

Sofies gate 11B



Velkommen til

Sofies gate 11B



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

BISLETT / ST. HANSHAUGEN

Luftig og romslig 3-roms topp- og hjørneleilighet med gulvareal på 74 kvm - Terrasse på 14 kvm - Delikat bad fra 2019

Prisantydning	7 000 000,-
Omkostninger	176 350,-
Totalpris	7 176 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 755,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Megler	Morten Styrmoe Hannestad
Telefon	926 33 165
E-post	m.hannestad@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sofies gate 11B - En lys, luftig og gjennomgående 3-roms topp- og hjørneleilighet med stor, solrik terrasse. Leiligheten har en innholdsrik og velfungerende planløsning, og består av entré, skjermet kjøkken, innbydende stue, to gode soverom, rålekkert bad og separat toalett.

- Her bor du i et tilbaketrukket boligområde mellom St. Hanshaugen og Bislett med kort vei til alt av byens fasiliteter, flere av byens fineste parker og offentlig kommunikasjon.

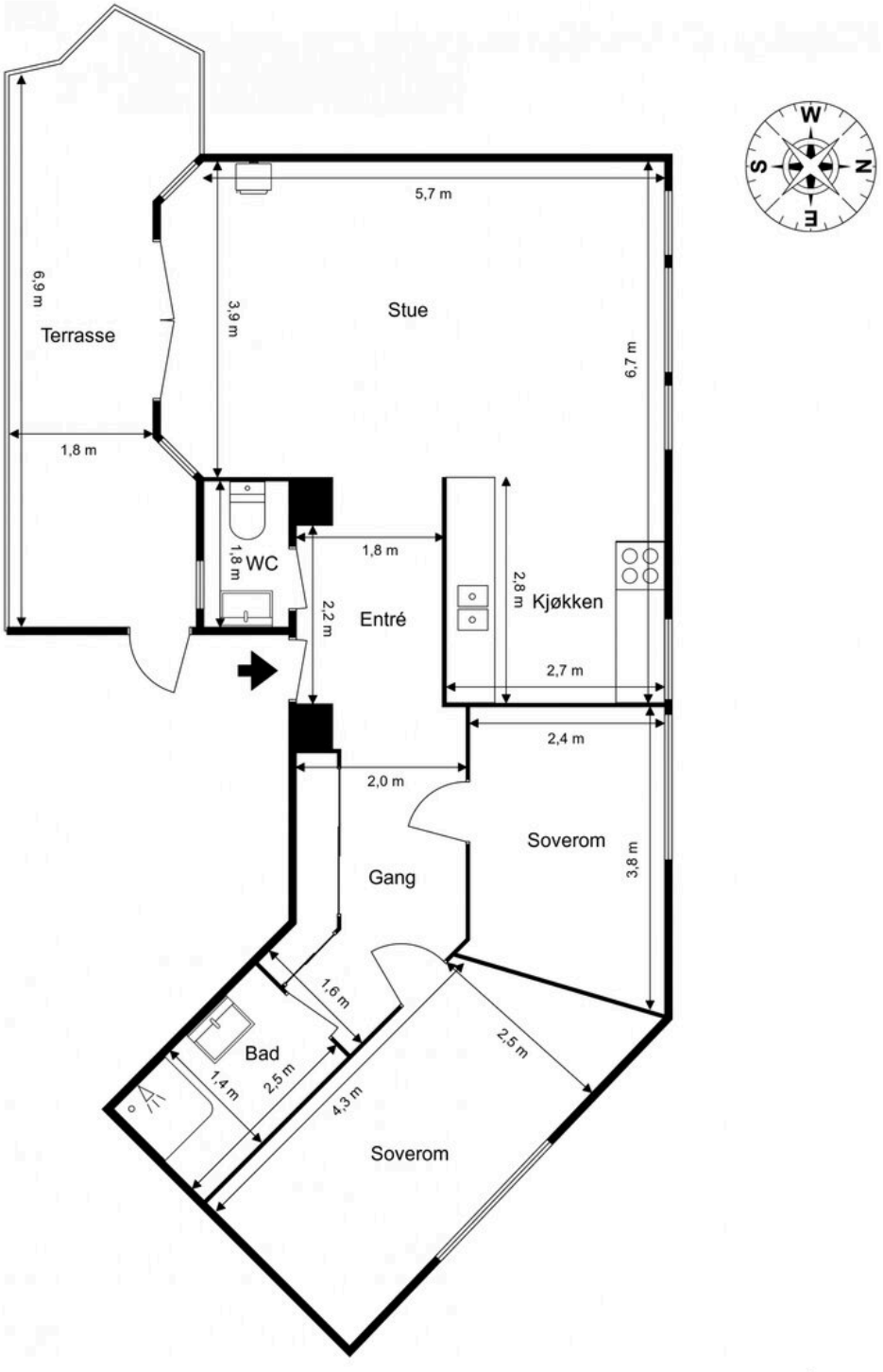
- Solrik, sydvendt takterrasse på hele 14 kvm.
- Usjenert og fritt utsyn fra terrassen
- Gjennomgående, med store vindusflater og godt lysinnslipp
- Takhøyde på det høyeste målt til 3,26 m
- Gulvareal på 74 kvm.
- Delikat bad og toalettrom fra 2019
- Peis
- Nytt brannvarslingsanlegg i gården

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	14 kvm

Sofies gate 11 B

Loft



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.










GRUNDIG








Miele
W Classic



Informasjon

Sofies gate 11B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0184/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sofies gate 11B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 294, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Heidi Jacobsen Kluge
Lars Vislie Kluge

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 189 050,- (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.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 14 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, bad, toalett og to soverom.

Boligen deler en felles loftsbod på utsiden av inngangen med en ennen loftsleilighet. Boden har en gulvflate på ca. 15 m^2 med skråtak, og denne seksjonen disponerer 50% av bodarealet.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møter du en lys gang som gir et riktig førsteinntrykk. I entréen er det plass til stor integrert garderobe, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Porttelefon og sikringsskap.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Klassisk, skjermet kjøkken fra Ikea. Tidløs innredning med lyse, glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Kjøkkenet er godt utnyttet med skap- og benkeplass.

Leiligheten har en innbydende og lys stue med store vindusflater, generøs takhøyde og nydelige detaljer. Det er god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk samt spisebord. Den stemningsfulle peisen sikrer behagelig, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. På det høyeste er himlingen oppmålt til 3,26 meter og det er godt lysinnslipp via store vindusflater. De synlige bærebjelkene gir karakteristisk særpreg.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvendt terrasse på hele 14 kvm. Her er det plass til sittegruppe, grill og beplantning. Det ble lagt ny membran og fliser på takterrassen i 2023.

To soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft, og vender mot rolig område.

Bad:
Delikat og stilsikkert bad fra 2019. Badet har moderne farge- og materialvalg med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og downlights i himling. Rommet er utstyr med dusjnisje med fast glassvegg og baderomsinnredning med skuffer, servant med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe og vegghengt speilskap med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin.

Separat toalett:
Praktisk toalettrom med adkomst fra gangen. Rommet har overflater med flis på gulv, malt panel på vegger og downlights i himling. Utstyrt med veggmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri fra Oras.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyden i stuen er oppmålt til 2,18 - 3,26 meter.

