

Sofies gate 1B



Velkommen til

Sofies gate 1B



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

St. Hanshaugen

Klassisk 4-roms hjørneleilighet i ikonisk gård. Pusset opp i 19. Balkong, peis og parkeringsleie i bakgård. IN-ordning.

Prisantydning	11 500 000,-
Fellesgjeld	376 145,-
Omkostninger	298 250,-
Totalpris	12 174 395,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 311,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	111 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1878

Ansvarlig megler	Haakon Telle Bøe
Telefon	992 31 757
E-post	h.boe@nordvikbolig.no

Megler	Adrian Nordvik
Telefon	971 74 157
E-post	a.nordvik@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nydelig, velholdt og innholdsrik 4-roms hjørneleilighet med klassiske detaljer og balkong. Leiligheten ble omfattende pusset opp i 2019, med blant annet lekkert bad, moderne kjøkken og stilrene overflater.

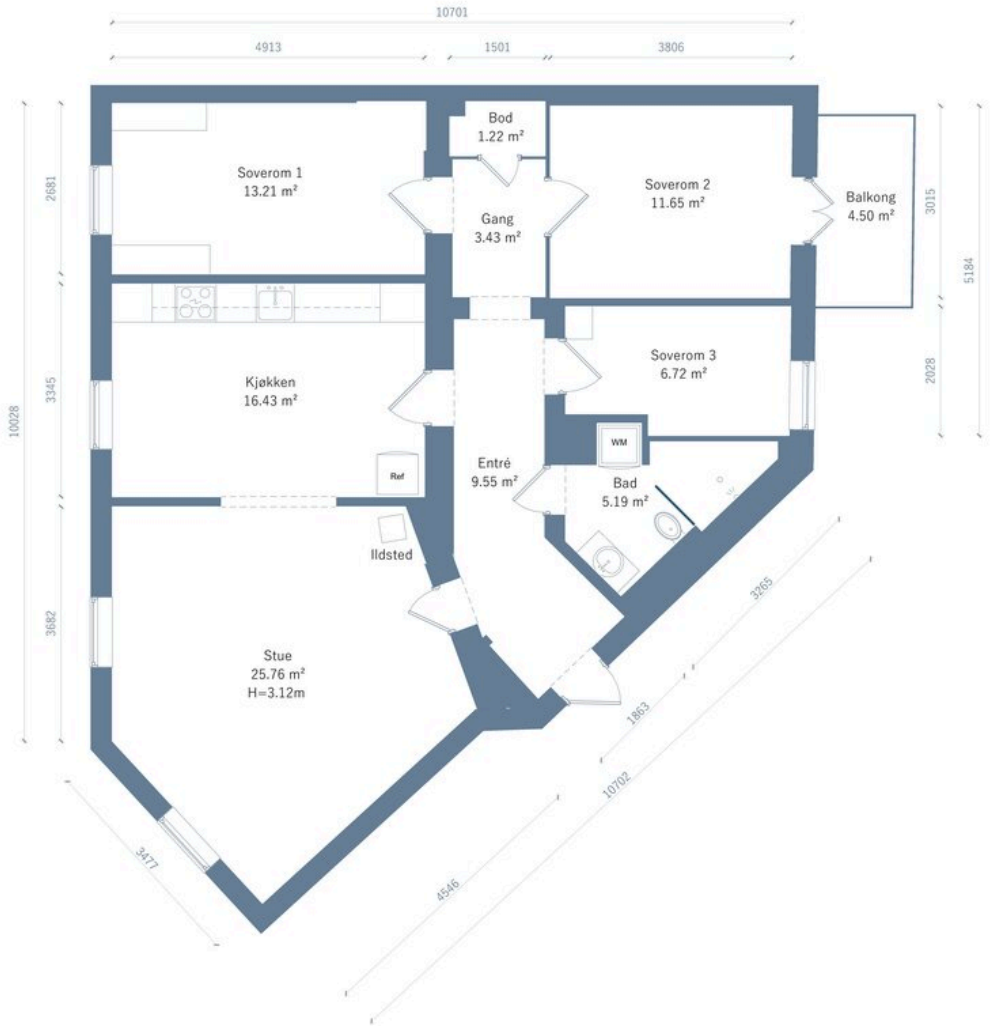
- Leiligheten ligger sentralt på St. Hanshaugen med nærhet til alt av byens fasiliteter, flere fine parker og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

- Leiligheten har en svært god, gjennomgående planløsning som fordeler seg på entré, separat kjøkken, stue, tre gode soverom og flislagt bad.

- Balkong vendt mot rolig bakgård
- Imponerende himlingshøyde på 3,14 meter
- Nydelig rosett og stukkatur
- Generøse vindusflater
- Ny, moderne peis
- Vinduer og balkongdør (22-24)
- IN-ordning (Ved innfrielse vil FK være 3 287,-)
- Fasade fullført i 24
- Parkeringsleie i bakgård

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	111 kvm
TBA:	5 kvm



Sofies gate 1B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D










THE ART INSTITUTE OF CHICAGO


PHILLIES
THE ART INSTITUTE OF CHICAGO













Informasjon

Sofies gate 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0375/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofies gate 1B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 285, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Thor Bjarne Mosaker

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)
376 145,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 876 145,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
296 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
310 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 174 395,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 187 095,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1878

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 103 kvm.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bod, bad, tre soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8,25 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2019, så her får du en perfekt kombinasjon av det klassiske og moderne på elegant vis. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten. Entréen er romslig, og har god plass til knagger for oppbevaring av yttertøy. Det er adkomst til den innvendige boden som sikrer godt med ekstra lagringsplass.

Kjøkken:
Stilrent, funksjonelt og moderne kjøkken av god kvalitet. Kjøkkeninnredningen har mørke, glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Hvitevarene er integrerte, og består av kjøl/frys, koketopp, ovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har rikelig med skapplass, inkludert himlingshøye overskap, samt god benkeplass – perfekt for den som er glad i å lage mat. Videre er det god plass til spisegruppe.

Stue:
Herlig, lys og gjennomført stue med utsøkte detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. I stuen er det generøs takhøyde på hele 3,14 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig og god romfølelse. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekt for lagring, planter og dekor. De klassiske elementene – som rosett og stukkatur – er godt bevart. Den nye, moderne peisen sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder (Nytt stålrør i pipen i 2022). En-stavs eikeparkett og gjennomførte fargevalg gir et moderne og lunt uttrykk.

Tre soverom:
Leiligheten har en svært god og barnevennlig planløsning med god tilknytning mellom soverommene via gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Rommet kan enkelt innredes med skap eller kommode dersom man ønsker det. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft og er malt i en stilig fargetone. Fra hovedsoverommet er det utgang til en hyggelig balkong vendt mot bakgård. Balkongen er på ca. 4,5 kvm, og har formiddagssol. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Balkongen ble etablert i 2024 i regi av sameiet.

Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det god plass til seng, skrivepult og skap. Begge rommene er malt i lune farger som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig.

