

Sofies gate 60

2 soverom | 63 kvm | Aksjeleilighet





Velkommen til

Sofies gate 60

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
59	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Nydelig 3R hjørneleilighet med lekre detaljer - Vv, fyring & nett inkl. - God standard - Sentral og skjermet beliggenhet

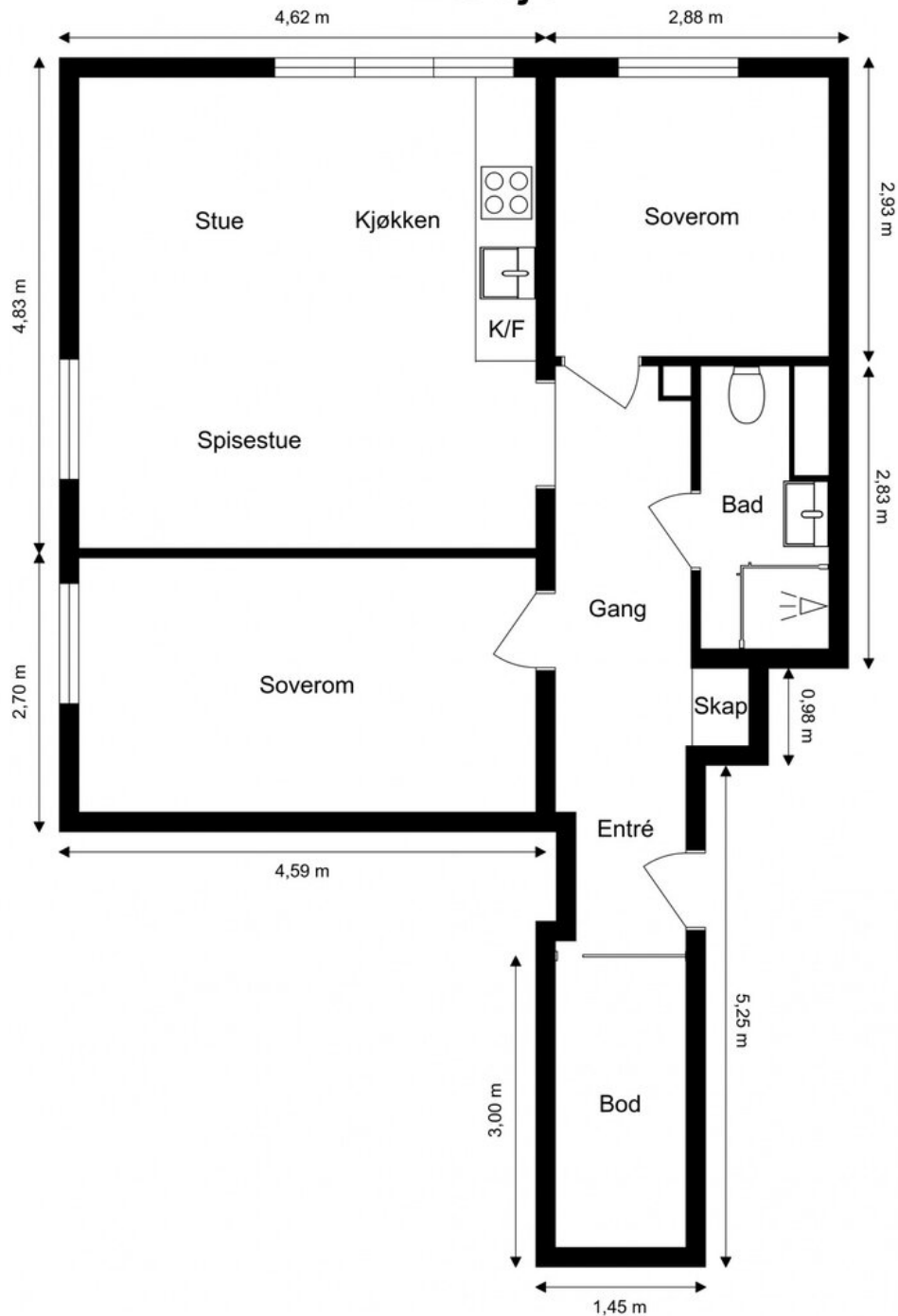
Prisantydning	6 150 000,-
Omkostninger	14 073,-
Totalpris	6 186 106,-
Fellesgjeld	22 033,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 619,-
BRA-i	63 kvm
Soverom	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1960
Eierform	Aksje

Kort fortalt

Velkommen til Sofies gate 60! En nydelig 3-roms hjørneleilighet med tilbaketrukket beliggenhet i skjæringspunktet mellom Bislett, Adamstuen og Bolteløkka. Her bor du tilbaketrukket, men med pulserende byliv i nærområdet. Videre har du umiddelbar nærhet til flotte parker. Leiligheten har lyse, luftige rom, samt en rekke sjarmerende detaljer som rosett, stukkatur og heltre furugulv (nyslipt i 2026). Videre inneholder leiligheten entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og et lekkert bad.

Verdt å merke seg:

Lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet
Nyslipt, heltre furugulv
Rosett og stukkatur
Varmtvann, fyring, kabel-TV og internett inkl.
Aksjelaget har 7 parkeringsplasser («Førstemann til mølla»-prinsippet)
Ingen dok.avgift eller forkjøp
Innvendig bod, samt kjellerbod

Sofies gate 60 0168 OSLO
1. Etasje

Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0067/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Kasper Lie Asdal

Kjøpesum og omkostninger
6 150 000,- (Prisantydning)
22 033,- (Andel av fellesgjeld)

6 172 033,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 143,- (Pantnotering kjøpers pant aksje)
9 930,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

14 073,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 573,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 186 106,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 195 606,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bod/omklingsrom, entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken
Total BRA: 63 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Leiligheten har en romslig planløsning som inneholder entré, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og 2 soverom.

Entreen er utvidet ved å inkludere deler av tidligere fellesareal og disponibel bod (se punktet «ferdigattest»).

Takhøyde i stue og kjøkken er på 251 cm.

Entré
Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst ned via trapp. En innbydende entré ønsker velkommen inn! I entréen finner du en skyvedørsgarderobe med speilfronter som skjuler en romslig bod. Videre inn i leiligheten leder en gang med klassisk stukkatur i taket. Her er det nisje med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Stue
Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Stuen har sjarmerende heltre furugulv (nyslipt i 2026), klassisk stukkatur og en dekorativ takrosett. Rommet har god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spiseplass.

Kjøkken
Kjøkkenet har et stilrent og tidløst uttrykk. Innredningen

består av benkeskap med glatte, hvite fronter. Benkeplaten er i heltre (nyslipt i 2026), og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avsatt plass til kjøleskap.

Bad

Badet ble noe oppgradert i 2022 med nye, dekorative mønsterfliser på gulvet. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Parkering

Det er mulig å leie garasjeplass i området. Konferer megler.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Nei

Eventuell kommentar: Pollux installasjon AS har gjort mindre forbedringer i lamper i tak.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kjøpt innlemmet areal fra

aksjelaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Muligens blitt gjennomført av aksjelaget, men usikker.

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

Ja

Beskriv: Oppdaget noe som lignet på et sølvkre for rundt et år siden. Satte ut felle. Ikke sett noe siden.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foretatt Februar 2026, i takstrappport.

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1998.

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

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

Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

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

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:

Entré.

16mm fra hjørne til hjørne.

11mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
14mm fra hjørne til hjørne.
17mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punktering eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Ene vindu i stuen er løs på nederste hengsel og må festes tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak: Sprekk/riss i fuger kan forårsake fuktskader i vegger og gulv.

Det må monteres klemring rundt rør som går gjennom flis under servant for å hindre at eventuell lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen.

1.Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1.Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.

Innbo og løsøre

Alt av hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at fastmontert skap skal medfølge må det tas forbehold om det ved budgivning.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Oppvarming av leiligheten skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Det er sentralanlegg for varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 1 446 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 619,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, kommunale avgifter, TV/internett, vaktmester og renhold, felles bygningsforsikring, m.m.

Herav:

- Renter og avdrag: kr 1 437
- Kabel-TV/Internett: kr 641
- Felleskostnader: kr 3 541

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 466 634,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 1 866 534,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjelaget heter Sofies gate 60 AS.

Formålet skal være å drive eiendommen Sofies gate 60, Oslo, ved å gi selskapets aksjonærer bruksrett til leiligheter og næringslokaler i bygget. Juridiske personer kan ikke erverve aksje tilknyttet bruksrett til boligenhet i selskapets eiendom.