Parkering

Muligheter for leie av garasjeplass i Sofies gate 7, konf. megler for mer

informasjon.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kostec bygg service Michal Kosciuszkiewic. Org. nr. 914366569. Full rehabilitering av bad og toalettrom i 2019

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kostec bygg service Michal Kosciuszkiewic. Org. nr. 914366569. 2019

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kostec bygg service Michal Kosciuszkiewic. Org. nr. 914366569. 2019

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Disse arbeidene er sameiets ansvar.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt Innen Elektro AS.Sikringsskap Kjøkken Toalett Bad Vedlikeholdt med jordfeilautomater Ny kurs til komfyr + forbruksstikk v/ kaffetrakter Opplegg av ny spot, utskift av stikkontakt og dimmer Opplegg av varmekabel med termostat Opplegg av 2x spotter med dimmer Opplegg av strøm til speilskap Opplegg av servicebryter/stikk til VVB og vannvakt i bod Lagt kabel frem til luftekanal til fremtidig avtrekksvifte Opplegg av stikkontakt til vaskemaskin. 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det er noen år siden.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kostec bygg service Michal Kosciuszkiewic. Org. nr. 914366569. 2019

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)
Ja
Beskriv: Fukt i kjeller.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Vi hadde en jordingsfeil som ble utbedret. Under nylig skifting av sokkelfronter på kjøkkenet, oppdaget vi at oppvaskmaskin er koblet med skjøteledning.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det hendte at vi så sølvkre på det gamle badet. Bodde nok under duskabinettet. Var også sølvkre i andre leiligheter i sameiet. Og det ble lagt ute gift for noen år tilbake. Etter oppussing av bad for seks år siden, har vi ikke sett noen. Heller ikke hørt at det etter giftutlegging har vært noe problem i andre leiligheter.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospekt 2009

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sokkelen på bygningen skal utbedres. Det foreligger et pristilbud på kroner 550.000. Vanlig praksis i sameiet er at kostnadene fordeles på seksjonene etter størrelse på enhetene og betales som et engangsbeløp.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Nytt brannanlegg som varsler hele gården ved brann.

Leiligheten:
- Sydvendt takterrasse på 14 kvm. Det ble lagt ny membran på takterrassen i 2023.
- Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Vinduer og terrassedør er fra 1985.
- Innerdører i hvit malt utførelse.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører:
Det registreres punktert glass i buede vinduer på begge soverommene.
Karmer er værslitte, det er slerk i vridere og det mangler tette lister i karm enkelte steder.
Med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

- Kjøkken:
Det er fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten ved oppvaskkum og oppvaskmaskin og i benkeskap til oppvaskkummen.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Blandebatteri er løst.

- Toalettrom:
Rommet har kun naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Deler av avløpsanlegg inne i konstruksjonen har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger:
Deler av avløpsanlegg inne i konstruksjonen har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Ventilasjon:
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Det største soverommet har kun tilluft ved å åpne vinduet.

- Våtrom:
Rommet har kun naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille:
Det registreres stedvis knirk.
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.

Brannslukkingsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret skal informeres om leieforhold, og leietaker skal signere husordensreglene.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner.
- Peis.
- Gulvvarme på bad.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 755,- pr. mnd.

Inkluderer: Felles byggforsikring av gården, trappevask, kommunale avgifter (vann/avløp, renovasjon, feier), drift og vedlikehold.

Felleskostnader for seksjon 15, er p.t. kroner 11.265, - og betales forskuddsvis per kvartal.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring.
- Felleskostnader.
- Strøm.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 743 027,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 972 106,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sofiesgate 11, orgnr. 998 454 433

Om sameiet

Styret har meldt inn at fellesutgiftene bør økes med 10% med virkning fra 1. januar 2025, samt forslag om rehabilitering av fasadepuss på sokkeletasjen mot Sofies gate og Krumgata, prisantydning for rehabiliteringen, 550.000, - kroner. Dette er poster som vil bli voteres over på årsmøtet 29. april 2025.

Forretningsfører

Paal Otto Heistein

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for sameiet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 46.743,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 7.435,-.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men kun så lenge husdyret ikke er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dersom dyreholdet skulle utvikle seg til ulempe/problem for øvrige beboere, må dyreholdet avvikles.

Sameiets forsikring

IF

Polisenr. SP0003923264

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 418 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop

Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av loftsleilighetene:
Sofies gate 11 - Loft - rehab (Bruksendring 1 etg) - Ferdigattest - 2015

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
Sofies gate 7 - Bruksendring av garasjekjeller til minilager. Saksnummer 202553291
Dovregata 1 A - Bruksendring fra lagringsloft til bolig. Saksnummer 201100507

T-baneprosjekt:
Planleggingen av en ny T-banetunnel fra Majorstuen til Tøyen/Ensjø via Stortinget er i gang. Tunnelen vil kobles sammen med dagens T-bane på Stortinget. Det er planlagt ny T-banetunnel fra Majorstuen via Bislett, Stortinget og Grünerløkka ved

Nybrua til Tøyen. De nye stasjonene vil bli på Bislett og Grünerløkka ved Nybrua. Konkret lokalisering av stasjonsoppganger både på de eksisterende og nye stasjonene vil vurderes i videre planfaser. For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019089644&fileid=8558839 og https://ruter.no/om-ruter/prosjekter/ny-t-banetunnel/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/294/15:
13.04.1880 - Dokumentnr: 924301 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:294
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1970 - Dokumentnr: 517579 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:294
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2017 - Dokumentnr: 1231580 - Rettsbok
Eier av seksjon 3 har enerett til bruk av lokalet i første etasje i gnr. 217 bnr. 294 i Oslo kommune benevnt som "verksted" i stevningens bilag 11.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.2025 - Dokumentnr: 466230 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.03.1985 - Dokumentnr: 13152 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/1390
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

24.09.2020 - Dokumentnr: 3075913 - Reseksjonering
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/1397
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Endring av sameiebrøk

Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

En nabo i oppgang A har adkomstrett til boden, via denne seksjonens takterrasse. En slik benyttelse skal avtales i forkant, typisk via sms eller lignende. Selger informerer om at nåværende eier at aktuell seksjon benytter boden svært lite.

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

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

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er fjernet en innvendig garderobe, der kjøkkenet ligger i dag. Det er etablert et ekstra soverom, der det opprinnelig var kjøkken. Bruksendringen er ikke byggemeldt. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 820,-

Samlet skal selger betale kr. 143 010,- 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 3. mai 2025

Megler

Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sofies gate 11B

Sofies gate 11B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 387 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	509 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	19 min 1.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	5 min 0.3 km
Heltberg Bislett		6 min

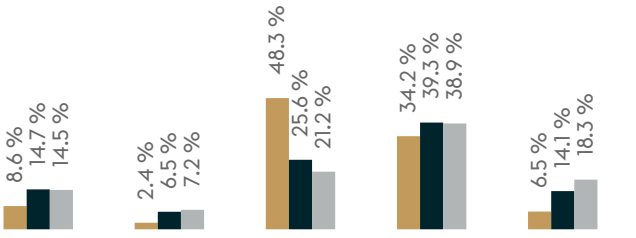
Offentlig transport

Sofies plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	14 min 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	2 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	3 min
SATS Bislett	5 min
EVO Oscarsgate	9 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Sofies gate 11B
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 67 m^2
BRA-i: 67 m^2

UTKAST

Samlet vurdering



Supertakst
GNR: 217 BNR: 294 SNR: 15
Mathias Walla Brandshaug
Komplett taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Sofies gate 11B
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30487

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i buede vinduer på begge soverommene.
Karmer er værslitte, det er slerk i vridere og det mangler tette lister i karm enkelte steder.

Med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger / justeringer må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten ved oppvaskkum og oppvaskmaskin og i benkeskap til oppvaskkummen. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Blandebatteri er løst.

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

UTKAST UTKAST

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er ikke nødvendig med utbedring av skader men det anbefales å lukke steder som har fuktsvellinger.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering samt å ha tilstrekkelig med til luft til rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsanlegg inne i konstruksjonen har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Det er rør i rør system på badet med egent fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i felles gang i luke inn mot toalettet. Deler av avløpsanlegg inne i konstruksjonen har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Det største soverommet har kun tilluft ved å åpne vinduet.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i soverom som mangler tilluft. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilstrekkelig med tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
29.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Vislie Kluge**
Navn: **Heidi Jacobsen Kluge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **Komplett taksering AS**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Sofies gate 11B, 0170 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **294** Festenr:
Seksjonsnr: **15** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1892** - Loftet ble bygget om til leilighet i 1985/86.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og terrassedør med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	67	67	0	0	14
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**14**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	74	67	7
Totalt m²	**74**	**67**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	67	67	0	Gang, stue/kjøkken, bad, toalett og 2 soverom.	
Totalt m²	**67**	**67**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Boligen deler en felles loftsbod på utsiden av gangen med den andre loftsleiligheten. Denne boden har en gulvflate på ca. 15 m² med skråtak hvor denne andelen har en tenkt 50% av boden.