Bad:
Delikat og rålekkert bad med spafølelse. Badet ble i sin helhet pusset opp i 2019 i regi av Brødrene Skog AS. Badet har stilrene farge- og materialvalg med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og nedsenket himling med downlights. Det er romslig dusjnisje med innebygget dusj med integrert takdusj og blandebatteri med innfelt håndusj. Badet er utstyrt med veggmontert toalett og moderne, bred baderomsinnredning med skuffer, bolleservant med ettgreps blandebatteri og vegghengt speil med belysning. På badet er det flere plassbygde hyller for oppbevaring. Det er opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett og flislagt baderomsgulv.
Vegger: Malte overflater og fliser på badet.
Himling: Malte flater i alle rom. Downlights med dimmer i entré og på badet.
Takhøyde i stue på 3,14 meter.

Parkering

Sameiet har totalt 5 parkeringsplasser i bakgården som leies ut for 600 per stykk. PT. er det 2 ledige plasser og selger leier en plass. Dette innebærer at det er gode muligheter for å få leid en parkeringsplass ved kjøp.

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: Brødrene Skog AS - totalrenovering.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Skog AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Pga store forsinkelser i arbeidet, ble det tvist med rørlegger.

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: Fasade: Pussmester AS. Pipe - det er satt inn stålpiper, styreleder har navn på leverandør. Montering av ny peis: Peis og Montering AS, v Stokvold.

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: Elektro-partner AS, 1/9-2020, Oppgradering av det elektriske anlegget.

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: Brødrene Skog AS. Bytte av soil, rustfritt rør. april 2020.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Loftet er gjort om til leiligheter nylig, styreleder har info.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget balkong i leilighetene som ønsket det. Utført av Balkongeksperten AS, i 2024.

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? salgsoppgave 2019.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.
- Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer og 2-lags energiglass fra 2000 og trerammer med 3-lags energiglass fra 2022.
- Balkongdør fra 2024.
- Brannklassifisert entrédør b-30.
- Balkong på 4,5 kvm.
- Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue.
- Varmtvannsbereder plassert på bad. Bereder fra 2019.
- Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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:

- Overflater:
Stedvis slitte gulvoverflater.

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

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

- Sanitærutstyr og innredning:
Hakk i baderomsinnredningen.

- Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Ventilasjon:
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

- Elektrisk anlegg:
Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Utleie, fremleie/bortleie for kortere periode enn ett år, vil kunne utgjøre saklig grunn dersom dette skjer via utleiesider hvor hensikten er utleie for kortere perioder som f.eks. Air B&B, eller andre kortidsutleiekonsepter.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Peis
- Gulvvarme på badet

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 311,- pr. mnd.

Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:

Andel lån og rente: 3024,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

Eiendomsskatt

Kr 3 929,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 275 711,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 102 845,- 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.

Sameie Sofies gt. 1, orgnr. 916350724

Om sameiet

- Sameiet består av 22 eierseksjoner, hvor 2 er næringslokaler.
- Renholdstjenester leveres av Rene trapper AS.
- Sameiet har Fiber nett fra Global Connect.
- Det ble i mai 2024 reseksjonert med 5 nye seksjoner i sameiet.

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

Det er pt. ikke vedtatt noen større vedlikeholdsplaner i sameiet. Men kommunen vil øke vannavgiftene. Det kan også være at sameiet skal ha en ekstra forsikring dersom den nye t-bane ringen vil gå rett under bygget.

I 2024 ble det gjennomført følgende:
- Balkonger er montert på de seksjonene som ønsket dette og der det var mulig
- Nytt callinganlegg er montert i porten (Defigo)
- Tvisten med Pussmester ble løst minnelig
- Loftsutbyggningen er endelig ferdig

Forretningsfører

S & J Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 376 145,-pr. 31.12.2024

Andel felles lån pr. 31.07.2025 kr 4 699 953,-
Løpetid til 2042
Rente pr 27.02.25
Nominell 7,25 og
Effektiv 7,51

IN-ordning innført fra mars 2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 19 889,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 764 704,-. I inneværende år er

det budsjettert med et overskudd på kroner 88 954,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold

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

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

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. SP1187042

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 751 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på

St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Sofies gate 1 - Vaaningshus - Byggeanm (uattestert) - 1878
Sofies gate 1 A-B - Bruksendring av loft til bolig, oppdeling av leiligheter - Ferdigattest - 2024
Sofies gate 1 - Oppføring av 11 balkonger - Ferdigattest - 2024

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger fra byggeår, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. På tegningene vedr. bygging av bad fra 1967 er eneste avviket at kjøkkenet er flyttet. Rommet er i dag soverom 3.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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
Stensberggata 23 B - Oppføring av to balkonger. Saksnummer 202555137
Dovregata 3 A - Etablering av takterrasse og utskifting av taktekking. Saksnummer 202553845
Dovregata 1 A - Bruksendring fra lagringsloft til bolig. Saksnummer 201100507
Sofies gate 7 - Bruksendring av garasjekjeller til minilager. Saksnummer 202553291
Stensberggata 17 B - Ombygging. Saksnummer 202458207

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:

301/217/285/9:
22.11.1930 - Dokumentnr: 902460 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:285
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2025 - Dokumentnr: 1035232 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.08.2015 - Dokumentnr: 737881 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/1404

18.04.2018 - Dokumentnr: 662852 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/1453
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

08.05.2024 - Dokumentnr: 1419963 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 103/1621
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere

som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 504,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 500,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 764,- 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler

Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Sofies gate 1B

Sofies gate 1B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
366 elever, 19 klasser	0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**10 min**
508 elever, 26 klasser	0.9 km
Ila skole (1-7 kl.)	**12 min**
550 elever, 28 klasser	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**8 min**
412 elever, 30 klasser	0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**19 min**
417 elever, 24 klasser	1.6 km
Oslo katedralskole	**5 min**
560 elever, 21 klasser	0.4 km
Akademiet videregående skole O...	**6 min**
450 elever	0.5 km

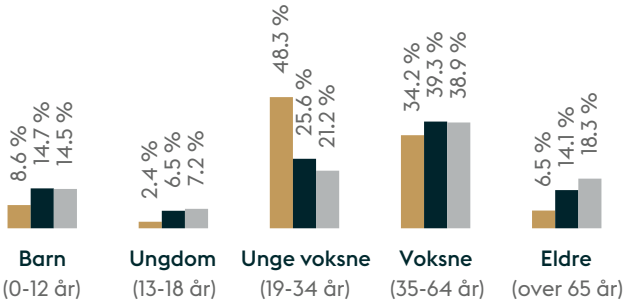
Offentlig transport

Holbergs plass	**3 min**
Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	0.2 km
Frydenlund	**4 min**
Linje 17, 18, 19	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**11 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Nationaltheatret	**11 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	**24 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.8 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	4 min
Oslo katedralskole	5 min
SATS Bislett	6 min
Treningshuset	6 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 285, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 01.09.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25319 **Referansenummer:** ZT5432

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 2 i sameiet.

