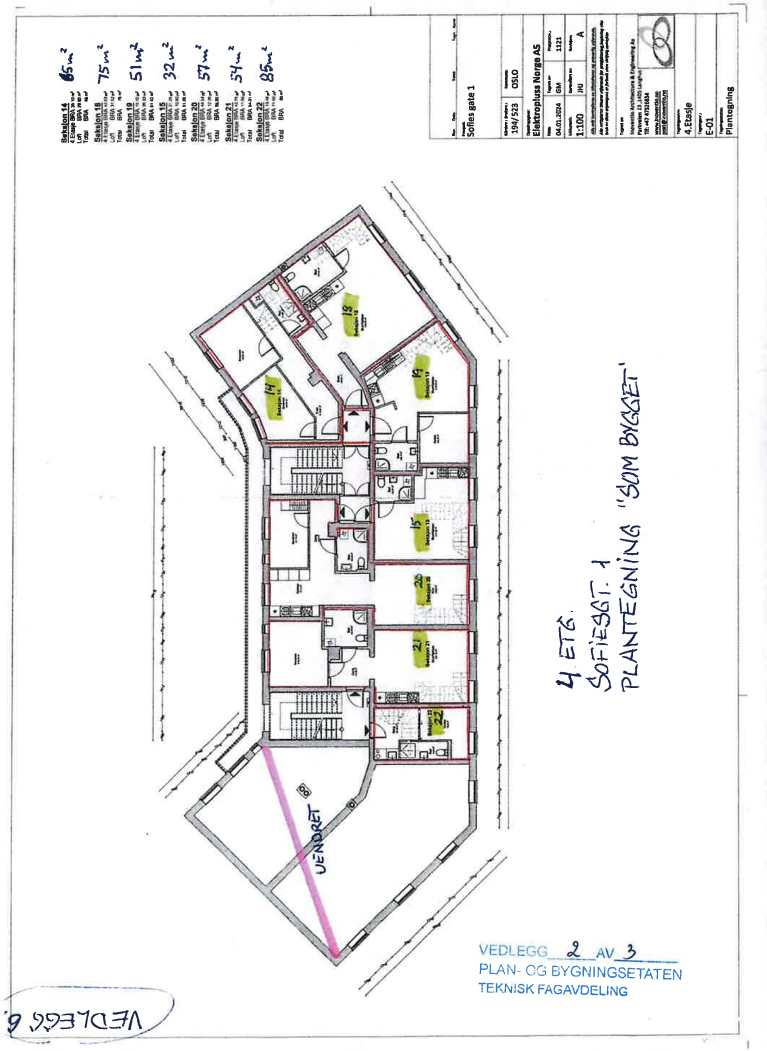
| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 15.4.24 | | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 20.10.2023 | Dag Einar Eikeri |



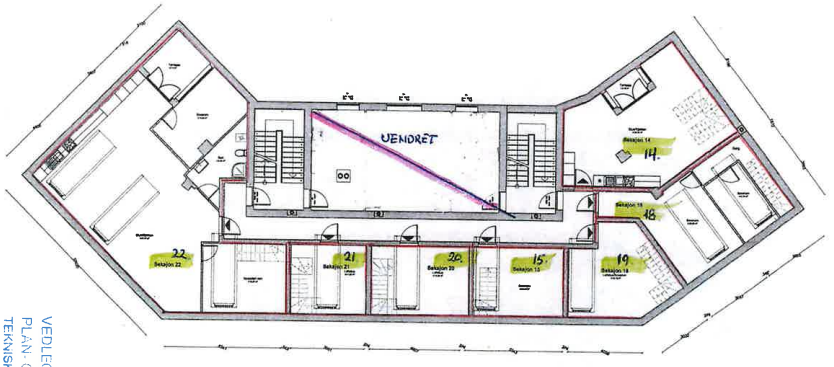

VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1419963/200
Uthentet 2024-05-22 09:27






Seksjon 14
4.Etasje BRA 38.10 m²
Loft BRA 29.80 m²
Total BRA 68 m²

Seksjon 18
4.Etasje BRA 62.55 m²
Loft BRA 11.52 m²
Total BRA 74 m²

Seksjon 19
4.Etasje BRA 13.10 m²
Loft BRA 38.30 m²
Total BRA 51.40 m²

Seksjon 15
4.Etasje BRA 21.25 m²
Loft BRA 16.60 m²
Total BRA 37.85 m²

Seksjon 20
4.Etasje BRA 44.84 m²
Loft BRA 19.29 m²
Total BRA 64.13 m²

Seksjon 21
4.Etasje BRA 42.75 m²
Loft BRA 11.56 m²
Total BRA 54.31 m²

Seksjon 22
4.Etasje BRA 13.66 m²
Loft BRA 44.42 m²
Total BRA 58 m²

5.ETG.
SOFIESGT. 1
PLANTEGNING "SOM BYGGET"

Prosjekt
Sofies gate 1

Kjørder / Bruksnr. 194/523 | Kommune OSLO

Oppdragsgiver
Elektropluss Norge AS

Dato 04.01.2024 | Tegnet av GM | Prosjektnr. 1121

Målestokk 1:100 | Kontrollert av RG | Revisjon A

Tegnet av
Inoventia Architecture & Engineering As
Parkveien 23, 1405 Langhus
TIf: +47 47329634
www.inoventia.no
post@inoventia.no

Tegningsnavn
5.Loftetasje

Tegningsnr.
E-02

Tegningsinnhold
Plantegning

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen**

**22049898**

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***



# Trygghetspakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**
**IPID (standardisert informasjonsdokument)**
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

**Lovgivning og verneting**
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

**Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

**Pris**
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

**Forsikringsforetak**
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

**Spørsmål om Trygghetspakken fra If**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

**Forsikringsmegler**
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

**Bruke Trygghetspakken**
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

**Finansklagenemda**
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

**Klageinstans Söderberg**
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

**If Kundeombud**
Send klagen din her

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0231/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sofies gate 1A 0170 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 217, bnr 285, snr 18 (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