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en sør vendt takterrasse over underliggende leilighet på xx m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny membran på takterrassen i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Takterrassen er tekket med membranduk. Om takterrassen er oppført med luftet takkonstruksjon eller er et kompakttak, skader eller mangler i membran lot seg ikke påvise på befaringsdagen.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er fra 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det registreres punktert glass i buede vinduer på begge soverommene. Karmer er værslitte, det er slerk i vridere og det mangler tette lister i karm enkelte steder. Med bakgrunn i alder (isolerglass over 20 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Overflatebehandlinger / justeringer må påregnes.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

UTKAST

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

Loftet ble innredet i 1985/86. Det er lagt noen nye takplater for rundt 20-15 år siden når pipene ble rehabilitert.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Det registreres stedvis knirk.

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i gangen registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 25 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm Totalt avvik: <15mm	Lokalt avvik: 10-20mm Totalt avvik: 15-30mm	Lokalt avvik: >20mm Totalt avvik: >30mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Pipeløpet er rehabilitert med glidestøp for 10-15 år siden.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det er fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten ved oppvaskkum og oppvaskmaskin og i benkeskap til oppvaskkummen. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Blandebatteri er løst.

Flis på vegg over benkeplate på vegger. Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, platetopp og stekovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er ikke nødvendig med utbedring av skader men det anbefales å lukke steder som har fuktsvellinger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er over 10 år og det anbefales å kjøpe nytt.	

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering samt å ha tilstrekkelig med til luft til rommet.

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

UTKAST

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsanlegg inne i konstruksjonen har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er rør i rør system på badet med egent fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert i felles gang i luke inn mot toalettet. Deler av avløpsanlegg inne i konstruksjonen har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

UTKAST

6.11 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Anlegget er fra 1985/86 når loftet ble bygget ut eller er det gjort mindre arbeider på anlegget.

Arbeid på bad i forbindelse med oppgradering av dette i 2019 og ny kurs til kjøkken samtidig. Montert noen lamper og en ny kurs.

2019:
Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid på bad og kjøkken som er gjort i 2019.

2022
Det er fremlagt samsvarserklæring for sette opp 2 lamper. Bytte ut dimmer med to brytere. Lagt opp nytt stikk på gang, stue og kjøkken.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Det største soverommet har kun tilluft ved å åpne vinduet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i soverom som mangler tilluft. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.14 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, opplegg for vaskemaskin, dusjnisje og servantskap med ett greps blandebatteri fra Hansgrohe.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilstrekkelig med tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilstrekkelig med tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det ble målt mindre en 6 vektprosent i vegg. Relativ fuktighet er målt til 31,4 %. Det ble ikke registrert skader ved visuell kontroll. Målingene ble gjort med Protimeter MMS2.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt noen bilder som bildedokumentasjon på utførelsen.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kluge, Heidi Jacobsen	9578-5999-4-2176003	2025-04-28 22:33:39
KLUGE, LARS VISLIE	9578-5993-4-3998146	2025-04-28 22:27:38

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0184/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 11B, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Lars Vislie Kluge, Heidi Jacobsen Kluge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2009

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: 4866818
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kostec bygg service Michal Kosciuszkiewic. Org. nr. 914366569. Full rehabilitering av bad og toalettrom i 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kostec bygg service Michal Kosciuszkiewic. Org. nr. 914366569. 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kostec bygg service Michal Kosciuszkiewic. Org. nr. 914366569. 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Disse arbeidene er sameiets ansvar.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt Innen Elektro AS.Sikringsskap Kjøkken Toalett Bad Vedlikeholdt med jordfeilautomater Ny kurs til komfyr + forbruksstikk v/ kaffetrakter Opplegg av ny spot, utskift av stikkontakt og dimmer Opplegg av varmekabel med termostat Opplegg av 2x spotter med dimmer Opplegg av strøm til speilskap Opplegg av servicebryter/stikk til VVB og vannvakt i bod Lagt kabel frem til luftekanal til fremtidig avtrekksvifte Opplegg av stikkontakt til vaskemaskin. 2019

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

Når ble kontrollen utført? Det er noen år siden.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kostec bygg service Michal Kosciuszkiewic. Org. nr. 914366569. 2019

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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)
Ja

Beskriv: Fukt i kjeller.

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?
Ja

Beskriv: Vi hadde en jordingsfeil som ble utbedret. Under nylig skifting av sokkelfronter på kjøkkenet, oppdaget vi at oppvaskmaskin er koblet med skjøteledning.

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

Eventuell kommentar: Dette er sameiets ansvar

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

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

Ja

Beskriv: Det hendte at vi så sølvkre på det gamle badet. Bodde nok under duskabinettet. Var også sølvkre i andre leiligheter i sameiet. Og det ble lagt ute gift for noen år tilbake. Etter oppussing av bad for seks år siden, har vi ikke sett noen. Heller ikke hørt at det etter giftutlegging har vært noe problem i andre leiligheter.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospekt 2009

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette må det være eiendomsmeglers oppgave å sjekke

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette må det være eiendomsmeglers oppgave å sjekke

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?

Ja

Beskriv: Sokkelen på bygningen skal utbedres. Det foreligger et pristilbud på kroner 550.000. Vanlig praksis i sameiet er at kostnadene fordeles på seksjonene etter størrelse på enhetene og betales som et engangsbeløp.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0184/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
KLUGE, LARS VISLIE	2025-04-28	Kluge, Heidi Jacobsen	2025-04-28

Identifikasjon

bankID KLUGE, LARS VISLIE

Identifikasjon

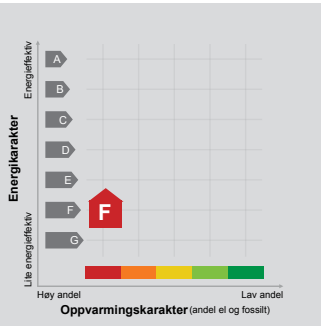
bankID Kluge, Heidi Jacobsen

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sofies gate 11B
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80532628
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-111935
Dato	28.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Referat fra årsmøtet 2024 – Sameiet Sofies gate 11

Referent: Knut Einar Grønberg

Styret sendte møteinnkalling onsdag 08. april 2024.

I likhet med de tre foregående årene, ble møtet gjennomført ved at dagsorden og aktuelle dokumenter ble sendt ut på e-post. Sameierne kunne avgi stemme ved å si seg enig eller uenig styrets forslag på de ulike agendapunktene, innen kl 20:00 den 30. april 2024.

Følgende seksjoner regnes som representert ved sameiemøtet ved å ha avgitt stemme innen tidsfristen:

Seksjon nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14 og 15.

Samtlige stilte seg bak styrets forslag til de enkelte punktene på agendaen.