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

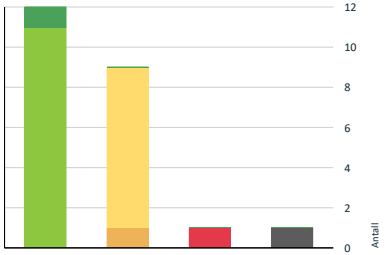
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1878

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2000 og trerammer med 3-lags energiglass fra 2022. Balkongdør fra 2024. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør b-30.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra ett soverom. Balkongen er på 4,5 m².
Terrassebord på balkongen.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Rosetter og stukkatur.
Downlights med dimmer i entré.
Takhøyde i stue på 3,14 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitte gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 30 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 35 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 55 mm på ett soverom gjennom hele rommet og målt ca 35 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

2022: Nytt stålrør i pipen.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom og skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad som ble pusset opp i 2019.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Det foreligger fakturaer på jobben, men ikke noe dokumentasjon på selve utføringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel iht. preaksepterte ytelser i veiledningen til forskrift.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.
Gulvet leder vannet til sluket selv om det er litt lavere enn kravene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran slik at badet kan få TG 1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hakk i baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Konsekvens: Redusert effekt på ventilasjonsanlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Laminerte kjøkkenskrog med svarte, glatte fronter, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, integrert kjøl/frys, integrert koketopp, integrert ovn, integrert mikro og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard på kjøkken i 2025.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje.

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (ifølge eier). Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på på bad.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

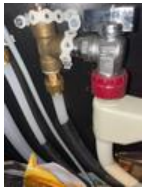
Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt på rør.
To stoppekraner i skap og en stoppekran i vegg ved WC.
Stoppekran til kaldtvann på kjøkken, plassert på soverom.
Stoppekraner fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport




Kjøkken




TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
MA-rør i sjakt på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og ved å åpne vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

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

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på bad.
Bereder fra 2019. Ukjent størrelse. Det er ikke mulig å se hvordan berederen er tilkoblet strøm.

Nye forskrifter i 2014:
En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang:
Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Det ble gjort jobb på det elektriske anlegget i 2020.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

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

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapport

1.
Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

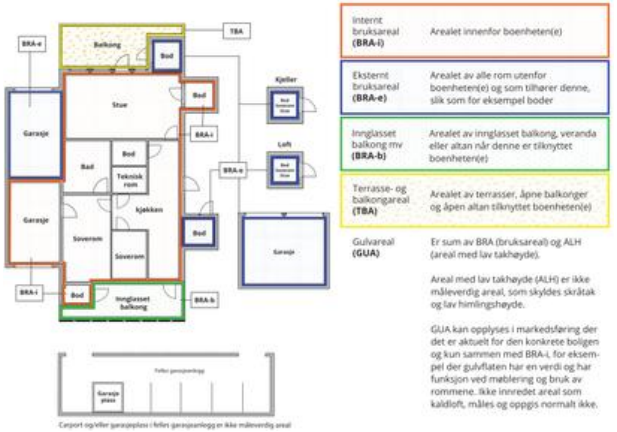
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Leilighet i blokk

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	103			103	5
Kjeller		8		8	
SUM	**103**	**8**			**5**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bod, bad, 3 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 8,25 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	101	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Thor Bjarne Mosaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	285		9	751 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Sofies gate 1 B

Hjemmelshaver
Mosaker Thor Bjarne

Eierandel
103 / 1621

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger vis a vis Oslo Met og er hjørnegård Sofies gate/Stensberggata. Ligger rett ved Pilestredet Park.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bod, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra ett soverom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Laminerte kjøkkenskrog med svarte glatte fronter og laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Siste hjemmelsovergang

År	Kommentar
2019	Elektronisk avlest på EDR.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	12.09.2025	
3	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sofies gate 1 B, 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 285
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZT5432

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mosaker, Thor Bjarne	9578-5999-4-1165412	2025-09-02 17:21:47

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
2. sep. 2025

Oppdragsnummer
5-0375/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 1B, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Thor Bjarne Mosaker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. april 2019

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: 21558234
Forsikret i: DNB

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: Brødrene Skog AS - totalrenovering

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Skog AS

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

Eventuell kommentar: Pga store forsinkelser i arbeidet, ble det tvist med rørlegger.

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: Fasade: Pussmester AS. Pipe - det er satt inn stålpiper, styreleder har navn på leverandør. Montering av ny peis: Peis og Montering AS, v Stokvold

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: Elektro-partner AS, 1/9-2020, Oppgradering av det elektriske anlegget.

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

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: Brødrene Skog AS. Bytte av soil, rustfritt rør. april 2020

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

Eventuell kommentar: Loftet er gjort om til leiligheter nylig, styreleder har info.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget balkong i leilighetene som ønsket det. Utført av Balkongeksperten AS, i 2024

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
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? salgsoppgave 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0375/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mosaker, Thor Bjarne	**2025-09-02**

Identifikasjon

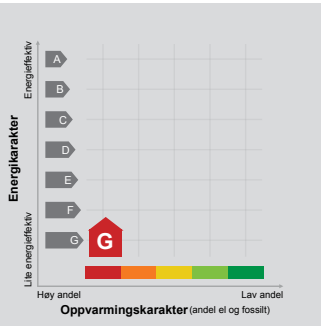
bankID Mosaker, Thor Bjarne

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sofies gate 1B
Postnummer	0170
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	285
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80532504
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-166256
Dato	09.09.2025



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)

- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Luft kort og effektivt

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	1878
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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.

Pliktene 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.

Vår ref / ansvarlig/regnskapsfører:	Deres ref: Maren Tostrup	Dato
May Magnussen	Oppdr.nr: 5-0375/25	26.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap
Sameiet Sameie Sofies gt. 1, org. nr. 916 350 724
Antall seksjoner: 22, hvorav 2 er næringslokale
Eiendom: Gnr. 217 Bnr. 285 i Oslo kommune
Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS
Forsikringspolise: If Skadeforsikring, avtalenummer SP1187042
Sist innsendt regnskap: Regnskapsåret 2024
Revisor: Ingen for 2024 blir det revisor etter reseksjonering

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett, iht. vedtekter
Styregodkjennelse: Erverv av seksjon krever ikke styregodkjennelse iht. vedtekter
Dyrehold:
Sameiets styre:
Styrets leder: Fredrik Wilhelmsen epost: fredrik.wilhelmsen@protonmail.ch tlf. 918 14 689
Styremedlem: Thor Mosaker og Louise Heffermehl

Forretningsfører:
S & J Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8804, St. Olavs plass, 0028 Oslo
Epost: post@sjeiendom.no; hjemmeside www.sjeiendom.no

Innhenting av megleropplysninger: kr. 2000,- eks. mva. kr. 2500,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr kr. 3108,- eks. mva. kr. 3885,- inkl. mva.

Opplysninger om seksjon: Seksjon. 09, S & J kunde nr. 10791
Adresse: Sofies gate 1
Eieropplysninger: Thor Bjarne Mosaker
Felleskostnader kr/mnd. 6311,- (herav andel lån og rente 3024,-
Fellesutgifter inkluderer kabel TV, felleskostnader, renovasjon mm.

Utestående fellesutgifter/restanser pr. Opplyses før oppgjør til selger

Andel felles gjeld pr. 31.12.24 seksjon 9: kr. 376 145,-
Andel formue pr. 31.12.24 seksjon 9: kr. 19 889,-

Andel felles lån pr. 31.07.2025 kr 4 699 953,- Løpetid til 2042 Rente pr 27.02.25 Nominell 7,25 og Effektiv 7,51

IN-ordning innført fra mars 2025

Andre opplysninger:

Det ble i mai 2024 reseksjonert med 5 nye seksjoner i sameiet.