Styreleder opplyser:

Vi jobber med en utbedring av gårdens bakgård i forhold til parkering og en sliten mur. Dette er pr. dags dato ikke noe som vil belemres beboerne i forhold til økonomi

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som

ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 22 033,- pr. 03.03.2026

Långiver: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 1636.95.49069
Rest lånebeløp: 1 195 926.91
Innfrielsesdato: 16.10.2039
Rente type: 5.40%
Flytende rente

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 43 633,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 20 200,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Innflytningsgebyr for nye eiere og leietakere er p.t. kr 2.000,-. Beløpet dekker også skilt på tablå, skilt på ringeklokke og skilt på postkasse

Dyrehold

Dyrehold som sjenerer andre er ikke tillatt. Beboere som har hund eller katt skal varsle styret om dette, som vil registrere dyrehold i eiendommen.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82737024

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 516 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenheten i Sofies gate 60 gir deg et spesielt sentralt utgangspunkt med nærhet til alt hovedstaden har å by på i form av yrende restaurant- og kaféliv, en rekke

forretninger og servicetilbud, samt god offentlig kommunikasjon (buss og trikk).

Fem minutters gange bringer deg til St. Hanshaugen med steder som Pascal, Smalhans, Java og Gutta På Haugen. Enda kortere er det til Stensparken. Bislett yrer av koselige fortauskaféer og restauranter. I Thereses gate finner du flere, nye spennende servicetilbud som Vinkassen og Roze Gastro som har blitt svært populære med lange køer og fulle bookinger. På Bislett finner du blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, LETT, apotek, Coop Extra, Kiwi, Coop Mega, Bunnpris, St. Lars, Café Laundromat, Digg Pizza, og mer. Området rundt Bislett og St. Hanshaugen byr ellers på et rikt utvalg av kaféer, restauranter, vinbarer og nisjebutikker.

Like ved ligger en av Oslos mest ettertraktede handlegater som strekket fra Bogstadveien til enden av Hegdehaugsveien, med et unikt utvalg motehus og nisjeforretninger. Gangavstand også til sentrum med alt Oslo har å by på.

Området preges av parker og grøntområder, som "Idioten", Stensparken med plaskebasseng, lekeplasser og uteservering og selvsagt selveste St.hanshaugen park.

Det er gode treningsmuligheter innendørs ved bl.a. Bislett Stadion, SATS og historiske Bislett Bad, samt Voldsløkka. Söker du skog og mark er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerstøseter med milevis av turløyper, både sommer og vinter.

Når det gjelder kollektive knutepunkter, er Bislett viktig. Her finner du både blåtrikken med trikkelinjene 17 og 18, samt 21-bussen. Flere holdeplasser innen rekkevidde med bl.a. rutene 20-, 28- og 37-bussen. Samtlige med hyppige avganger. Fra Majorstuen går t-banen til de aller fleste av byens hjørner.

Boligen sokner til Bolteløkka skole, en av Oslos mest ettertraktede barneskoler, med kort og trygg skolevei. I nærområdet finnes også flere barnehager, lekeplasser og fritidstilbud. Fagerborg ungdomsskole og Kristelig Gymnasium.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte og attraktive nærområder. Her vil du trives godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort fra 1960.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for flytting av kjøkken datert 29.12.2020.

Bod som tidligere hadde utvendig adkomst er innlemmet i leiligheten i regi av en tidligere eier. Den originale godkjente plantegningen viser en situasjon der det er avstand mellom leilighetens bod og vegg mot leilighetens entré. Ved sammenslåing er inngangsdøren flyttet til langvegg i ny og utvidet del av entré, som er tidligere fellesareal. Det er altså ikke kun boden som er slått sammen med leiligheten, men også del av entré slik denne fremstår i dag.

Megler har ikke funnet dokumenter fra plan og bygg vedrørende ombyggingen, men byggetegningene i forbindelse med flytting av kjøkken samsvarer med dagens løsning. Styret opplyser om at "nåværende eier har kjøpt denne delen og arealet anses som en del av leiligheten. Dette ble stemt over ved generalforsamling."

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående plansaker i nærheten:

Saksnr: 202009589

Saken gjelder: Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i nærheten:

Bolteløkka allé - midlertidig opparbeidelse til skolegård - Bolteløkka skole

Saksnummer: 202513291

Sofies gate 66 B - riving av bærevegg og montering av bjelke

Saksnummer: 202512011

Snorres gate 1 - søknad om dispensasjon fra søknadspliktig tiltak

Saksnummer: 202512115

Johannes Bruns gate 12 D og E - oppføring av åtte balkonger

Saksnummer: 202513495

Thereses gate 32 B - bruksendring fra butikk til servering

Saksnummer: 202522949

Thereses gate 32 - ulovlig bruksendring til massasjestudio

Saksnummer: 202504894

Thereses gate 31 A-G - påbygg, tilbygg, riving, bruksendring til forretning, bevertning, kontor og bolig, oppføring av støttemur

Saksnummer: 202520450

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisninger gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 687,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 587,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2026

Ansvarlig megler

Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Sofies gate 60

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	2 min 🚶
341 elever, 18 klasser	0.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
575 elever, 28 klasser	1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
789 elever, 43 klasser	1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	8 min 🚶
408 elever, 30 klasser	0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	10 min 🚶
416 elever, 25 klasser	0.8 km
Heltberg Bislett	7 min 🚶
Kristelig gymnasium	8 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.7 km

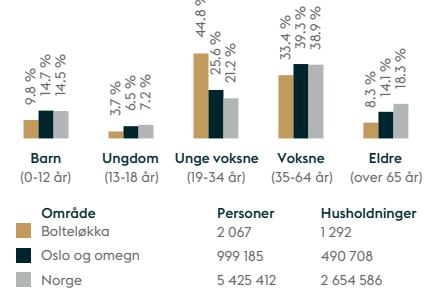
Offentlig transport

🚶 Stensgata	3 min 🚶
Linje 17, 18	0.2 km
🚶 Stensgata	3 min 🚶
Linje 19N	0.3 km
🚶 Majorstuen	19 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.6 km
🚶 Nationaltheatret stasjon	20 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.7 km
🚶 Oslo S	10 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (2-6 år)	7 min 🚶
25 barn	0.5 km
Langaard barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
48 barn	0.7 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	8 min 🚶
59 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

🚶 Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min 🚶
🚶 Ullevålsvn. spesialskole	3 min 🚶
🚶 The Work Out	2 min 🚶
🚶 SATS Fagerborg	5 min 🚶

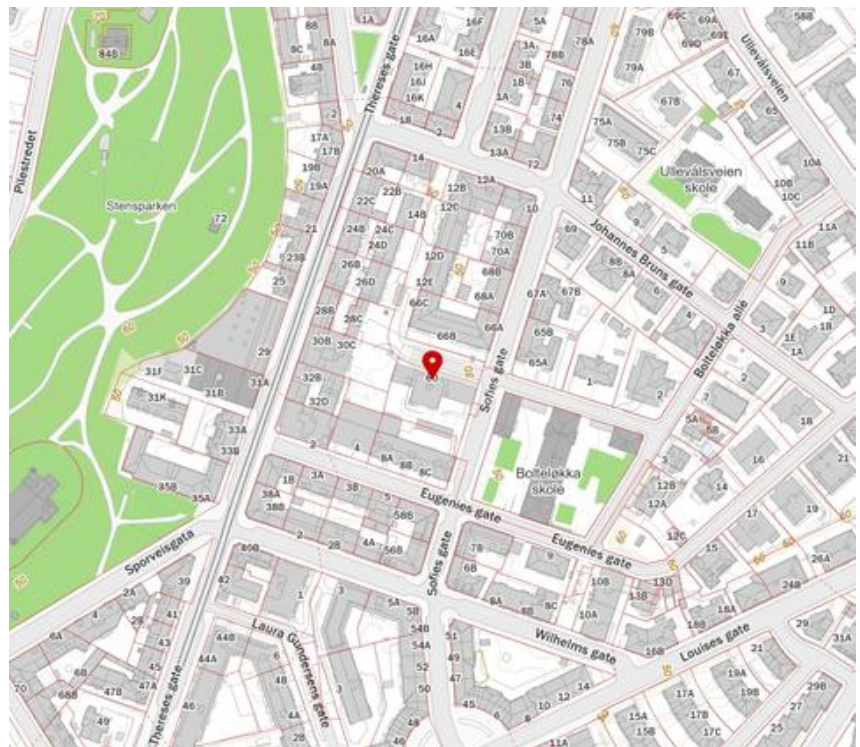
«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100




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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sofies gate 60 , 0168 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 323

Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 63 m²

Sofies gate 60 0168 OSLO
1. Etasje



Planløsningen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Sjekkningen kan ikke anvendes til detaljering.