Agendapunkter 2022

1. **Åpning**:
    a. Godkjennes.
2. **Regnskap 2023 /budsjett 2024.**
    a. **Regnskap 2023**
        i. Overskudd på 46.743,- kroner
            1. Det var en ekstraordinær innbetaling (fellesutgifter) i 2023 på 250.000, - kroner til vedlikehold, med tanke på reparasjon av terrasse seksjon 15. Kostnadene for terrassen i 2023, endte på 225.866 kroner
            2. På vedlikehold, hadde vi utfordringer med hva man først trodde var hussoppangrep i en kjellerbod, som ble behandlet med tanke på hussopp, samt at vi leide inn spesialister for å ta prøver. Det viste seg heldigvis «bare» å være saltutslag, og murpussen som var angrepet ble pigget løs, behandlet med impregnering, slammet på nytt og malt. To boder måtte få ventiler innstallert, grunnet for dårlig lufting/mugg.
            3. Solid Elektro ble engasjert for å legge inn en ekstra kurs til fellesboden, samt sjekke hvorfor lyset i den ene boden ikke fungerte, og etter å ha sjekket samtlige punkter fra sikring til siste punkter på kursen, fant de ut at det skyltes kortslutning i lysbryteren i «kjellerboden» i C-oppgangen. Kortslutningen skyltes vann, som rant fra taket, og det var da det ble oppdaget at det var vannlekkasje fra badet til hybelen i seksjon 4. Deler av kostnadene for Solid Elektro vil vi be om refundert fra forsikringsselskapet gjennom saken med vannlekkasjen.
            4. Maling og utstyr ble kjøpt inn for vindusmalingen som ble utført av alle sameiere i 2023.
    b. **Budsjett 2023:**
        i. Overskudd 7.435,- kroner
            1. Grunnet økte kostnader generelt /(renhold (+30%), forsikring (+7,5%), renovasjon (+9%), vann og avløp (21,2%), ser vi oss nødt til å øke fellesutgiftene med ca. 10% (54.500,- kroner totalt for sameierne)
            2. Sameiet vil da øke samtlige seksjoners fellesutgifter med ca.10%. Styret foreslår at dette skal gjelde fra 1. januar, noe som betyr at det vil ble en justering av månedlige fellesutgifter fra kvartal 3, samt en ekstraordinær innbetaling for 1. og 2. kvartal 2024..
            3. Budsjettert overskudd 7.435, - kroner.
    c. Styret foreslår at fellesutgiftene for 2024 økes med 10% - besluttet vedtatt på årsmøtet
        i. Nye fellesutgifter vil være gjeldende fra 1. januar 2024, og det vil distribueres oversikt over ekstraordinære innbetalingen seksjonseierne må innbetale for årets 2 første kvartal samt nytt fast trekk for fellesutgifter.
    d. Regnskap og budsjett godkjent av årsmøtet
3. **Valg av styre:**
    a. Styret stiller til gjenvalg med Bente Paus, Knut Einar Grønberg og Paal Heistein.
    b. Besluttet av årsmøtet

Annet:

- **Dugnad:**
    - Styret vil samtidig meddele at tirsdag 14. mai er fastsatt som dugnadsdag for sameiet Sofies gate 11. Vi som har mulighet møtes i bakgården kl. 17:00.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SOFIESGT. 11.

Innledning:

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold for alle beboere i Sameiet Sofiesgt. 11, samt til våre naboer. Dette krever at alle beboer til enhver tid viser hensyn og forståelse for hverandre.

Bruk av boligen:

Boligen må ikke brukes slik at det sjeneres andre beboere. Da bygningen er gammel, og derav ikke like godt lydisolert som moderne boliger, må alle ta hensyn til dette ved bl.a. ved bruk av lydanlegg etc.

Det skal være generelt rolig mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 samtlige dager, og ved særskilte anledninger som selskaper/fester etc. hvor det er sannsynlig for mer støy enn vanlig, skal det gis en generell varsling til naboer ved oppslag på oppslags tavlen i god tid på forhånd.
Det aksepteres ikke at samme seksjon har regelmessige festing og derav støy.

Almen bruk av musikkanlegg og lignende skal alltid holdes på ett lydnivå så det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Utleie:

Ved utleie av seksjoner i Sameiet Sofiesgt. 11, skal styret ha skriftlig beskjed om leietageres navn, samt kopi av ordensregler undertegnet og godtatt av leietager. Dette for at man til enhver tid skal vite hvem som bor i gården, samt at leietager har lest og godtatt Sameiets ordensregler.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon eller deler av denne er selv ansvarlig ovenfor Sameiet Sofiesgt. 11 for alle skader og problemer som oppstår pga leietagere og leietageres gjester/besøkende.

Dersom leietagere er årsak til bråk eller ulempe for andre beboere, og ikke retter seg etter tilsnakk, vil Sameiet Sofiesgt. 11's styre gi en skriftlig advarsel.
Etter to skriftlige advarsler kan styret forlange at leietagere skal flytte. Ved eventuelle rettstvister, hvor sameiet får økonomiske kostnader ved håndtering av problemer med en sameiers leietagere, kan sameiet kreve å få refundert disse kostnader av utleier.

Sameiet Sofiesgt. 11 godtar ikke utleie eller generell drift av næringslokaler, hvor lokalene er tilgjengelige for allmennheten uten bemanning i åpningstiden.

Generelle regler:

Grilling på terrasser og bakgård tillates kun med elektrisk eller gassgrill. Grill med grillkull/briketter er ikke tillat i Sameiet Sofiesgt. 11 pga fare for brann og sjenerende røk/os.

Fellesrommene, sportsboder og trappoppganger, skal ikke brukes til lagring av personlige saker, bortsett fra sportsartikler og bildekk i fellesbodene.

Sameiet Sofiesgt. 11's søppelcontainere er til normalt husholdningsavfall, og tømmes tre ganger i uken, (mandag, onsdag og fredag, for vanlig avfall) og en gang i uken for papir (mandager).
Ved inn/utflytting eller ved "rydding" i den enkelte seksjon, må den enkelte beboer eventuelt porsjonere mengden søppel som kastes slik at containerne ikke fylles av en enkelt beboer og ikke gir plass til sameiets øvrige beboere. Det er ikke tillatt å legge søppel/avfall utenfor containerne, da dette ikke blir tatt med av renholdsfirmaet.

Uinteressant reklame/publikasjoner som kommer i postkassene skal IKKE kasten under postkassene, den enke beboer har selv ansvar for å kaste dette i søppelcontaineren. En løsning kan være å hente ett IKKE REKLAME klistremerke hos posten .

Ytterdørene skal **alltid** være låste.

Motorsykler skal ikke parkeres i bakgården / port rommet. Dette fordi det fra før er liten plass i bakgården, og en motorsykkel tar mye plass, samt at den ikke kan flyttes dersom den av ulike årsaker måtte stå i veien.
Vi har i tillegg tidligere fått ødelagt asfaltdekket i bakgården ved at støttene til tunge motorsykler går gjennom asfalten i sommervarmen.

Sykler skal ikke stilles i port rommet, men plasseres i bakgården eller i fellesbodene.

Dersom beboer forårsaker tilgrising av fellesområder, skal denne uoppfordret rydde opp/vaske etter seg.

Det oppfordres at samtlige beboere er med å hjelper til å holde allment rent og orden i Sameiet Sofiesgt. 11's fellesarealer.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOFIES GATE 11

Vedtatt på årsmøtet 29. april 1998.

§ 1

Sameiets navn er Sofies gate 11. Eiendommen har gnr 217, bnr 294, Oslo. Sameiets formål er å ivareta eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter og med lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (eierseksjonsloven).

§ 2

Sameiet består av 14 seksjoner, hvorav 11 brukes til boligformål. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte bruksenhets forholdsmessige andel av samlet areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og framtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 3

Sameierne har rettigheter og forpliktelser i samsvar med det som er fastsatt i eierseksjonsloven, dersom ikke annet er fastsatt i disse vedtekter. Ved overdragelse eller utleie av seksjon skal styret informeres. Styret kan bare nekte å godta ny eier/leier hvis det foreligger saklig grunn.

Sameierne svarer for sameiets fellesutgifter i forhold til sameiebrøken. Fellesutgifter betales av den enkelte sameier uoppfordret og forskuddsvis for tre måneder om gangen innen den 1. i hvert kvartal til sameiets konto.

Sameierne skal ikke bruke sin seksjon eller fellesarealer på en måte som urimelig eller unødvendig kan være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Enhver sameier er ansvarlig overfor sameiet for sine gjester og leietakere.

Bruken av næringsseksjonene kan ikke vesentlig endres uten styrets godkjennelse.

Planer om vesentlige bruksendringer, herunder fasadeendringer, som kan få betydning for sameiet skal forelegges styret.

§ 4

Ordinært sameiemøte (årsmøte) skal holdes hvert år innen utgangen av april. Sameierne innkalles skriftlig av styret med minst 8 dagers varsel. Varselet skal angi hvilke saker som skal behandles. Årsmøtet skal alltid behandle styrets årsberetning og styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår samt velge styremedlemmer. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av total sameiebrøk, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved vedtak av sameiemøtet teller hver seksjon med en stemme.