Med vennlig hilsen

May Magnussen

Regnskapsmedarbeider

www.sjeiendom.no
S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway

Sofies Gate 1 - Regnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), signert 15.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), signert 15.06.2025 med Signicat Sign BANKID
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), signert 15.06.2025 med Signicat Sign BANKID

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

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

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

Resultatregnskap 2024

Sameiet Sofiesgate 1

	Noter	Regskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025	
Driftsinntekter					
Fellesutgifter, ordinære		593 064	564 252	652 370	
Fellesutgifter, ekstra innbetalinger		57 937	0	0	
Andel lån og rente		528 216	444 895	570 984	
Annen driftrel. Inntekt		4 725	0	0	
Andre driftsinntekter Parkering		36 000	0	0	
Sum driftsinntekter		**1 219 942**	**1 009 147**	**1 223 354**	
Driftskostnader					
Lønnskostnader					
Styrehonorar, inkl. aga	1	0	0	0	
Sum lønnskostnad		**0**	**0**	**0**	
Andre driftskostnader					
Kommunale avgifter		239 587	203 688	275 500	15 %
Forsikringspremie		142 940	128 689	148 000	
Strøm, fellesarealer		16 778	15 315	16 500	
Renhold, trappevask		41 580	39 684	43 000	
Vaktmestertjeneste		0	0	0	
Serviceavtale, snøfjerning	2	0	3 094	0	
Rehabilitering	2	0	5 528 751	0	
Reparasjon og vedlikehold	2	-574 534	55 067	100 000	
Rep vedlikehold uteområde	2	11 620	0	0	
Balkonger	2	59 340	0	0	
Honorar Lån etablering IN			0	15 000	
Forretningsførselhonorar		72 668	69 339	75 500	
Honorar for øko.og juridisk bistand		8 663		0	
Revisjobshonorar		0	0	20 000	
Medlemskontigenter			0	0	
Global Connect		8 505	8 438	9 000	
Annet driftsmaterial			0	0	
Bankgebyrer		5 663	5 485	6 000	
Porto		499	0	500	
Sum lønn og driftskostnader		**33 308**	**6 057 549**	**709 000**	
Renteinntekter bank		0	0	100	
Rentekostnad DNB 1636.62.95082 Utgått 27/5-24		148 134	331 492	0	
Rentekostnad DNB 1636.84.64582		273 794	0	425 500	
Netto finanskostnader		**-421 928**	**-331 492**	**-425 400**	
Årsresultat		**764 704**	**-5 379 894**	**88 954**	
Overført annen egenkapital	4	**764 704**	**-5 379 894**	**88 954**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 15.06.2025
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 15.06.2025
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 15.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Balanse 2024

Sameiet Sofiesgate 1

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Kundefordringer		193 735	0
Andre fordringer	5	41 258	36 778
Sum fordringer		234 993	36 778
Bankinnskudd	3	78 015	319 493
Sum bankinnskudd		78 015	319 493
Sum omløpsmidler		313 008	356 271
Sum eiendeler		313 008	356 271
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	-6 466 329	-1 086 434
Årets resultat	4	764 705	-5 379 894
Sum egenkapital		-5 701 624	-6 466 329
Gjeld			
Lån DNB 1636.84.64582 fra 21/5-24	7	0	5 351 765
Lån DNB 1636.84.64582 fra 21/5-24	7	5 919 728	
Sum langsiktig gjeld		5 919 728	5 351 765
Gjeld			
Leverandørgjeld	6	76 513	1 433 271
Påløpt rente ikke forfalt DNB	6	12 899	31 817
Forskuddsbetalte fellesutgifter	6	3 408	4 537
Gjeld til forretningsfører purregebyr	6	0	280
Avstening strømkostnad EHF 2023 gjelder 12/24	6	2 084	930
Sum kortsiktig gjeld		94 904	1 470 835
Sum kortsiktig gjeld		94 904	1 470 835
Sum omløpsmidler		313 008	356 270

Oslo _____/_____ - 2025

Fredrik Wilhelmsen	Louise Heffermehl	Thor B. Mosaker
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 15.06.2025
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 15.06.2025
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 15.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Noter 2024

Sameiet Sofiesgate 1
Organisasjonsnr. 916 350 724

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og Kostnader

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

Varige Driftsmidler

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

Fordringer

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

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

Gjeld

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

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

	2024	2023
Styrehonorar	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
	0	0

Note 2 Rep og vedlikehold

Gowens ettersyn kontr. og vedlikehold	23 908	12 290
Glassmester 1, rep av glass	0	36 837
Lås og Sikkerhet adgagnsbrikke/dørlukker	3 969	5 940
Defigo Porttelefon	54 350	0
Uteområde Snø/Is, Hageslange, pensler, jord, planter mm	11 620	3 094
Bernhard bygg Vinduer	56 691	0
Dwfigosystm	19 113	0
Bakonger faktura Plan og Bygg	59 340	0
Vindusspesialisten og Pussemester rehab.	-732 562	5 528 751

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 15.06.2025
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 15.06.2025
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 15.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

	-503 574	5 586 912

* Slik informert om i 2023 ble deler av fakturaene fra Pussmester bestridt, derav negativt beløp i 2024.

Note 3 Bankinnskudd

	2024	2023
Skattetrekkskonto (har ikke)	0	0
Driftskonto DnB 1503.71.92349	78 015	319 493
	78 015	319 493

Note 4 Egenkapital

Annen egenkapital 1/1	-6 466 329	-1 086 435
Årets resultat	764 705	-5 379 894
Annen egenkapital 31.12	-5 701 624	-6 466 329

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

Note 5 Andre fordringer

Forskuddsbetalt forsikring Q-1-25	37 141	32 976
GlobalConnect 1-25	709	709
For mye innbetalt	3 408	0
Rasfare snø og is 2024	0	3 094
	41 258	36 779

Note 6 Gjeld

Forskuddsbetalte fellesutgifter	3 408	4 537
Leverandørgjeld	76 513	1 433 271
Påløpte rente ikke forfalt	12 599	31 817
Gjeld til forettningsfører (purregebyrer)	0	280
Påløpt strømkostnad desember	2 084	930
	94 604	1 470 835

Note 7 Langsiktig Gjeld

Lån Fornebu Sparebank Låneopptak den 17.12.2019		
Lånenummer 1450.14.26831	0	1 420 336
Nebetalt i år	0	-1 420 336
Restgjeld pr 31.12	0	0
Annuitetslån med 20 år nedbetaling, siste termin 2044		
DNB låneopptak 23.11.22, kr 5,5 mill., rente pt. Ca 7 % nom	5 351 765	5 500 000
Nebetalt lån / Opptak lån	-5 351 765	-148 235
Nedbetalt ved refinansiering 21/5-24	0	5 351 765
Annuitetslån med 20 år nedbetaling, siste termin nov 2042		
DNB låneopptak ved refinansiering 21/5-24 kr 6 mill	6 000 000	
Nebetalt lån / Opptak lån	-80 272	
Restgjeld pr 31.12	5 919 728	

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

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 15.06.2025
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 15.06.2025
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 15.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 15.06.2025
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 15.06.2025
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 15.06.2025