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 22342-1395

Referansenummer: FM4877

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS

Takstingenør: Torstein Amundsen





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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av

håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein

Torstein Amundsen

torstein@holtetakst.no

468 03 580



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på totalt 62kvm + kjellerbod på 2 kvm, med beliggenhet i 1 etasje. Bygningen ble oppført i 1960. Leiligheten fremstår med en ok standard på innredninger og utstyr. Åpen stue/kjøkken løsning hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette hvitmaltede fronter og en benkeplate i heltre, kjøkkenvask med vaskekum, integrert stekeovn, platetopp og ventilator. Øvrige hvitevarer består av oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Bad/vaskerom med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, samt overhengende speil og belysning, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Takhøyde i stue og kjøkken er på 251cm.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med normal standard alder tatt i betraktning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet. Kunden/revirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med trerammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass fra 1998.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Furugulv.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmaltede, glatte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte under dørbildet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Synlige avløpsrør er av støpejern. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Oppvarming av leiligheten skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sikringskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

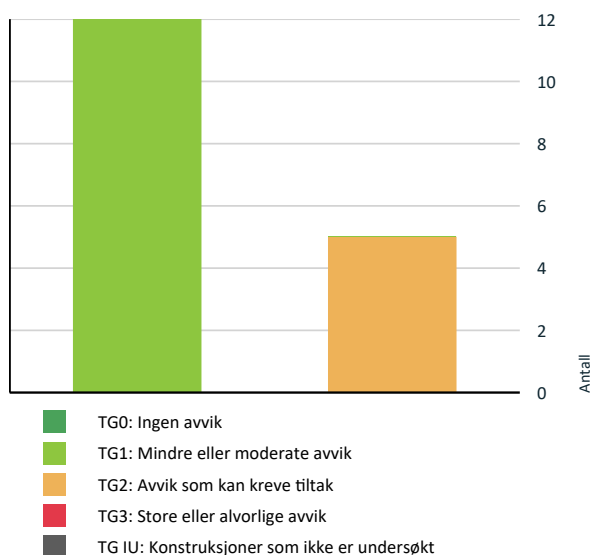
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar

Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Gulvene ble slip i 2026.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

Kommentar

Vinduer med trerammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass fra 1998.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Ene vindu i stuen er løst på nederste hengsel og må festes tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt

TO 1 Dører

Kommentar

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

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

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv: Furugulv.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:

Entré.

16mm fra hjørne til hjørne.

11mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

14mm fra hjørne til hjørne.

17mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

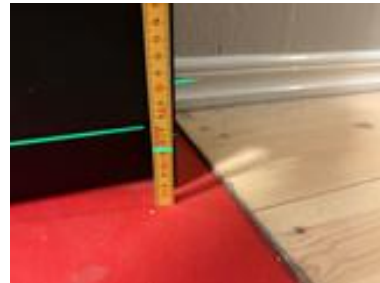
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Leiligheten har hvitmalte, glatte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil, samt en tilluftspalte under dørrbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk/riss i fuger kan forårsake fuktskader i vegger og gulv.

Det må monteres klemring rundt rør som går gjennom flis under servant for å hindre at eventuell lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen.



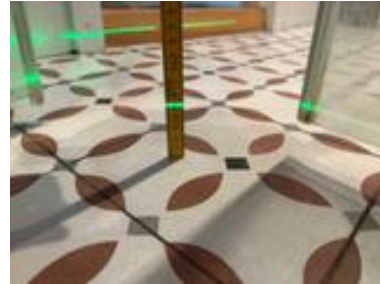
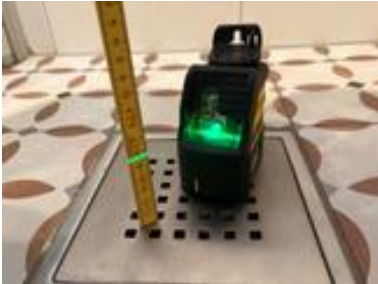
1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm. Membranen har en oppbrett på 40mm ved terskel.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Badet har en oppdriftsventil i taket og tilluft i spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredningen består av glatte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskum. Det er hvitevarer, herunder kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredsstillende avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

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

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



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør er av støpejern. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Nye felles avløpsrør i støpejern er installert i forbindelse med våtromsrehabilitering, som ble gjennomført i 2011/2012. Det er benyttet såkalte MA rør (muffeløse avløpsrør)

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Oppvarming av leiligheten skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Anlegget er oppgradert siden byggeår men det er ukjent for nå dette har skjedd.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ved overtakelse av ny bolig/fritidsbolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

En kabel i vegg på soverommet er ikke sikret tilstrekkelig.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	63			63	
Kjeller		2		2	
SUM	63	2			
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bod, entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde på 251cm i stue/kjøkken.

Kjellerbod på ca 1,5kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet en sikring og platetopp, arbeid utført av elektriker.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Kasper Lie Asdal	Kunde
	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	323		0	1516.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sofies gate 60

Hjemmelshaver

Sofies Gate 60 AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
910726374		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Sofies gate 60 0168 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	
2	09.03.2026	
3	09.03.2026	Planskisse endret

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0067/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sofies gate 60, 0168 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Kasper Lie Asdal	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 31. mars 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 82737024 Forsikret i: Sofies gate 60 as	

Utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min eiertid

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

Nei

Eventuell kommentar: Pollux installasjon AS har gjort mindre forbedringer i lamper i tak.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Har kjøpt innlemmet areal fra aksjelaget

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Muligens blitt gjennomført av aksjelaget, men usikker

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oppdaget noe som lignet på et sølvkre for rundt et år siden. Satte ut felle. Ikke sett noe siden.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover takstrapporter

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Foretatt Februar 2026, i takstrappport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

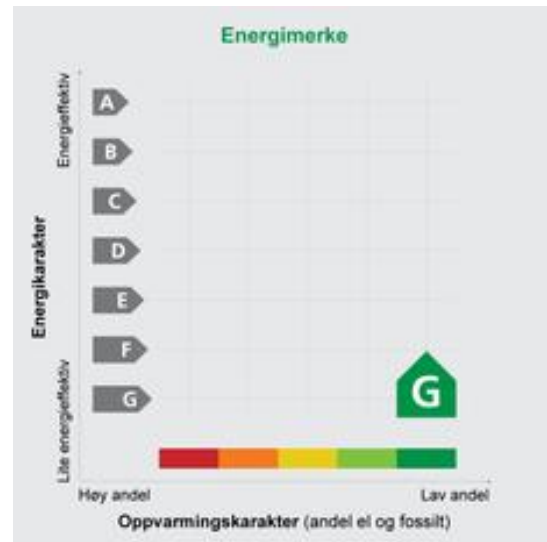
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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

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

Oppdragsnummer: 36-0067/26

Adresse	Sofies gate 60
Postnr	0168
Sted	Oslo
Andels- /leilighetsnr.	/ U0101
Gnr.	217
Bnr.	323
Seksjonsnr.	
Festenr.	0
Bygn. nr.	
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2022-1374057
Dato	23.03.2022



Innmeldt av	Rasmus Liestøl
-------------	----------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygnings identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1959

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 63

Ant. etg. med oppv. BRA: 8

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektrisk kjel



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sofies gate 60

Postnr/Sted: 0168 Oslo

Leilighetsnummer: U0101

Bolignr: U0101

Dato: 23.03.2022 15:53:09

Energimerkenummer: A2022-1374057

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rasmus Liestøl

Gnr: 217

Bnr: 323

Seksjonsnr:

Festenr: 0

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Husordensregler for Sofies gate 60 AS

Vedtatt på ordinær generalforsamling 29.04.2019.

Pkt. 1

Gårdsplass, trappeoppgang, korridor og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere eller leietakere. Enhver forsøpling av gårdsplass, inngangsparti og forannevnte fellesarealer er forbudt. Det skal ikke plasseres skotøy, barnevogner eller andre gjenstander utenfor entrédørene. Det er laget en egen plassering for barnevogner i underetasje.

Pkt. 2

Dyrehold som sjenerer andre er ikke tillatt. Beboere som har hund eller katt skal varsle styret om dette, som vil registrere dyrehold i eiendommen.

Pkt. 3

Avfall må pakkes omhyggelig inn før det kastes i søppelsjakten. Pakk søppelet inn i to stykk poser før det kastes i sjakten. Sjakten skal til enhver tid holdes forsvarlig lukket. Flasker og glass skal ikke kastes i sjakten. Papiravfall kastes i beholdere på utsiden i henhold til informasjon fra Renholdsetaten.

[\(https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/\)](https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/).