§ 5

Sameiet har et styre som består av 3 medlemmer, som velges på sameiemøtet.

Sameiestyret har plikt til å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og vedtak av sameiemøtet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst to styremedlemmer i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets årsberetning 2023:

2022

Det var i 2022 avsatt 100.000, - kroner til vedlikehold, med tanke på reparasjon av terrasse seksjon 15. Det viste seg etter at 3 entreprenører hadde besiktiget terrassen, at det ville bli en større jobb enn hva vi først antatt, Terrassejobben ble derfor utsatt til 2023. Derav årsaken til det store overskuddet i 2022.

Det ble utført en del fasadearbeid både på sokkel i Sofies gate/Krumgata, bakgård samt portrommet.

Sameiet byttet forsikringsselskap i 2022, hvilket reduserte den årlige summen på sameiets forsikring.

Årlig brannøvelse ble avholdt tidlig i desember samtidig som Nokas gjennomførte årlige obligatoriske kontroller av noen av enhetene i utvalgte leiligheter. Nokas utløste alarm, samt gjennomgikk hvordan man avstiller alarmklokkene. Vi ser det som nødvendig å repetere bruk av kontrollpanelet i gangen. Styret satser på en gjennomgang iløpet av sommer/høst 2023

2023

Reparasjon av terrasse skjer medio april, og arbeidet er anslått å vare i 2 – 3 uker. Finansieringen av arbeidet skjer gjennom årets ekstraordinære innbetaling. Sameiet beholder samme fellesutgifter som for 2022.

I mars flyttet Charlotte Scharning fra Sofies gate 11. Hun har de siste årene sittet i styret. Som erstatter til den ledige styreplassen, har styret vært i kontakt med Bente Paus, som er villig til å stille til valg som styremedlem.
De øvrige styremedlemmene stiller til gjenvalg.

Da det er en del år siden vinduene sist ble malt, har styret vedtatt al alle vinduer skal males inne utgangen av september 2023.
Hver seksjonseier er selv ansvarlig for at vinduer til egen seksjon blir ordentlig rengjort og får 2 strøk maling.
Sameiet går til anskaffelse av maling Dette gjelder ikke de seksjoner som nylig har installert nye vinduer.
Ved behov, kan styret være behjelpelig med å skaffe maler for dem som ikke ønsker å male vinduene selv. Vi har ennå ikke undersøkt prisen for dette.

Sameiet har fått nye eiere i 2 seksjoner dette året.
I næringsseksjon 1, holder arkitektene Charlotte Binde og Erling Christoffer Forfang på å gjøre i stand lokalene før innflytting, og i seksjon 13 flytter Oda Andrea Norli og Martin S. Gulbrandsen inn.
Vi ønsker den velkommen til Sofies gate 11.

Bortsett fra terrasse problematikken, ser ikke styret de helt store utfordringene med 2023.

Sameiet Sofiesgt. 11 Resultat regnskap/budsjett

Inntekter:	Bud. 2023	Res. 2023	Bud. 2024
Fellesutgifter	545 008	545 008	599 508
Ekastr. Innb. "terrasse"	250 000	249 999	
Renteinntekter	0	0	0
	795 008	795 007	599 508
Kostnader			
Styre - regnskap - revisc	47 000	56 000	56 000
Vaktmester	24 000	24 000	24 000
Renhold	33 600	32 925	42 000
Forsikring	111 666	110 767	119 288
Elektrisitet	15 000	17 909	15 000
Get	80 000	76 256	78 000
Off. Utg.	156 400	157 261	183 585
Vedlikehold	35 000	33 988	40 000
Rep terrasse	250 000	225 866	10 000
Dugnadsrefusjon	7 200	0	7 200
Brakon brann service et	8 000	11 237	12 000
Div. / gebyrer etc.	5 000	2 054	5 000
	772 866	748 264	592 073
Over- / underskudd	**22 142**	**46 743**	**7 435**

Balanse pr. 31.12.2023

Bankinnskudd	277 521	
Kasse	409	
Fordr.	41 390	
Korts. Gjeld		137 280
	319 320	137 280
EK 31.12.2023		182 040
	319 320	319 320

K.E. Grønberg B. Paus P. Heistein

Fotnoter regnskap 2023

Fellesutgifter 2023	**795 007**
Ord. Fellesutgifter	545 008
Div. ekstraordinære fellesut	249 999
	795 007

Brannsikring	**11 237**
Nokas årlige service 2023 +	11 237
	11 237

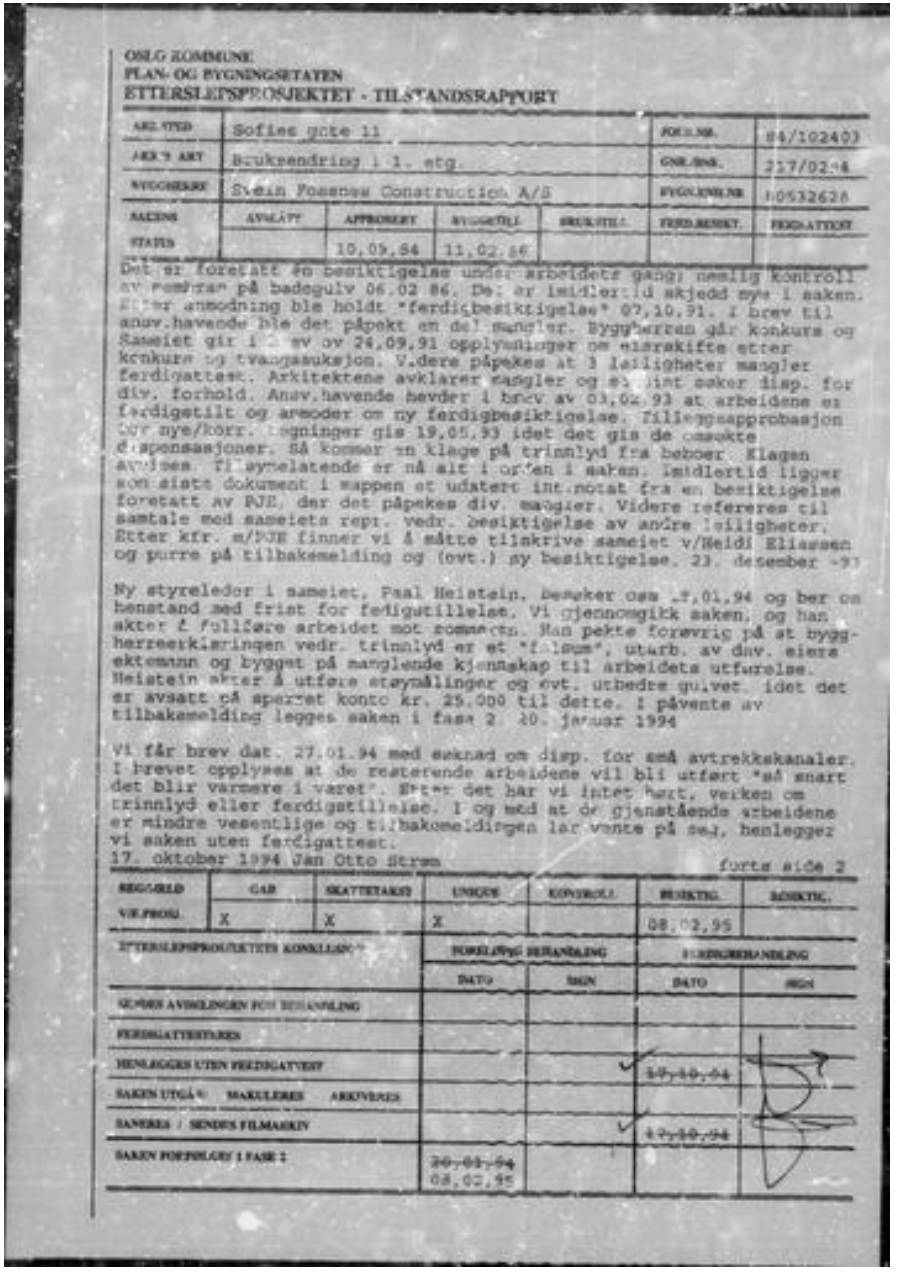
Kortsiktig gjeld	**137 280**
fellesutgifter 2024 innbetalt	116 743
avsetnning renhold desemb	2 800
avsetnning brannsikring/årli	11 237
lån kasse	6 500
	137 280