Forseglet av
Posten Norge

DISPONIBLE MIDLER

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
A	**Disponible midler per 01.01**	**-1 114 563**	**4 413 566**	**218 104**
B	**Endring disponible midler**			
	Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld	567 963	-148 235	-146 000
	Årets resultat	764 704	-5 379 894	88 954
C	**Disponible midler per 31.12**	**218 104**	**-1 114 563**	**161 058**
	Spesifikasjon av disponible midler per 31.12			
	Sum omløpsmidler	313 008	356 271	
	Sum kortsiktig gjeld	-94 904	-1 470 834	
	Disponible midler per 31.12	**218 104**	**-1 114 562**	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Wilhelmsen, Fredrik (09.11.1984), 15.06.2025
- Heffermehl, Louise Stang (15.08.1991), 15.06.2025
- Mosaker, Thor Bjarne (13.05.1967), 15.06.2025

Forseglet av

Posten Norge

Årsberetning for 2024

Sofies gate 1
Organisasjonsnummer 916 350 724

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 18.06.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

A) STYRET:

Leder	Fredrik Wilhelmsen
Styremedlem	Louise Heffermehl
Styremedlem:	Thor Mosaker

B) VARAMEDLEMMER TIL STYRET:

C) DUGNADSKOMITÉ:

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for Sameiet Sofies gate 1 er utført av S & J Eiendomsforvaltning AS i 2024, sameiet har ikke revisor.

3. GENERELT OM SAMEIET

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

Sameiet består av 22 eierseksjoner, hvor 2 er næringslokale.

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.
Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårdsnummer og bruksnummer 217/ 285

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

I 2024 har følgende endringer skjedd:

- Balkonger er montert på de seksjonene som ønsket dette og der det var mulig
- Nytt callinganlegg er montert i porten (Defigo)
- Tvisten med Pussmester ble løst minnelig
- Loftsutbyggningen er endelig ferdig

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for sameier. Sameiet skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Sameiet v/styreleder er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/ eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden eller gjeldende lov og forskrift.

7. FORSIKRING

Sameiets har sine forsikringer i IF skadeforsikring, polise SP1187042
Bygningsmassen er fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning til samme standard og størrelse.
Forsikringspremie for 2024 var på kr 142 940,-

8. VAKTMESTER

Sameiet har ingen fast vaktmester i 2024

Det kjøpes renholdstjenester fra Rene Trapper AS i 2024

9. KABEL TV OG BREDBÅND

Sameiet kjøper Fiber nett via GlobalConnect AS Kundenummer: 284001

10. FREMLEIE

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

På ekstraordinært årsmøte avhold 07.08.18 ble det påpekt av styret at Air B&B eller lignende

kortidsutleiekonsepter ikke er å anse som regulær fremleie, da dette vil forringe bomiljøet på sikt.

12. STYRETS ARBEID

Styret har samarbeidet i 2024.
Sameiet består av 3 personer.

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

13. REGNSKAPET FOR 2024

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

Regnskapet viser at Sameiet har ett resultat for 2024 som viser et overskudd på kr 764 704,-
som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

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

Oslo, 2025-06-15

Styreleder Fredrik Wilhelmsen /S/ Styremedlem Thor Mosaker /S/
Styremedlem Louise Heffermehl /S/

Vedtekter for Sameiet Sofies gate 1

..1 Innledende bestemmelser

..1.1 Formål

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

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

..1.2 Eiendommen

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

..2 Organisering

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

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

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

..3 Rettslig råderett over eierseksjonen

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

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

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

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

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

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

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

..4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

..5 Vedlikehold og påkostninger

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

..5.1 Bygningsmessige arbeider og påkostninger

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

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

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

..5.2 Ventilasjonsanlegg

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

Ventilasjonsanlegg skal ikke medføre ulemper for de andre sameierne.

..6 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

Strøm til fellesarealer, herunder boder, dekkes av fellesutgiftene.

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

..7 Ansvaret utad

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

..8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

..8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

..8.2 Deltakere

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

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

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

..8.3 Ledelse og protokoll

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

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

..8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

..8.5 Ugildhet i årsmøter

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

a) styrets årsberetning

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

d) forslag fra styret

e) andre saker som nevnt iI innkallingen

..9 Styret

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

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

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

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

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

..10 Mindretallsvern

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

..11 Forretningsfører og funksjonærer

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

funksjonærer avskjed.

..12 Regnskap og revisjon

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

Årsmøtet kan bestemme om sameiet skal ha revisor.

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

..13 Mislighold

..13.1 Pålegg om salg

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

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

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

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

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

Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

1. Formål

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

2. Virkeområde

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

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

3. Renhold, vedlikehold og orden

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

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

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

4. Fasade og uteareal

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

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

5. Oppgang/ trapperom, boder og nøkler

Det henvises til reglenes pkt. 2;

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

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

Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

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

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

6. Parkering

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

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

7. Dyrehold

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

8. Støy og rotider

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

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

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

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

9. Skade, feil og mangler

Husordensregler for Sameiet Sofies gate 1

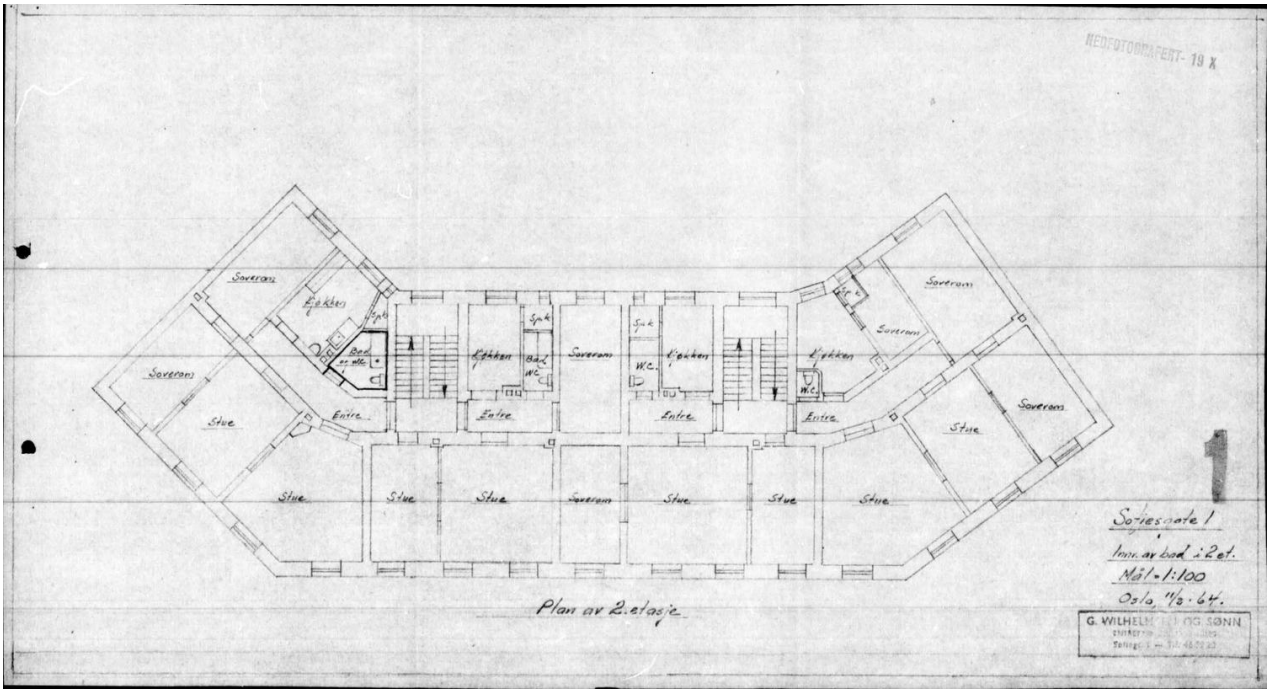
Vedtatt på sameiermøte 20. mai 2019

Siste endret xx

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

10. Dispensasjon

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


Soverom
Kjøkken
Spk
Bad
wc
Stue
Entre
Kjøkken
Bad
WC
Soverom
Spk
WC
Kjøkken
Kjøkken
WC
Soverom
Soverom
Stue
Soverom
Stue
Stue
Stue
Soverom
Stue
Stue
Stue
Entre
Entre
Entre
Entre
Plan av 2. etasje
Sotiesgate 1
Inn. av bad i 2 et.
Mål 1:100
Oslo 1/2 64.
G. WILHELM