Pkt. 4

Betong og rør bærer lyd langt. Det må tas spesielt hensyn til. All bruk av elektrisk verktøy, boring og hamring samt lignende aktiviteter må skje på hverdager mellom kl. **08.00** og kl. **19.00**, på lørdager mellom kl. **09.00** og kl. **17.00**. Det skal være ro i leiligheter og fellesarealer mellom kl. **22.00** og kl. **08.00**. TV, radio og musikklegg må ikke forstyrre naboer. Det samme gjelder musikkundervisning og øvelser. Dersom det vil bli ekstra støy fra en leilighet skal dette varsles på forhånd ved nabovarsel, som for eksempel oppussing, festligheter osv.

Pkt. 5

Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen. Balkonger skal holdes fri for snø. Til balkongskjerm, herunder markiser, sidegardiner eller annet utstyr, skal fargen på solskjermingen som benyttes være en gråtone, som passer til den eksisterende fargen på balkongene. Aksjonærene er ansvarlige for skader som måtte oppstå ved manglende rydding. Balkonger skal ikke benyttes som lagerplass. Mating av fugler fra balkong eller vindu er forbudt. Grilling på balkong er tillatt, kun elektrisk- eller gassgrill kan benyttes. Balkongene har sprekk langs rekkverk/front, ta hensyn til naboen under ved vanning av blomster og kosting/rengjøring av balkongen.

Pkt. 6

Uten styrets tillatelse er det forbudt å henge opp plakater og oppslag på eiendommen, dette gjelder ikke nabovarsler. Alle ytterdører herunder kjellerdører må alltid holdes låst. Er dører utstyrt med to låser, må begge benyttes.

Pkt. 7

Fellesrom, vaskeri, og sykkelrom skal benyttes etter styrets anvisninger. Vaskeriet skal kun benyttes av boligleietakere. Vasketiden er fra kl. **08.00** til **kl. 22.00** mandag til fredag, og fra kl. **08.00** til **15.30** på lørdag. Det er forbudt å benytte vaskeriet på søn- og helligdager. Vasketid reserveres ved å sette leilighetens vaskelås i vasketavlen. Etter bruk skal vaskeriet ryddes og rengjøres. Vaskeriet skal være låst når det ikke er i bruk. Bruker kan påføres erstatningsansvar ved feil bruk av vaskeriet. Feil og mangler må varsles til vaktmester, styret eller forretningsfører. Instruksjoner som til enhver tid er satt opp i vaskeriet skal følges.

Pkt. 8

Det er forbudt å luften gjennom entrédøren. Takluke skal kun åpnes av vaktmester eller styret.

Pkt. 9

Forretningsleietakere skal ikke utøve virksomhet som sjenerer øvrige beboere. Ved transport av varer og utstyr skal det utvises aktsomhet, slik at eiendommen ikke påføres skader. Ytterdører skal ikke holdes åpne lenger enn nødvendig.

Pkt. 10

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heis, elektrisk anlegg, kabelnett etc. Aksjonærene blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonærene er også ansvarlig for egen husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Pkt. 11

Andelseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet;

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Andelseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås, og jevnlig rense sluk og lignende, herunder sluk på balkong. Andelseierens vedlikeholdsplikt gjelder også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt over, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader.

Pkt. 12

Aksjonærer, beboere, leietakere og gjester skal ikke forsøple eller hensette avfall og gjenstander på fellesarealer eller på selskapets egen grunn. Ved inn- og utflytting samt oppussing, må ikke fellesarealene forsøples, og ingen gjenstander skal bli stående igjen i fellesarealene eller i bakgården. Ved behov for å fjerne større mengder avfall skal det avtales med styret før beboere anskaffer containere, i-sekk eller liknende.

Pkt. 13

Fremleie må godkjennes av styret og det gis kun tillatelse til 3 år av gangen. Korttidsutleie via for eksempel AirBnB er ikke tillatt.

Pkt. 14

Aksjonærer, beboere, leietakere og gjester skal i hovedsak alltid benytte gateparkering. Parkering på selskapets egen grunn skal uansett aldri skje i mer enn 48 timer da de skal komme alle beboere til gode. Beboere med bil må dermed skaffe seg beboerparkering, se Oslo kommunes hjemmesider. Ved bruk av parkeringsplasser i bakgården skal gyldig parkeringskort skal alltid plasseres godt synlig for kontroll. Biler må ikke plasseres på gårdsplassen med mindre skriftlig tillatelse foreligger (<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/#gref>).

Pkt. 15

I den grad man ønsker å gjøre endringer i forhold leilighetens planløsning, som for eksempel å flytte kjøkken, henvises det til paragraf 9 i vedtektene til Sofies gate 60 AS. Det er ikke tillatt å rive bærende vegger. Dersom gulv skal pusses opp, anbefales det lydisolering under nytt gulv.

Pkt. 16

Styret kan endre og/eller supplere disse ordensreglene ved behov. Endringer forelegges årsmøtet, og vedtas med alminnelig flertall. Disse husordensregler erstatter tidligere regler og trer i kraft fra og med 29.04.2019.

VEDTEKTER FOR SOFIES GATE 60 AS

§ 1.

Selskapets navn skal være Sofies gate 60 AS.

§ 2.

Formålet skal være å drive eiendommen Sofies gate 60, Oslo, ved å gi selskapets aksjonærer bruksrett til leiligheter og næringslokaler i bygget.

Ved eventuell oppløsning av selskapet skal eventuelt overskudd og formue fordeles på aksjonærene i henhold til aksjeinnhav og i henhold til de øvrige rettigheter aksjonærene har overfor selskapet.

§ 3.

Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 4.

Aksjekapitalen skal være kr. 100.000,- fordelt på 40 aksjer à kr. 2.500,- lydende på navn og fullt innbetalte. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen

§ 5.

Salg eller annen overdragelse av aksje skal bare skje etter at styrets godkjenning på forhånd er innhentet. Øvrige aksjonærer har ikke forkjøpsrett. Juridiske personer kan ikke erverve aksje tilknyttet bruksrett til boligenhet i selskapets eiendom. Juridiske personer kan erverve aksje tilknyttet bruksrett til næringslokaler.

Aksjonæren kan kun overdra sin aksje tilknyttet bruksrett sammen med tilhørende andelsobligasjoner og på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter.

§ 6.

Borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, 13-5 og kapittel 5 gjelder for selskapet.

Hver aksjonær er pliktig til å yte selskapet et rente- og avdragsfritt obligasjonsinnskudd av den størrelse generalforsamlingen måtte bestemme.

Til sikkerhet for aksjonærenes obligasjonsinnskudd utstedes en fellesobligasjon pålydende aksjonærenes samlede innskudd til en av styret utpekt forvalter. Obligasjonen skal være prioritert etter samtlige rentebærende pantelån som til enhver tid påhviler eiendommen. Aksjonærene får andelsobligasjoner pålydende sine obligasjonsinnskudd.

§ 7.

Selskapet skal ikke ha flere daglige ledere.

Selskapet ledes av et styre på maksimum 5 medlemmer og minimum 2 medlemmer, etter generalforsamlingens beslutning, valgt blant aksjonærene. Har styret mindre enn tre medlemmer, velges minst 1 varamedlem. Minst 1 av styremedlemmene skal velges ut blant de aksjonærer som har bruksrett næringslokale i Sofies gate 60.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Styret velger selv sin formann.

Selskapets firma tegnes i fellesskap av styrets leder og 1 av styremedlemmene. Styret kan meddele prokura.

Over styrets forhandlinger føres protokoll, som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret ansetter selskapets funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret fastsetter felleskostnadenes størrelse til enhver tid ut fra det prinsipp at de samlede felleskostnader skal være tilstrekkelig til å dekke selskapets rente- og driftsutgifter av enhver art samt avdrag på lån. Den gjeldende, innbyrdes fordeling av felleskostnadene mellom samtlige aksjonærer skal ikke endres.

Aksjen og tilhørende andelsobligasjonen tjener som sikkerhet for aksjonærenes riktige oppfyllelse av hans forpliktelser av overfor selskapet.

Styret fastsetter ordensregler for eiendommen

§ 8.

Aksjonærene skal behandle sin enhet (leiligheten eller lokalet) og fellesarealene på en forsvarlig måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis komme til skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

Aksjonærene skal holde sin enhet i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

Selskapet skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

De enkelte enhetene skal ikke brukes til et annet formål enn det som opprinnelig er forutsatt.

§ 9

Aksjonærene har ikke rett til å foreta forandringer ved leiligheten eller lokalet, dets utstyr eller innredninger uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Aksjonærene har ikke rett til å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg uten særskilt skriftlig forhåndssamtykke. Aksjonærene må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen.