Vedlikehold	**33 988**
rep. Mur sokkel Sofiesgt, Krumgt og bakgård	
arbeid og materialer	12 400
elektrikker boder	7 825
Vindusmaling + utstyr	5 251
Fukt/sopp analyse og behar	6 328
Diverse	2 184
	33 988

Diverse	**2 054**
Dnb gebyr 2023	64
Huseiernes landsforrening	1 990
	2 054

Fordringer	**41 390**
Telia overfakturert 2023, tilbakebet jan.24	41 390
	41 390

- Sameiets styre består av Paal Otto Heistein (styreleder), Knut Einar Grønberg og Bente K. Linde Paus (styremedlemmer)
- Sameiet Sofies gate 11, org. nr.:998 454 433 (Gnr 217, bnr 294), eiet tomt.
- Sameiet har ingen fellesgjeld.
- Felleskostnader for seksjon 15, er p.t. kroner 11.265, - forskuddsvis per kvartal. Fellesutgiftene inkluderer forsikring av gården, trappevask, off. utgifter (vann/avløp, renovasjon, feier), ingen restanser pt for seksjon 15.
- Det er ingen fellesgjeld i sameiet Sofies gate 11.
- Sameiet har mottatt nabovarsel fra Krumgata 3, 17. mai, bakgårdsfest med musikk, prat og noe mulighet for litt støy.
- Sameiet er forsikret i If, polisenummer: SP0003923264, forfall 25.01.2025. sameiet har ikke soppforsikring.
- Styret har meldt inn at fellesutgiftene bør/må økes med 10% med virkning fra 1. januar 2025, samt forslag om rehabilitering av fasadepuss på sokkeletasjen mot Sofies gate og Krumgata, prisantydning for rehabiliteringen, 550.000, - kroner. Dette er poster som vil bli besluttet på årsmøtet 29. april 2025
- Eiendommen har ingen garasje eller parkeringsplasser.
- Dyrehold er tillatt, men kun så lenge husdyret ikke er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dersom dyreholdet skulle utvikle seg til ulempe/problem for øvrige beboere, må dyreholdet avvikles.
- Fremleie er tillatt uten styregodkjennelse, men personalia til leietagere skal fremlegges styret, og sameiets ordensregler skal være en del av leiekontrakten.
- Sameiet har pt hverken renteinntekter eller renteutgifter.
- Det tilkommer ved salg et eierskiftegebyr på kroner 5.500,- ingen ytterligere gebyrer. Innbetales til konto 7325.10.19646.



OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ADRESSE	Sofies gate 11			JOURNR.	84/10240
ARB'S ART	Brukendring i 1. etg.			GNR./BNR.	217/0248
BYGGHERRE	Svein Fossnes Construction A/S			BYGGENR.NR.	10532628
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT 10.09.84	BYGGETILL. 11.02.86	BRUKSTILL.	FERDIGMELDT.	FERDIGATTEST

Det er foretatt en besiktigelse under arbeidets gang; nemlig kontroll av membran på badegulv 06.02 86. Det er imidlertid skjedd mye i saken. Etter anmodning ble holdt "ferdigbesiktigelse" 07.10.91. I brev til anuv.havende ble det påpekt en del mangler. Byggherren går konkurs og Sameiet gir i brev av 24.09.91 opplysninger om eierskifte etter konkurs og tvangssalgsauksjon. Videre påpekes at 3 leiligheter mangler ferdigattest. Arkitektene avklarer mangler og søker disp. for div. forhold. Anuv.havende bevder i brev av 03.02.93 at arbeidene er ferdigstilt og anmoder om ny ferdigbesiktigelse. Tilleggsapprobasjon for nye/korr. løsninger gis 19.05.93 idet det gis de omsøkte dispensasjoner. Så kommer en klage på trinnlyd fra beboer. Klagen avvises. Tilsynelatende er nå alt i orden i saken, imidlertid ligger som siste dokument i mappen et udatert internotat fra en besiktigelse foretatt av BJE, der det påpekes div. mangler. Videre refereres til samtale med sameiets repr. vedr. besiktigelse av andre leiligheter. Etter kfr. m/BJE finner vi å måtte tilskrive sameiet v/Heidi Eliassen og purre på tilbakemelding og (evt.) ny besiktigelse. 23. desember 93

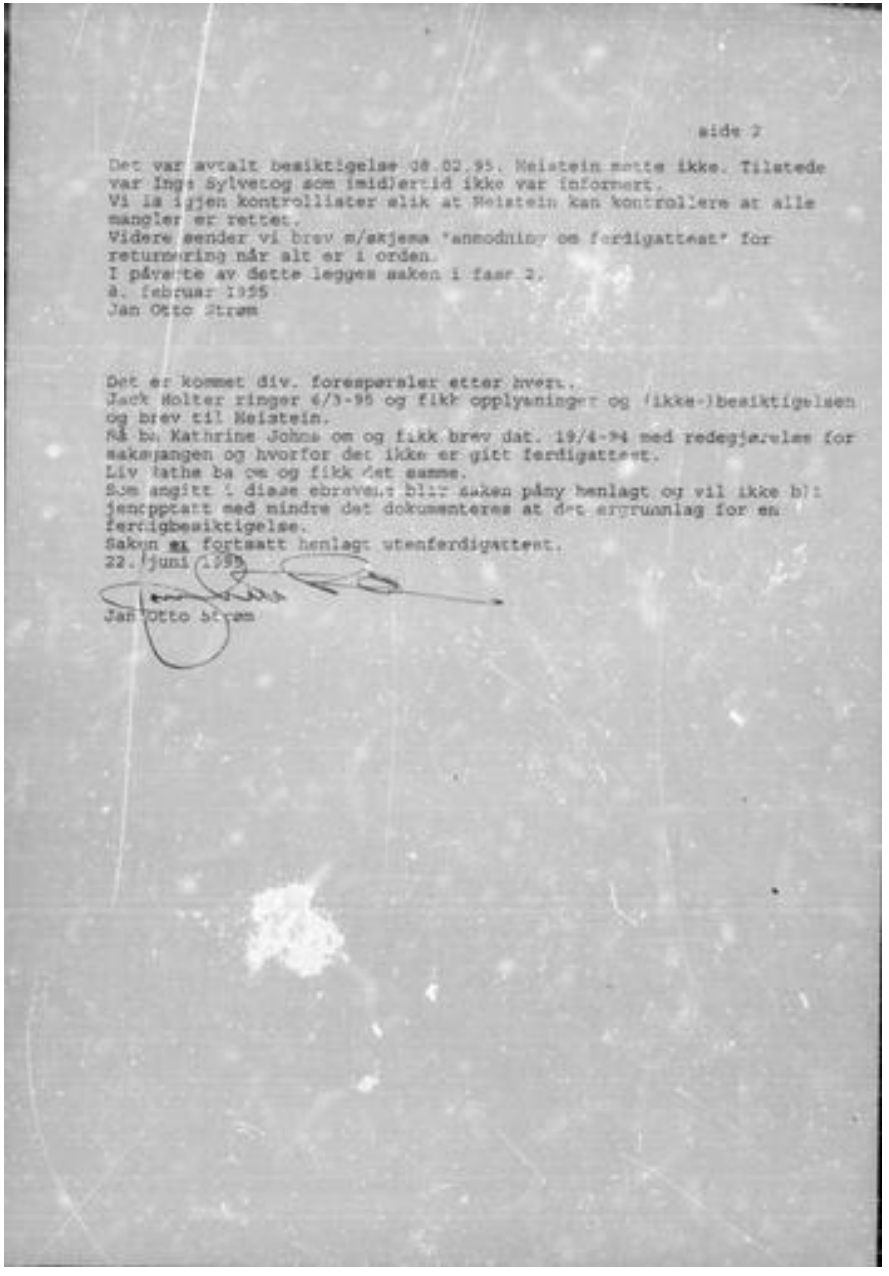
Ny styreleder i sameiet, Paal Heistein, besøker oss 27.01.94 og ber om henstand med frist for ferdigstillelse. Vi gjennomgikk saken, og han aksepterte å fullføre arbeidet mot sommeren. Han pekte forøvrig på at byggherreerklæringen vedr. trinnlyd er et "filløm", utarb. av dav. eiers ektemann og bygget på manglende kjennskap til arbeidets utførelse. Heistein aksepterte å utføre støymålinger og evt. utbedre gulvet idet det er avsatt på sperret konto kr. 25.000 til dette. I påvente av tilbakemelding legges saken i fase 2 20. januar 1994