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.11.2024
Fredrik Granberg	202454366 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jørgen Ekseth Lundsaunet	

Adresse:	SOFIES GATE 1	Eiendom:	217/285/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sofies gate 1	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sofies gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 11 balkonger, mottatt 28.10.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202454366			
Beskrivelse	*Tegningsnr*	*Dato*	*PBE-id*
Situasjonsplan	D-1	06.03.2024	1/9
Plan 2 etasje	B-01	30.01.2024	1/13
Plan 3 etasje	B-02	30.01.2024	1/14
Plan 4 etasje	B-03	30.01.2024	1/15
Plan 5 etasje	B-04	30.01.2024	1/16
Snitt og fasader	B-05	30.01.2024	1/17

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
Sameiet Sofies gate 1, Sofies gate 1, 0170 OSLO

02974

J.nr.

Gate Sofiesgt. nr. 1,

gnr. bnr. parsell av bnr.

Eier: G. Wilhelmsen, Sofiesgt. 1, Oslo.

Anmelder: Eier.

Ansvarshavende: Tömmermester G. Wilhelmsen. Sofies gt. 1. Oslo.
Kort sendt 24/12-55.RL.

Arbeidets art: Innredn. av bad i 1. etg.

Tilhörende dokumenter:	1. Innlevert	2. Utlevert	3. Innlevert
Situasjonskart			
Tegninger	/		
Konstruksjonstegninger			
Beregninger			
Söknad	/		
Byggebeskrivelse			
Ansvarssöknad	/		

Anmeldelsesgebyr kr. 5.- betalt. MATERIALPRØVELSE

Ferdiggebyr kr. _____ betalt. Foreligger: NEI

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 14/6-55

for bygningssjefen

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Oslo, den

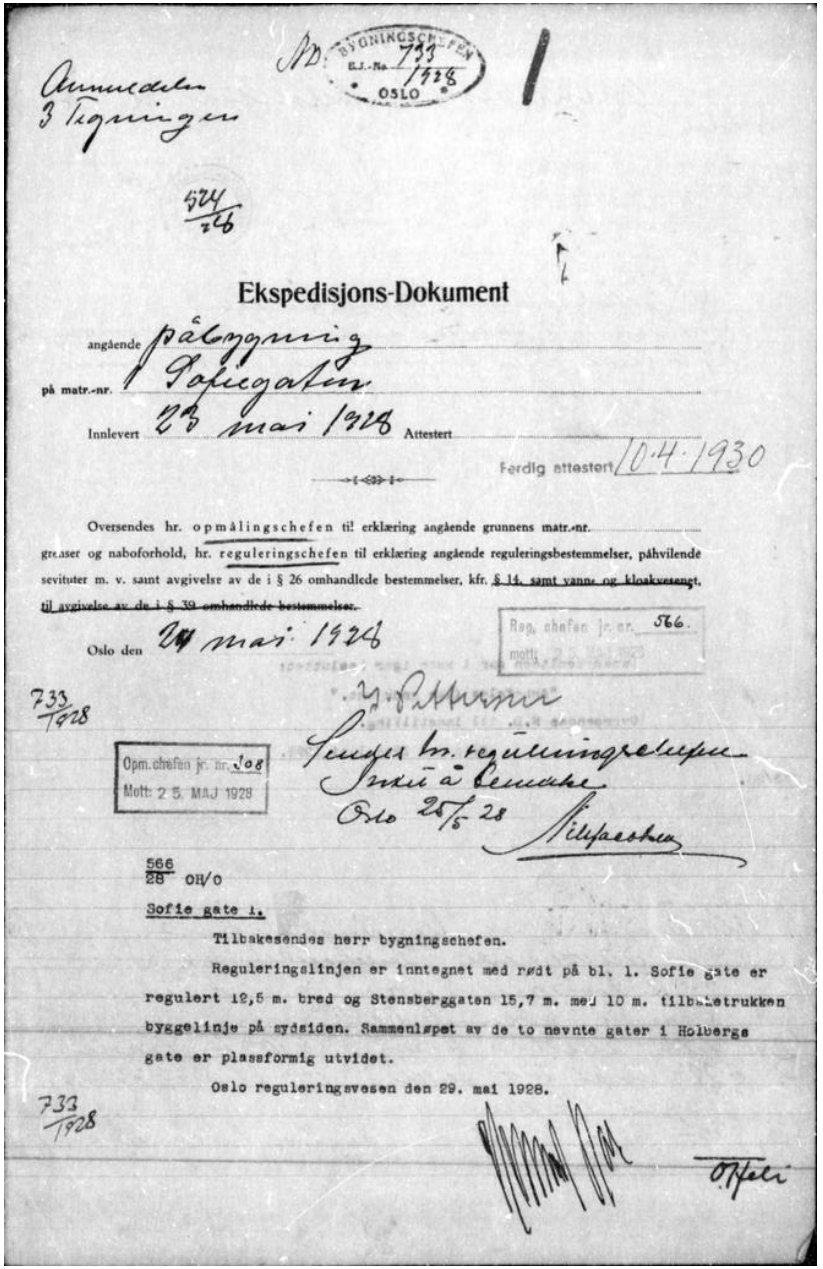
Påvisning:.....

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes för skriftlig approbasjon er gitt. (kfr.bygningslovens § 131).
Overtredelse herav straffes med böter (kfr. §§ 152 og 153).

Veisjefen:.....Retur.....

Vann- og kloakkv.:.....Retur.....

Brannvesenet:.....Retur.....



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

Anmerkes
I Tegningen

524/26

Ekspedisjons-Dokument

angående påbygning
på matr.-nr. i Sofiegaten
Innlevert 28 mai 1928 Attestert
Ferdig attestert 10.4.1930

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

Oslo den 24 mai 1928

Reg. chefen jr. nr. 566.
mottt.