§ 10.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Bruksoverlating til næringslokale kan ikke nektes uten saklig grunn.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen eller lokalet til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen eller lokalet overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 11

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 12.

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang og med minimum 14 dagers og maksimum 20 dagers skriftlig varsel til aksjonærene.

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og styrets årsberetning.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og utdeling av utbytte.
3. Valg av styre.
4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

De saker som skal behandles av generalforsamlingen må være nevnt i innkallelsen.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Aksjonærene kan la seg representere ved fullmektig som også kan avgi stemme, men kun for en aksjonær. Er fullmektigen selv aksjonær, kan han også stemme på egne vegne.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes etter vedtak av styret eller etter skriftlig krav om å få behandlet et spesielt angitt emne fra aksjeeierne som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen. Innkallelsen skal sendes ut innen to uker før møtet skal holdes. Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling etter krav fra aksjonærer, jfr. ovenfor, skal sendes ut innen en uke før møtet skal holdes. Innkallelsen skal meddele hvilke saker som skal behandles.

Hvor intet annet er bestemt i den til enhver tid gjeldende aksjelov, avgjør generalforsamlingen alle saker med simpelt flertall blant de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederen stemmeutslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13.

Kunngjøring til aksjonærene skjer ikke i offentlige tidender. Innkallelse til generalforsamling skjer i brev som enten sendes med postverket eller som leveres av selskapets bud i den leilighet eller næringslokale som aksjonærene har bruksrett til. Hvis det ikke er noen tilstede i leiligheten eller lokalet som kvitterer for brevet, er det tilstrekkelig legitimasjon for at leveringen har funnet sted at budet avgir skriftlig erklæring herom. Aksjonær som har overlatt bruken av sin leilighet eller lokale til utenforstående, må selv sørge for at post fra selskapet til aksjonær blir videresendt.

Enhver meddelelse fra selskapet til aksjonær skal ansees som kommet frem når den er levert i den leilighet eller det lokalet vedkommende har bruksrett til i selskapet, uansett om vedkommende aksjonær selv bor i eller bruker leiligheten eller lokalet

Vedtatt i ordinær generalforsamling 22. mai 2014. Erstatte vedtekter av 10. mai 2006.

f:\arkiv overført fra bolig\boliga - felles info, vedtekter m.m\vedtekter\nyesofiesgate60.doc

Bislett Eiendomsmegling AS
 Thereses gate 14
 0452OSLO

Deres ref.: 36-0067/26
 Vår ref.: 661-1-02/9543
 Dato: 03.03.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i Sofies Gate 60 AS.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen i boligaksjeselskaper.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	Sofies Gate 60 AS
Organisasjonsnummer:	910726374
Gårds- og bruksnummer:	217 / 323
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Sofies Gate 60, 0168 OSLO
Eier/medeier:	Lie Asdal, Kasper

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJENR: 1, 1 AKSJE, PÅLYDENDE KR. 2 500,00 INTERN ANDEL: 100%

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag 1	437.00
Kabel-TV/Internett	641.00
Felleskostnader	3 541.00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 4 619.00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	kr. 22 121
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 1 632

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.95.49069
Rest lånebeløp:	1 195 926.91
Innfrielsesdato:	16.10.2039
Rente type:	5.40%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.95.49069
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	5.40%, Flytende rente
Restsaldo:	kr 22 033.38
Innfrielseslån:	16.10.2039

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei, klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja, klient har bestemmelser om styregodkjenning.
Utleie:	Fremleie må godkjennes av styret og det gis kun tillatelse til 3 år av gangen. Kortidsutleie via for eksempel AirBnB er ikke tillatt.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 82737024
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt, men beboere skal varsle styret. Se husordensregler.
Parkering:	Aksjonærer, beboere, leietakere og gjester skal i hovedsak alltid benytte gateparkering.
Øvrig informasjon:	Aksjekapitalen skal være 100 000,- fordelt på 40 aksjer á kr 2 500,- lydende på navn og fullt innbetalte. Aksjene skal ikke registreres i Verdipapirsentralen. TPO er utarbeidet av tidligere regnskapsfører. Det kan være avvik mot det som mottas fra ECIT NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtagelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 01.03.2026:	kr. 8 196.00
--	--------------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 658,- inkl. mva.(pr. jan. 2025)
Utstedelse av pantattest per stk.	Kr. 688, - inkl.mva (pr. jan. 2026)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 945,- inkl. mva (pr. jan. 2025)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 4 143, - inkl. mva (fra jan. 2026)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 9 028,- inkl. mva (pr. jan. 2025)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 9 930, - inkl. mva (fra jan. 2026)
Notering av pant per notering	kr. 3 945,- inkl. mva. (pr. jan. 2025)
Notering av pant per notering	kr. 4 143, - inkl. mva (fra jan. 2026)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 875,- inkl. mva (pr. jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fem ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Espen Rød Dulsrud
Epost:	Sofies-Gate-60@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i Sofies Gate 60 AS org.nr. 910726374

Møtedato:	torsdag, 15. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Bolteløkka skole, rom 22
Tilstede fra forretningsfører:	Sebastian Westlund
Møtet ble åpnet av:	Ivar Smedsgård

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sebastian Westlund foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Sebastian Westlund foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Ivar Smedsgård foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

6 aksjonærer

0 fullmakter

Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Ivar Smedsgård	På valg: 2025
Styremedlem	Kasper Lie Asdal	På valg: 2025
Styremedlem	Camilla Fingarsen	På valg: 2026
Styremedlem	Espen Rød Dulsrud	På valg: 2026
Styremedlem	Nils Sture Johanson	På valg: 2026

Valg:

Styreleder velges internt i styret ved konstituering etter årsmøtet.

Ivar Smedsgård ble gjenvalgt til styret for 2 år.

Joakim Karlsen ble valgt til styret for 2 år.

Konstituerende styremøte avholdt 27.05.2025 valgte Espen Rød Dulsrud til ny styreleder.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Espen Rød Dulsrud	På valg: 2026
Styremedlem:	Camilla Fingarsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Nils Sture Johanson	På valg: 2026
Styremedlem:	Ivar Smedsgård	På valg: 2027
Styremedlem:	Joakim Karlsen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Tilføyelse til §8 i Vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Endring av vedtekter

Forslag om følgende tilføyelse til § 8 i vedtektene: «Uten styrets godkjenning tillates ikke virksomhet i næringslokalene utenfor normal arbeidstid kl. 07:00 til kl. 17:00.»

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter styrets forslag til tilføyelsen til §8 i vedtektene.

Vedtak: Ingen votering gjennomført, forslagstiller trakk saken.

Møtet ble avsluttet klokken 18:20. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Sebastian Westlund

Navn: Ivar Smedsgård

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

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

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

2025-06-30 08:26:41 UTC+00:00

Sebastian Westlund

 **bankID**

NO BankID - 3bc0f246-ba2d-454d-9480-6caafcb5dbb1

2025-06-30 10:39:28 UTC+00:00

Ivar Smedsgård

 **bankID**

NO BankID - db632af1-6073-4ba7-9103-215d2397e36f

Document ID: bf52a9b1-7393-40e4-823b-74eec391d9f3



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

SOFIES GATE 60 AS
Innkalling / Årsrapport / Regnskap



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SOFIES GATE 60 AS

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 15.05.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Bolteløkka skole, Rom 22

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Sebastian Westlund v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering med forbehold om at ny forretningsfører reviderer det så snart som mulig.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 50 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Ivar Smedsgård	På valg: 2025
Styremedlem	Kasper Lie Asdal	På valg: 2025
Styremedlem	Camilla Fingarsen	På valg: 2026
Styremedlem	Espen Rud Dulsrud	På valg: 2026
Styremedlem	Nils Johanson	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:

Styreleder velges internt i styret ved konstituering etter årsmøtet.

Det skal velges 3 styremedlemmer. Kandidater foreslås i møtet.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Tilføyelse til §8 i Vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Endring av vedtekter

Forslag om følgende tilføyelse til § 8 i vedtektene: «Uten styrets godkjenning tillates ikke virksomhet i næringslokalene utenfor normal arbeidstid kl. 07:00 til kl. 17:00.»