Vi får brev dat. 27.01.94 med søknad om disp. for små avtrekkskanaler. I brevet opplyses at de resterende arbeidene vil bli utført "så snart det blir varmere i været". Etter det har vi intet hørt, verken om trinnlyd eller ferdigstillelse. I og med at de gjenstående arbeidene er mindre vesentlige og tilbakemeldingen lar vente på seg, henlegger vi saken uten ferdigattest.
17. oktober 1994 Jan Otto Strøm

forts side 2

REG/GRLD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONVERT.	BESIKTIG.	BESIKTIG.
VEJPROSJ.	X	X	X		08.02.95	

"ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON"	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
GJENSTÅR AVKLARINGER FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTAVES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			~~17.10.94~~	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			~~17.10.94~~	
SAKEN FORESLÅS I FASE 2	~~20.01.94~~ 08.02.95			

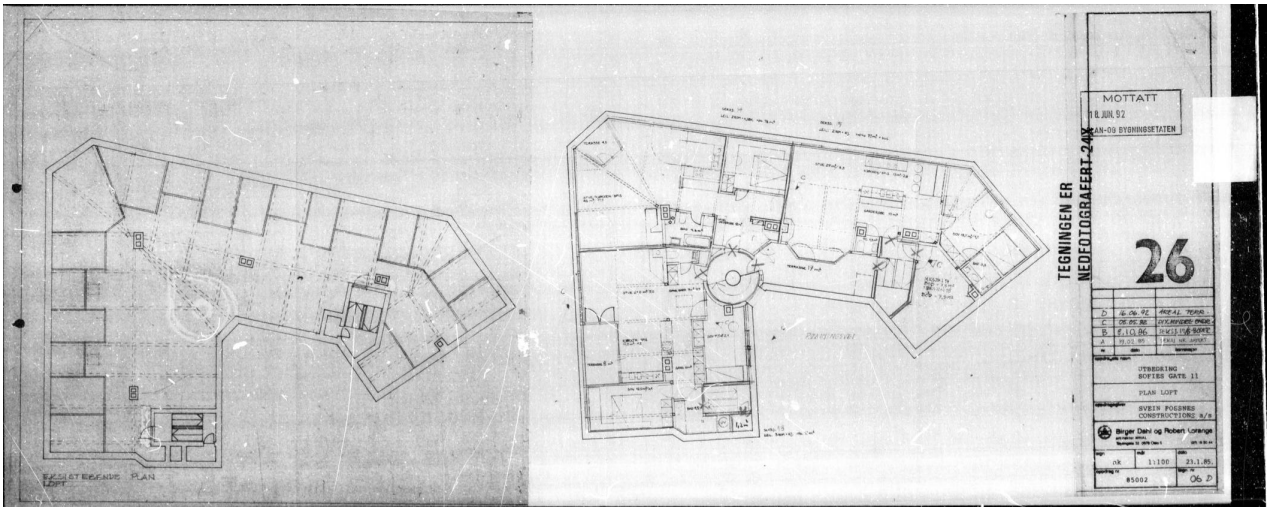


side 2

Det var avtalt besiktigelse 08.02.95. Heistein møtte ikke. Tilstede var Ing. Sylvetog som imidlertid ikke var informert.
Vi la igjen kontrollister slik at Heistein kan kontrollere at alle mangler er rettet.
Videre sender vi brev m/skjema "anmodning om ferdigattest" for returnering når alt er i orden.
I påvente av dette legges saken i fase 2.
8. februar 1995
Jan Otto Strøm

Det er kommet div. forespørsler etter hvert.
Jack Holter ringer 6/3-95 og fikk opplysninger og (ikke-)besiktigelsen og brev til Heistein.
Så bl. Kathrine Johns om og fikk brev dat. 19/4-94 med redegjørelse for saksgangen og hvorfor det ikke er gitt ferdigattest.
Liv Kathe ba om og fikk det samme.
Som angitt i disse ebrevene blir saken påny henlagt og vil ikke bli gjenopptatt med mindre det dokumenteres at det erg grunnlag for en ferdigbesiktigelse.
Saken ~~er~~ fortsatt henlagt utenferdigattest.
22. juni 1995

Jan Otto Strøm


EKSISTERENDE PLAN
LOFT
MOTTATT
18. JUN. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT 24X
26
D 16.06.92 AREAL TERAS
C 05.05.86 UTLEIDERS ENDR.
B 7.10.86 UNDERTAK SOFIE
A 19.03.85 1 REAL UK. ARMERT
UTBEDRING
SOFIES GATE 11
PLAN LOFT
SVEIN POSSNES
CONSTRUCTIONS A/S
Birger Dahl og Robert Lorange
nk
1:100
23.1.85.
85002
06 D

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sameiet Sofies gate 11 v/ Paal Otto Heistein
Sofies gate 11 A
0170 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201412488-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Dato: 22.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 11A	Eiendom:	217/294/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sofies gate 11	Adresse:	Sofies gate 11 A, 0170 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST – SOFIES GATE 11 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon ved egenerklæring datert 18.09.2014, jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99. Ferdigattesten gjelder de bygningsmessige arbeider det er gitt igangsettingstillatelse for.

Ferdigattesten gjelder for henlagt sak med saksnr. 198450276.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for byggetilsyn Indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.01.2015 av:

Viggo Johannes Aune - Saksbehandler
Leif Oskar Solheim - gruppeleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 13-05-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200508751 – 39**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Sofies gate 11 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARK.STED	Sofies gate 11				JOURNR.	87/10401
ARB.'S ART	Tekkasjet				GNR./BNR.	217/244
BYGGHERRE	Prof. Holstein				BYGN.ENHETNR.	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETIL	BRUKSTILL.	FERD.RESTIET.	FERD.ATTEST
		30/3-88	80/6-88			