733/1928

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

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

566/28 OH/O

Sofie gate 1.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

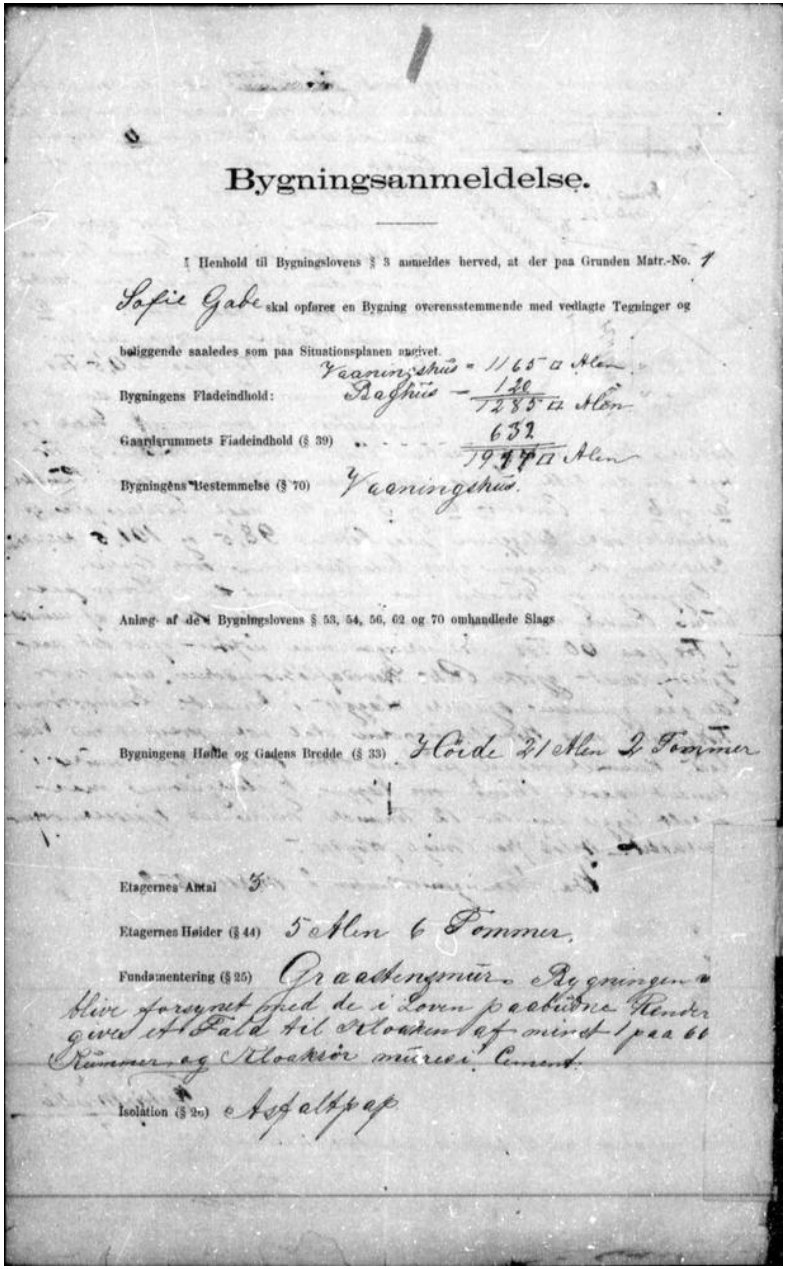
Reguleringslinjen er inntegnet med rødt på bl. 1. Sofie gate er regulert 12,5 m. bred og Stensberggaten 15,7 m. med 10 m. tilbaketrukken byggelinje på sydsiden. Sammenløpet av de to nevnte gater i Holbergs gate er plassformig utvidet.

Oslo reguleringsvesen den 29. mai 1928.

733/1928

O. Fett

078



Bygningsanmeldelse.

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

Sofie Gabe skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

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

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 632
1917 □ Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

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

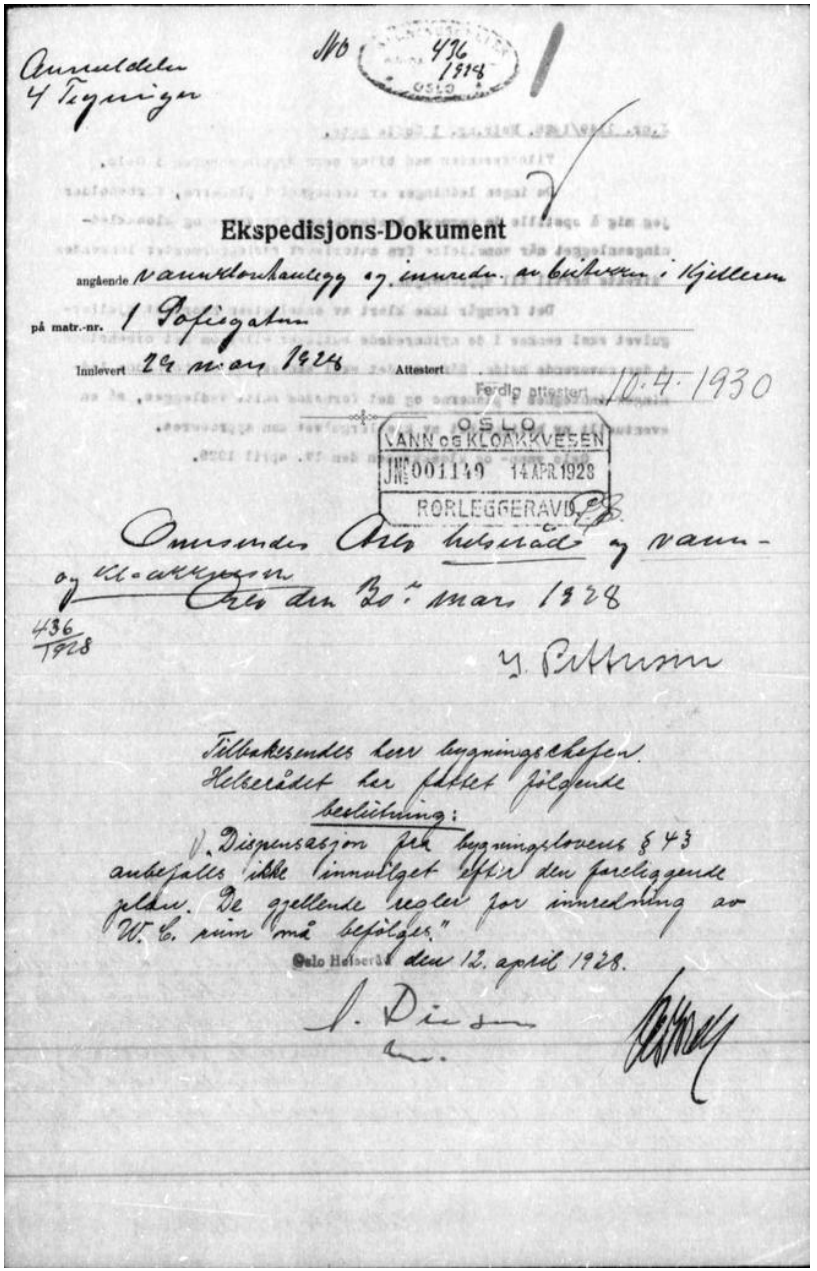
Bygningens Hølde og Gadens Bredde (§ 33) 3 Høide 2½ Alen 2 Tommer

Etagernes Antal 3

Etagernes Høider (§ 44) 5 Alen 6 Tommer.

Fundamentering (§ 25) Granitensmur. Bygningen
blive forsynet oped de i Loven paabudne Render
gives et Fald til Afloaden af mindst 1/20 af 66
Tommer og Afloakrør murres i Cement.