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen støtter styrets forslag til tilføyelsen til §8 i vedtektene.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sofies gate 60 AS
org. nr. 910726374

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Ivar Smedsgård
Styremedlem	Nils Sture Johanson
	Espen Rød Dulsrud
	Camilla Fingarsen
	Kasper Lie Asdal

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer 217 / 323

Kontaktinformasjon

Epostadresse: ivarsm@bfk.no

Postadresse: Sofies gate 60 AS
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sofies gate 60 AS
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 82737024

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Fra og med 1. januar 2025 har ECIT NORIAN AS overtatt som forretningsfører for sameiet. Det hadde sammenheng med dårlige erfaringer når det gjaldt manglende kontroll med sameiets økonomi ved tidligere forretningsfører gjennom de siste to år.

Styret har i samarbeid med vår advokat hatt et arbeid med å få kastet ut leietakere fra et næringslokale som var blitt fremleiet til dem. Grunnen var at fremleiet ikke hadde blitt forutgodkjent av styret, at aktiviteten i lokalet i hovedsak foregikk på kvelds- og nattetid, at aktiviteten var ulovlig og dessuten medførte utfordringer for sikkerheten i bygget. Sameiet opplevde flere innbrudd og tyverier før leietakerne ble kastet ut.

I denne forbindelse, og på styrets initiativ, ble sikring av eksterne og interne fellesdører i sameiet gjennomført av Låshuset AS.

Styret i Sofies gate 60 AS

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sofies gate 60 AS

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 696 548	1 615 572	1 690 500	1 690 500
Inntekter omsorgsbolig		0	0	190 000	0
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		202 331	194 731	397 700	208 000
Andre inntekter	1	545 704	527 748	545 000	665 000
Sum inntekter		2 444 583	2 338 051	2 823 200	2 563 500
Kostnader					
Lønn	2	60 000	50 000	50 000	50 000
Kommunale avgifter	3	564 618	429 968	540 000	675 000
Strøm og varme		578 653	741 269	800 000	600 000
TV og bredbånd		238 916	227 953	240 000	250 000
Vaktmester og renhold	4	324 232	320 089	337 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold	5	356 869	185 283	255 000	255 000
Forretningsførsel og honorarer	6	157 812	164 021	150 000	150 000
Forsikring		138 626	119 754	124 078	160 000
Andre kostnader	7	13 048	9 128	12 000	12 000
Sum kostnader		2 432 774	2 247 465	2 508 078	2 502 000
Driftsresultat		11 809	90 586	315 122	61 500
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		12 185	13 636	14 700	18 700
Finanskostnader		67 628	54 238	60 000	60 000
Sum finans	8	-55 443	-40 602	-45 300	-41 300
Resultat		-43 633	49 984	269 822	20 200

Sofies gate 60 AS

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		3 581 455	3 581 455
Sum anleggsmidler		3 581 455	3 581 455
Omløpsmidler			
Kundefordringer		68 669	16 310
Forskuddsbetalte kostnader		122 620	93 100
Sum fordringer	9	191 289	109 410
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	72 630	78 771
Sum omløpsmidler		263 919	188 181
Sum eiendeler		3 845 374	3 769 636

Sofies gate 60 AS

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Opptjent egenkapital	12	2 396 096	2 439 729
Sum egenkapital		2 496 096	2 539 729
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	13	1 256 000	1 030 695
Sum langsiktig gjeld		1 256 000	1 030 695
Leverandørgjeld		86 589	156 845
Forskudd fra kunder		3 450	42 039
Påløpte renter		3 240	328
Sum kortsiktig gjeld		93 278	199 212
Sum egenkapital og gjeld		3 845 374	3 769 636

Oslo, 14.02.2025
Styret for Sofies gate 60 AS

Ivar Smedsgård
Styreleder

Nils Sture Johanson
Styremedlem

Espen Rød Dulsrud
Styremedlem

Camilla Fingarsen
Styremedlem

Kasper Lie Asdal
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ekstra innbetaling (B)	0	0	0	120 000
Flyttegebyr (B)	4 000	12 000	4 000	4 000
Vedlikeholdsfond (B)	541 704	515 748	541 000	541 000
Sum andre inntekter	545 704	527 748	545 000	665 000

Note 2 Lønn

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre, ikke innb.	60 000	50 000	50 000	50 000
Sum lønnskostnader	60 000	50 000	50 000	50 000

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	564 618	429 968	540 000	675 000
Sum kommunale avgifter	564 618	429 968	540 000	675 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	116 023	106 871	113 000	120 000
Vaktmesterhonorar	208 209	213 218	224 000	230 000
Sum vaktmester og renhold	324 232	320 089	337 000	350 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsikringsutstyr	0	0	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	0	0	5 000	5 000
vedlikehold bygg	198 908	151 605	150 000	150 000
Vedl. el-anlegg	0	0	10 000	10 000
Vedl. heis	82 303	15 524	20 000	20 000
Vedl. uteareal	18 052	18 154	20 000	20 000
vedl. fellesvaskeri	0	0	10 000	10 000
Vedl. fyringsanlegg	57 605	0	35 000	35 000
Sum vedlikehold	356 869	185 283	255 000	255 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2024	2023	2024	2025
Regnskapshonorar	139 452	134 153	130 000	130 000
Honorar for juridisk bistand	18 360	29 868	20 000	20 000
Sum honorar	157 812	164 021	150 000	150 000

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2024	2023	2024	2025
Kontorrekvisita	3 000	3 000	3 000	3 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	900	1 500	1 500
Porto	0	0	1 500	1 500
Bankgebyr	3 817	5 228	6 000	6 000
Annen kostnad,	6 232	0	0	0
Sum andre kostnader	13 048	9 128	12 000	12 000

Note 8 Finans

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2024	2023	2024	2025
Bankrenter	155	177	200	200
Renteinntekt kundefordringer	0	2 355	2 500	2 500
Forsikringsutbytte	12 030	11 104	12 000	16 000
Sum finansinntekter	12 185	13 636	14 700	18 700
Renter Lån	56 888	54 238	60 000	60 000
Renter lån	10 740	0	0	0
Sum finanskostnader	67 628	54 238	60 000	60 000
Sum finans	-55 443	-40 602	-45 300	-41 300

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	68 669	16 310
Sum kundefordringer	68 669	16 310
Periodiserte kostnader	122 620	93 100
Sum andre fordringer	122 620	93 100
Sum fordringer	191 289	109 410

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 68 030 , kapitalkonto kr 42 og skattetrekkkonto kr 4 558 i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 4 558.

Note 11 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 100 000 delt på 40 aksjer à kr 2 500 .

Hver aksje representerer en stemme.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	2 439 729	2 389 746
Årets resultat	-43 633	49 984
Egenkapital 31.12	2 396 096	2 439 729

Note 13 Langsiktig gjeld**Lån 1636.60.39418**

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 11 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

1 140 000

Nedbetalt tidligere

109 305

Nedbetalt i år

1 030 695

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 25.07.2033

Lån 1636.95.49069

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 15 år

Opprinnelig lånebeløp 2024

1 256 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

1 256 000

Beregnet innfrielsesdato: 16.10.2039

Sum langsiktig gjeld

1 256 000

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	-11 030	20 257
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-43 633	49 984
Fradrag for avdrag langsiktig lån	225 305	-81 271
B. Årets endring i disponible midler	181 671	-31 287
C. Disponible midler 31.12	170 641	-11 030

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Sofies gate 60 AS

 BankID Signing
Ivar Smedsgård
2025-04-29

 BankID Signing
Espen Rød Dulsrud
2025-04-29

 BankID Signing
Camilla Fingarsen
2025-04-29

 BankID Signing
Nils S. Johanson
2025-05-03

 BankID Signing
Kasper Lie Asdal
2025-05-05

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sofies gate 60 AS Org.nr. 910726374

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sofies gate 60 AS

Resultatregnskap år 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note				
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 696 548	1 615 572	1 690 500	1 690 500
Inntekter omsorgsbolig	0	0	190 000	0
Inntekter kabel-TV/ bredbånd	202 331	194 731	397 700	208 000
Andre inntekter	1 545 704	527 748	545 000	665 000
Sum inntekter	2 444 583	2 338 051	2 823 200	2 563 500
Kostnader				
Lønn	2 60 000	50 000	50 000	50 000
Kommunale avgifter	3 564 618	429 968	540 000	675 000
Strøm og varme	578 653	741 269	800 000	600 000
TV og bredbånd	238 916	227 953	240 000	250 000
Vaktmester og renhold	4 324 232	320 089	337 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold	5 356 869	185 283	255 000	255 000
Forretningsførsel og honorarer	6 157 812	164 021	150 000	150 000
Forsikring	138 626	119 754	124 078	160 000
Andre kostnader	7 13 048	9 128	12 000	12 000
Sum kostnader	2 432 774	2 247 465	2 508 078	2 502 000
Driftsresultat	11 809	90 586	315 122	61 500
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter	12 185	13 636	14 700	18 700
Finanskostnader	67 628	54 238	60 000	60 000
Sum finans	8 -55 443	-40 602	-45 300	-41 300
Resultat	-43 633	49 984	269 822	20 200