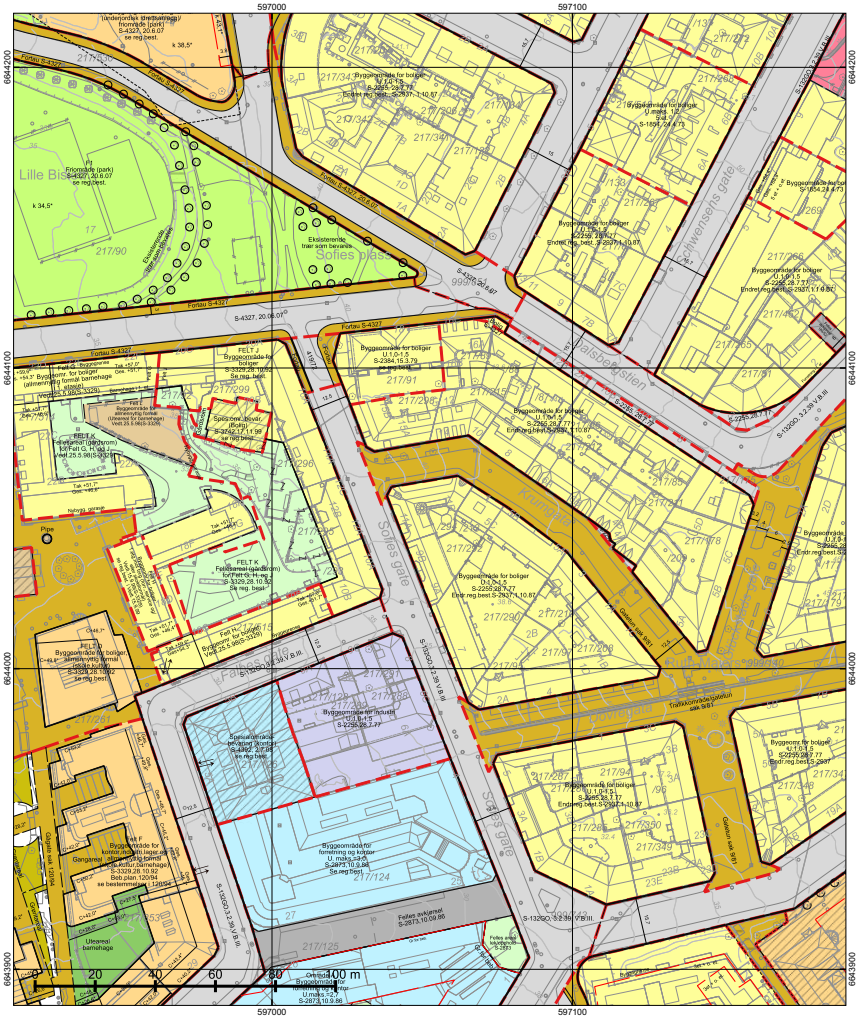
Ved besiktigelse på stedet ble det konstatert at byggearbeidene i store trekk var kommet til utførelse.

Attestert. Oslo, 21/3-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

EIGNEHJ. VEI.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	SINOUX	KONTOTILL	BRUKTEG.	BRUKTEG.
		X				17/3-94

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			15/3-94	ØVC
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVVERDI				
SANERES / SENDES FILMARKIV			15/3-94	ØVC
SAKEN FORTSETTES I FASE 2				



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141767/ 86510498
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/294

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

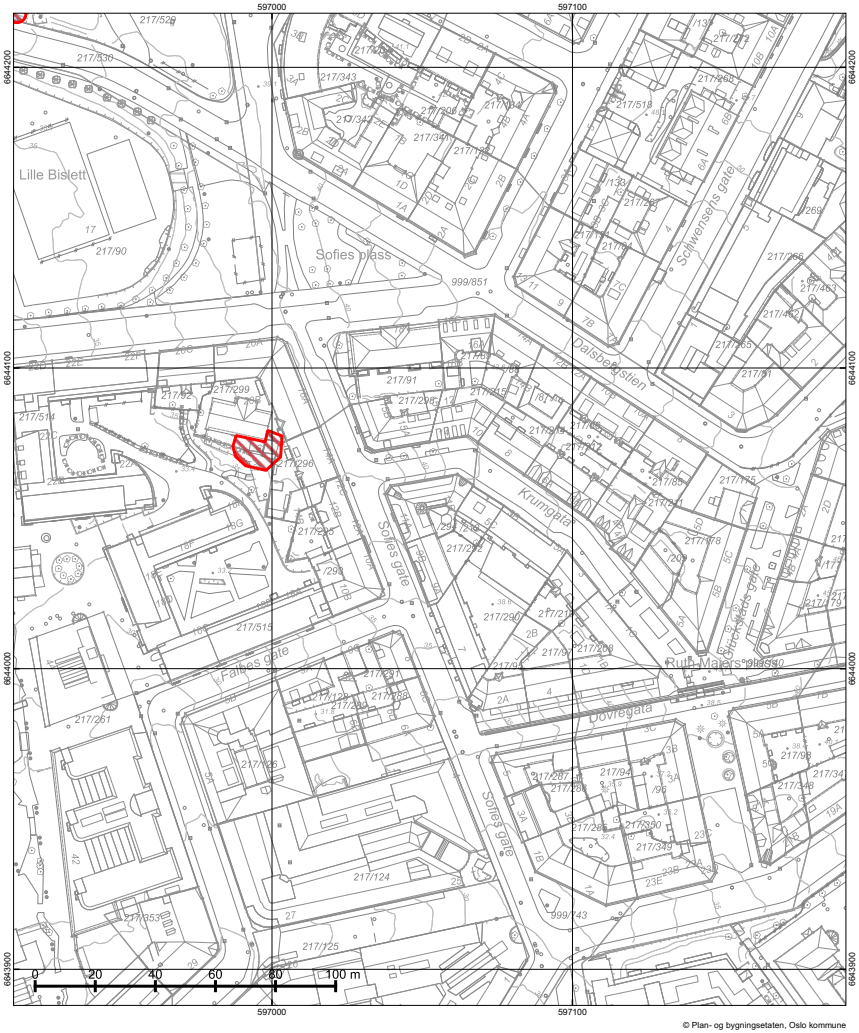
- RbBevaringGrense

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

- Plangrense (gammel lov)

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

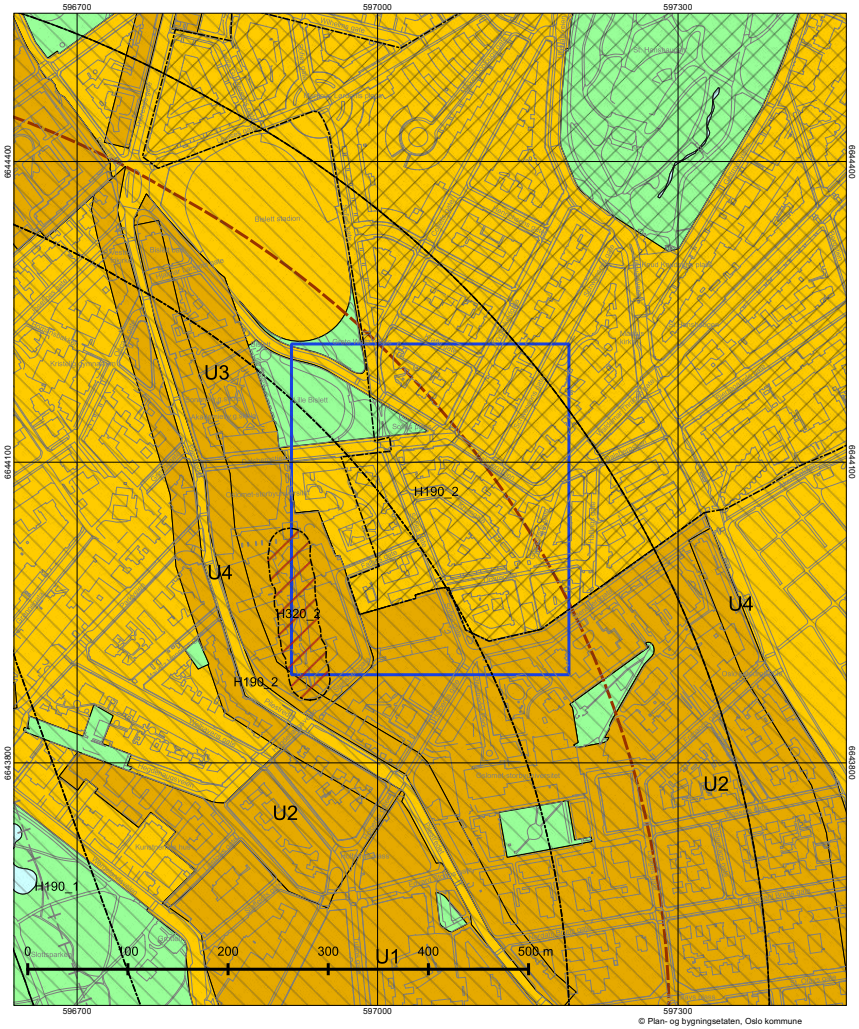
Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141767/ 86510498
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SOFIES GATE 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/294

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141767/86510498
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0184/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 11B 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 294, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no