Sofies gate 60 AS

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		3 581 455	3 581 455
Sum anleggsmidler		3 581 455	3 581 455
Omløpsmidler			
Kundefordringer		68 669	16 310
Forskuddsbetalte kostnader		122 620	93 100
Sum fordringer	9	191 289	109 410
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	72 630	78 771
Sum omløpsmidler		263 919	188 181
Sum eiendeler		3 845 374	3 769 636

Sofies gate 60 AS

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital	11	100 000	100 000
Opptjent egenkapital	12	2 396 096	2 439 729
Sum egenkapital		2 496 096	2 539 729
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	13	1 256 000	1 030 695
Sum langsiktig gjeld		1 256 000	1 030 695
Leverandørgjeld		86 589	156 845
Forskudd fra kunder		3 450	42 039
Påløpte renter		3 240	328
Sum kortsiktig gjeld		93 278	199 212
Sum egenkapital og gjeld		3 845 374	3 769 636

Oslo, 14.02.2025
Styret for Sofies gate 60 AS

Ivar Smedsgård
Styreleder

Nils Sture Johanson
Styremedlem

Espen Rød Dulsrud
Styremedlem

Camilla Fingarsen
Styremedlem

Kasper Lie Asdal
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ekstra innbetaling (B)	0	0	0	120 000
Flyttegebyr (B)	4 000	12 000	4 000	4 000
Vedlikeholdsfond (B)	541 704	515 748	541 000	541 000
Sum andre inntekter	545 704	527 748	545 000	665 000

Note 2 Lønn

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre, ikke innb.	60 000	50 000	50 000	50 000
Sum lønnskostnader	60 000	50 000	50 000	50 000

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	564 618	429 968	540 000	675 000
Sum kommunale avgifter	564 618	429 968	540 000	675 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	116 023	106 871	113 000	120 000
Vaktmesterhonorar	208 209	213 218	224 000	230 000
Sum vaktmester og renhold	324 232	320 089	337 000	350 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsikringsutstyr	0	0	5 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	0	0	5 000	5 000
vedlikehold bygg	198 908	151 605	150 000	150 000
Vedl. el-anlegg	0	0	10 000	10 000
Vedl. heis	82 303	15 524	20 000	20 000
Vedl. uteareal	18 052	18 154	20 000	20 000
vedl. fellesvaskeri	0	0	10 000	10 000
Vedl. fyringsanlegg	57 605	0	35 000	35 000
Sum vedlikehold	356 869	185 283	255 000	255 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2024	2023	2024	2025
Regnskapshonorar	139 452	134 153	130 000	130 000
Honorar for juridisk bistand	18 360	29 868	20 000	20 000
Sum honorar	157 812	164 021	150 000	150 000

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2024	2023	2024	2025
Kontorrekvisita	3 000	3 000	3 000	3 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	900	1 500	1 500
Porto	0	0	1 500	1 500
Bankgebyr	3 817	5 228	6 000	6 000
Annen kostnad,	6 232	0	0	0
Sum andre kostnader	13 048	9 128	12 000	12 000

Note 8 Finans

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2024	2023	2024	2025
Bankrenter	155	177	200	200
Renteinntekt kundefordringer	0	2 355	2 500	2 500
Forsikringsutbytte	12 030	11 104	12 000	16 000
Sum finansinntekter	12 185	13 636	14 700	18 700
Renter Lån	56 888	54 238	60 000	60 000
Renter lån	10 740	0	0	0
Sum finanskostnader	67 628	54 238	60 000	60 000
Sum finans	-55 443	-40 602	-45 300	-41 300

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	68 669	16 310
Sum kundefordringer	68 669	16 310
Periodiserte kostnader	122 620	93 100
Sum andre fordringer	122 620	93 100
Sum fordringer	191 289	109 410

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 68 030 , kapitalkonto kr 42 og skattetrekkkonto kr 4 558 i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 4 558.

Note 11 Aksjekapital

Aksjekapitalen er kr 100 000 delt på 40 aksjer à kr 2 500 .

Hver aksje representerer en stemme.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	2 439 729	2 389 746
Årets resultat	-43 633	49 984
Egenkapital 31.12	2 396 096	2 439 729

Note 13 Langsiktig gjeld**Lån 1636.60.39418**

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 11 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

1 140 000

Nedbetalt tidligere

109 305

Nedbetalt i år

1 030 695

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 25.07.2033

Lån 1636.95.49069

Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 15 år

Opprinnelig lånebeløp 2024

1 256 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

1 256 000

Beregnet innfrielsesdato: 16.10.2039

Sum langsiktig gjeld

1 256 000

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 14 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	-11 030	20 257
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-43 633	49 984
Fradrag for avdrag langsiktig lån	225 305	-81 271
B. Årets endring i disponible midler	181 671	-31 287
C. Disponible midler 31.12	170 641	-11 030

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

MITHASSEL INGENIØR OG RØRLEGGEBEDRIFT
AS
Tåsenveien 26
0853 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202017935 - 8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Thikra Shuber	Dato: 29.12.2020
Adresse: SOFIES GATE 60		Eiendom: 217/323/0/0	
Tiltakshaver: Rasmus Liestøl		Søker: MITHASSEL INGENIØR OG RØRLEGGEBEDRIFT AS	
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus		Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon	

Ferdigattest - Sofies gate 60

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for flytting av kjøkken og hulltaging for nytt vann og avløp gjennom brannskille, mottatt 15.12.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Thikra Shuber - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

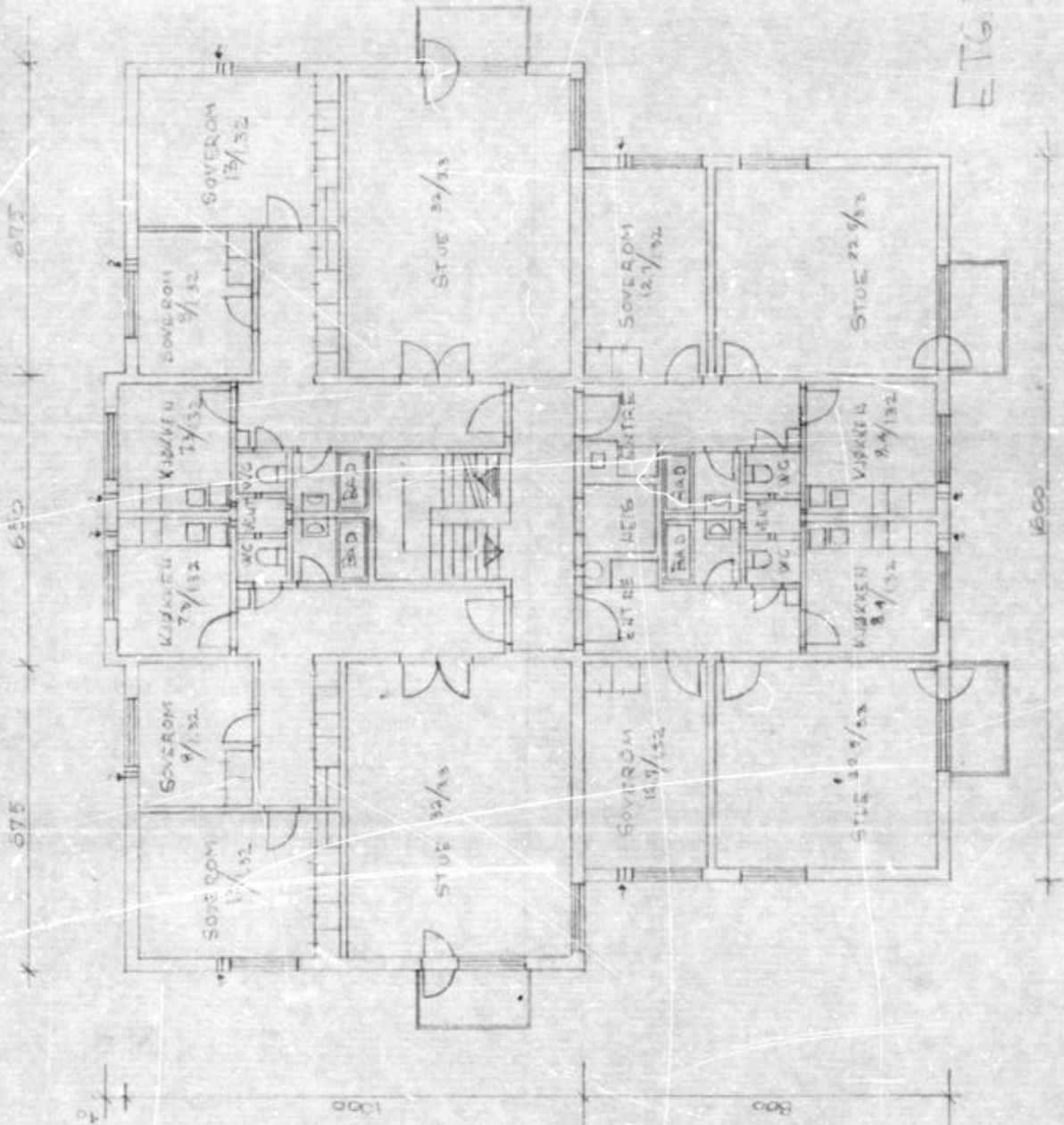
NEOFOTOGRAFERT-19 X

76

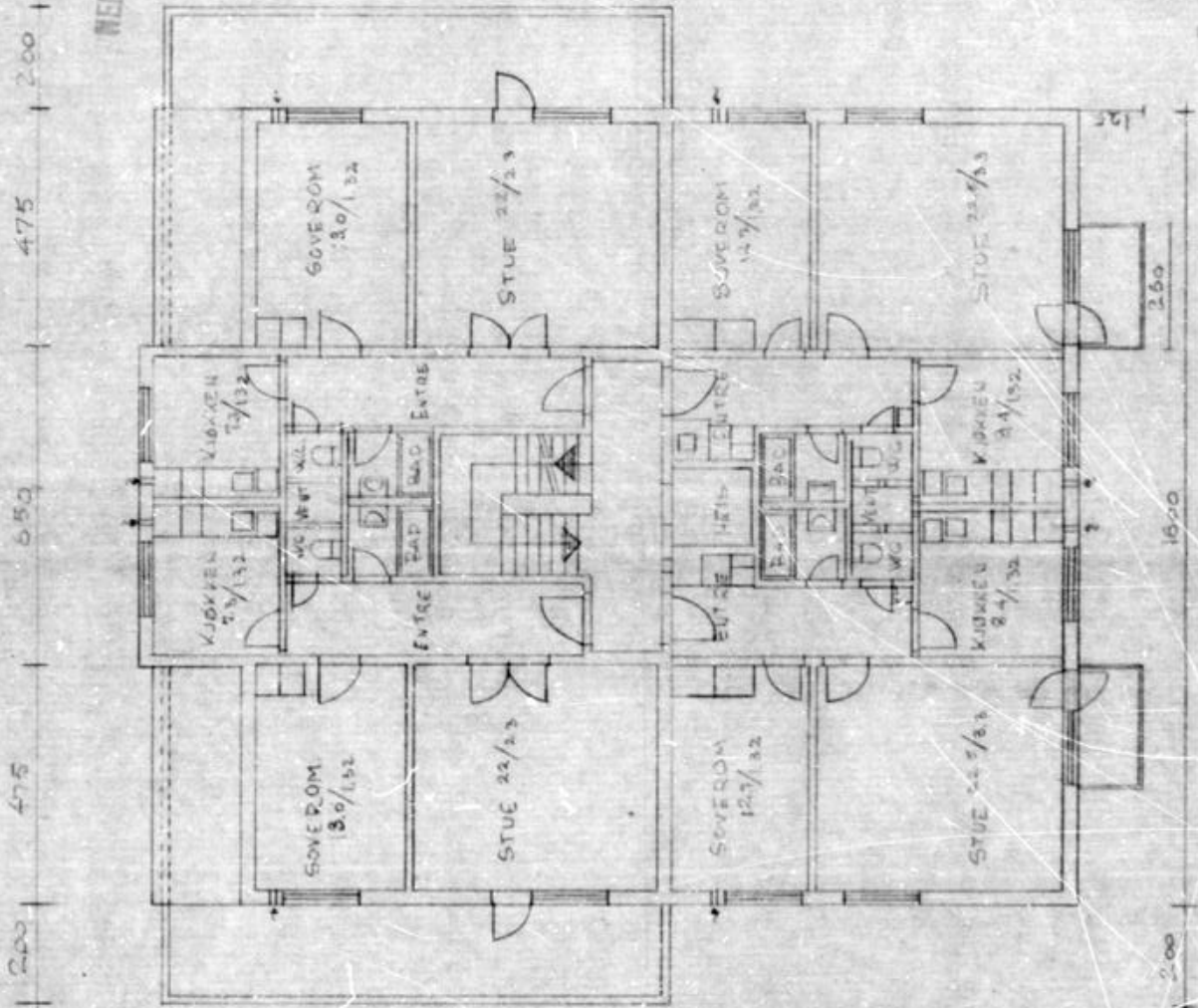
ETG PLAN (2-7)

NO 11-1-143

SOF IESGT 60



WEDFOTOGRAFERT 19 X



77

8 ETS. 2022/28
SOLTESGT60

2.00

4.75

6.50

4.75

2.00

1.50

8.40

8.00

2.00

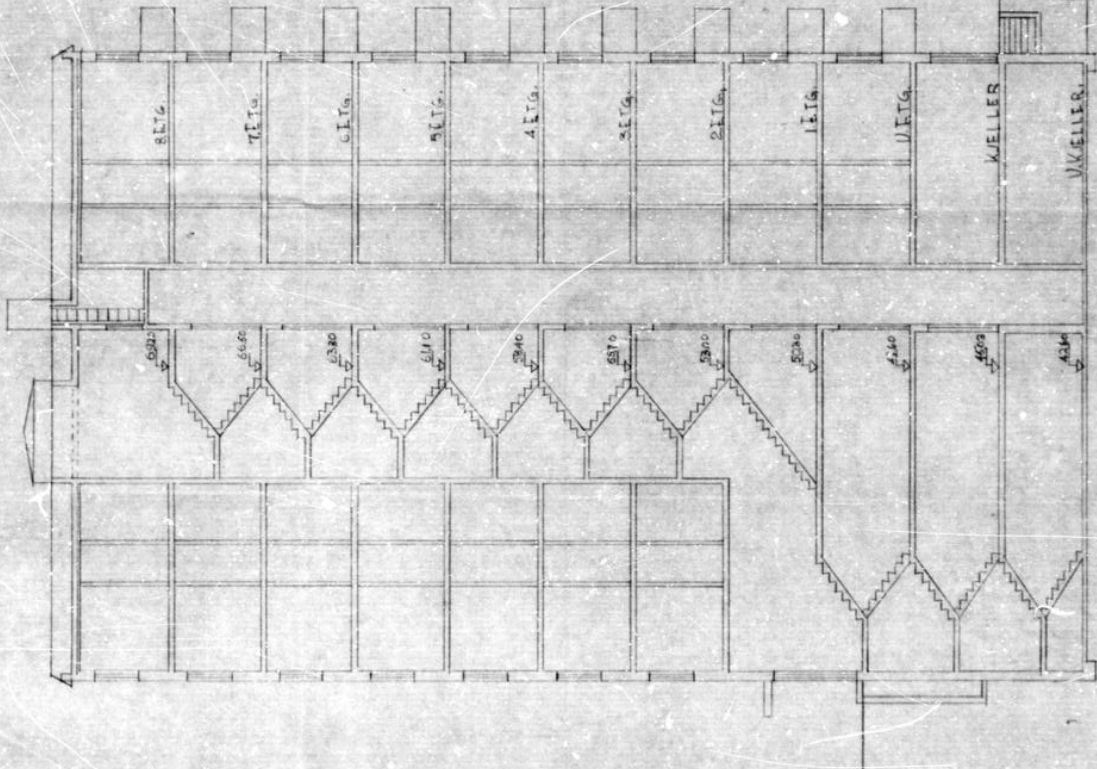
16.00

2.50

PROJEKT 1918

78

SNITT. 0161-1000
SOFTESGT. 60





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bergersen Vann og Varme AS
Ryenstubben 7
0679 OSLO

Dato: 11.04.2012

Deres ref.

Vår ref (saksnr): 201015664-9
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kaja Lange Aubert

Arkivkode: 531

Byggeplass: SOFIES GATE 60 Eiendom: 217/323/0/0
Tiltakshaver: Nye Sofies gate 60 Adresse: Sofies gate 60, 0168 OSLO
Søker: Bergersen Vann og Varme AS Adresse: Ryenstubben 7, 0679 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 60

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.01.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.04.2012 av:

*Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder*

Kopi til:
Nye Sofies gate 60, Sofies gate 60, 0168 OSLO, anders@blings.no



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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

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

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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhendning av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sofies gate 60 0168 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 323 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619