Isolation (§ 26) Asfaltpap



Anmeldelse
4 Tegninger

№ 436 1928 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosettanlegg og innredn. av beboelsen i kjelleren

på matr.-nr. 1 Posiegaten

Innlevert 24 mars 1928 Attestert Ferdig attestert 10.4.1930

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INN 001149 14 APR 1928
RØRLEGGERAVD.

Omsendes Oslo helseråd og vann- og kloakkvesen
Oslo den 26 mars 1928

436/1928

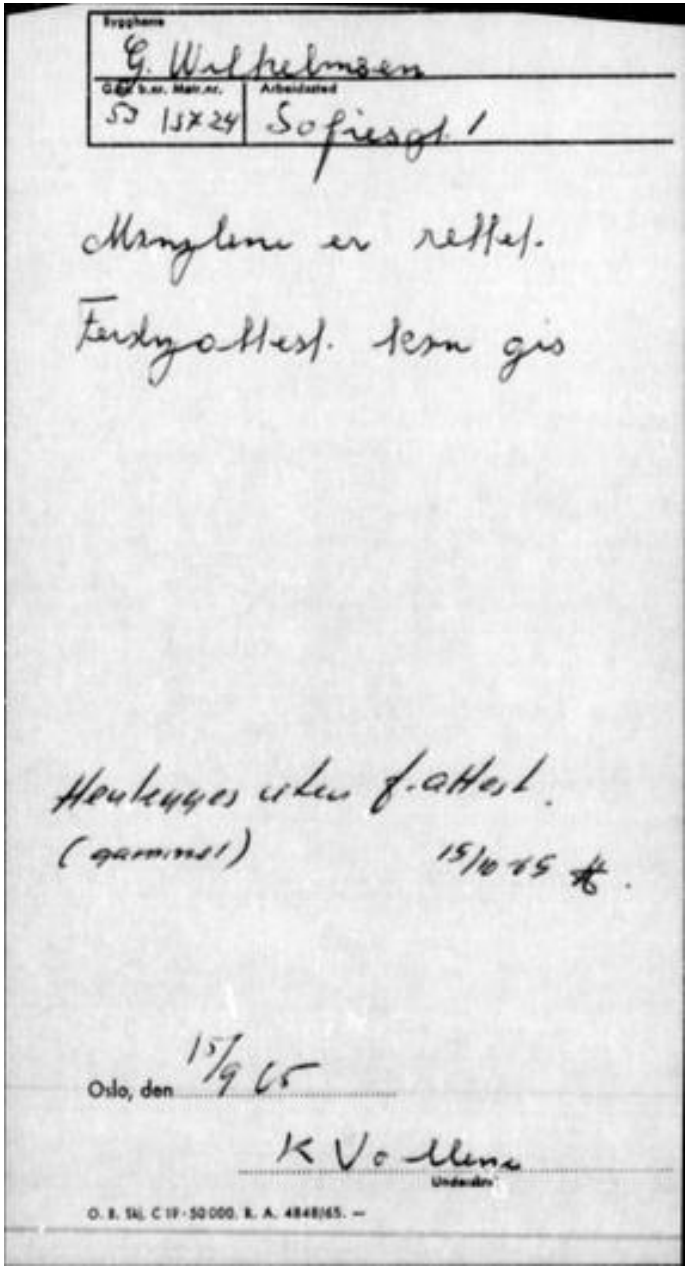
Y. Pettersen

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Helserådet har fattet følgende
beslutning:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 43 anbefalles ikke innvilget efter den foreliggende plan. De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må befølges."

Oslo Helseråd den 12. april 1928.

N. Dietrichson



Fagplass
G. Wilhelmsen
Gr. b.nr. Mat.nr. 53 15X24
Arbeidssted Sofiesgt 1

Manglene er rettet.

Ferdigattest. kan gis

Henlegges uten f.attest.
(gammel) 15/10 65 K.

Oslo, den 15/9 65

K Vollmer
Underskrift

O. B. Skj. C 19 · 50 000. K. A. 4848/65. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av baderom i 3.etasje

Arbeidssted	Mats nr.	Jnr.
Sofiesgate 1		71/699

Byggherre
H.Wilhelmsen & Sönn
Sofiesgate 1
OSLO 1

Ansvarshavende
Byggmester Kjell Wilhelmsen
Sofiesgate 1
OSLO 1

Deres
KR/AG

2. januar 1974

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Vil. C-16. 10 000. ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.11.2020
	202017128 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tommy Monge	

Adresse:	SOFIES GATE 1 A-B	Eiendom:	217/285/0/0
Tiltakshaver:	MUR OG PIPESERVICE AS	Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sofies gate 1 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 04.11.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202017128			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/5

Klagefristen er tre uker

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

Med vennlig hilsen

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASP VVS
Solstua terrasse 3
1459 NESODDEN

Dato: 06.01.2020

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

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

Ferdigattest - Sofies gate 1 B

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918313			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredn. av bad i 2.-3.-og ½.-etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Sofiesgt. 1		513/1955

Byggherre:
G. WILHELMSEN OG SÖNN
Sofiesgt. 1
OSLO-1.

Ansvarshavende:
Byggmester KJELL WILHELMSEN
Sofiesgt. 1
OSLO-1.

Dato: 13. desember 1968.

HG/KL.

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C 15 Aktietrykk. 8000. 1993/1968.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FOLLO CONSULTING AS
Postboks 76
1411 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2024
	201920708 - 73 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	SOFIES GATE 1 A-B	Eiendom:	217/285/0/0
Tiltakshaver:	ELEKTROPLUSS NORGE AS	Søker:	FOLLO CONSULTING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest (rettet) - Sofies gate 1 A-B

Plan- og bygningsetaten viser til vedtak om ferdigattest datert 06.11.2024. I etterkant av gitt ferdigattest er vi gjort oppmerksomme på at utomhusplanen som ligger til grunn for ferdigattesten ikke er korrekt i forhold til slik tiltaket er utført. I «som bygget»- situasjon er det blant annet 2 stk. parkeringsplasser i bakgården. Plan- og bygningsetaten har tidligere vurdert at etableringen er avhengig av parkering er søknadspliktig. Etter en fornyet og konkret vurdering i denne saken finner vi at ny utomhusplan kan godkjennes som «som bygget».

Denne ferdigattesten erstatter tidligere gitt ferdigattest i sin helhet.

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920708

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2	1121	21.11.2019	1/14
Plan kjeller bodfordeling	A20-5	18.08.2019	7/6
Takplaner	A20-4	18.08.2019	7/9
Snitt A	A30-1	18.08.2019	7/12
Takark 1	A51-101	18.08.2019	11/6
Takark 2	A51-102	18.08.2019	11/7
Fasade nord	A40-1	18.08.2019	13/9
Fasade nord-vest	A40-3	18.08.2019	13/10
Fasade nord-øst	A40-2	18.08.2019	13/11
Fasade sør	A40-4	18.08.2019	13/12
Fasade sør-vest	A40-6	18.08.2019	13/13
Fasade sør-øst	A40-5	18.08.2019	13/14
Takark oppris fra side	A40-7	18.08.2019	13/15
Takark plan og oppriss	A40-8	18.08.2019	13/16
Utomhusplan	L-700-02	30.04.2020	21/2
Plan 4. etasje	E-01	04.01.2024	58/3
Plan loft	E-02	04.01.2024	58/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

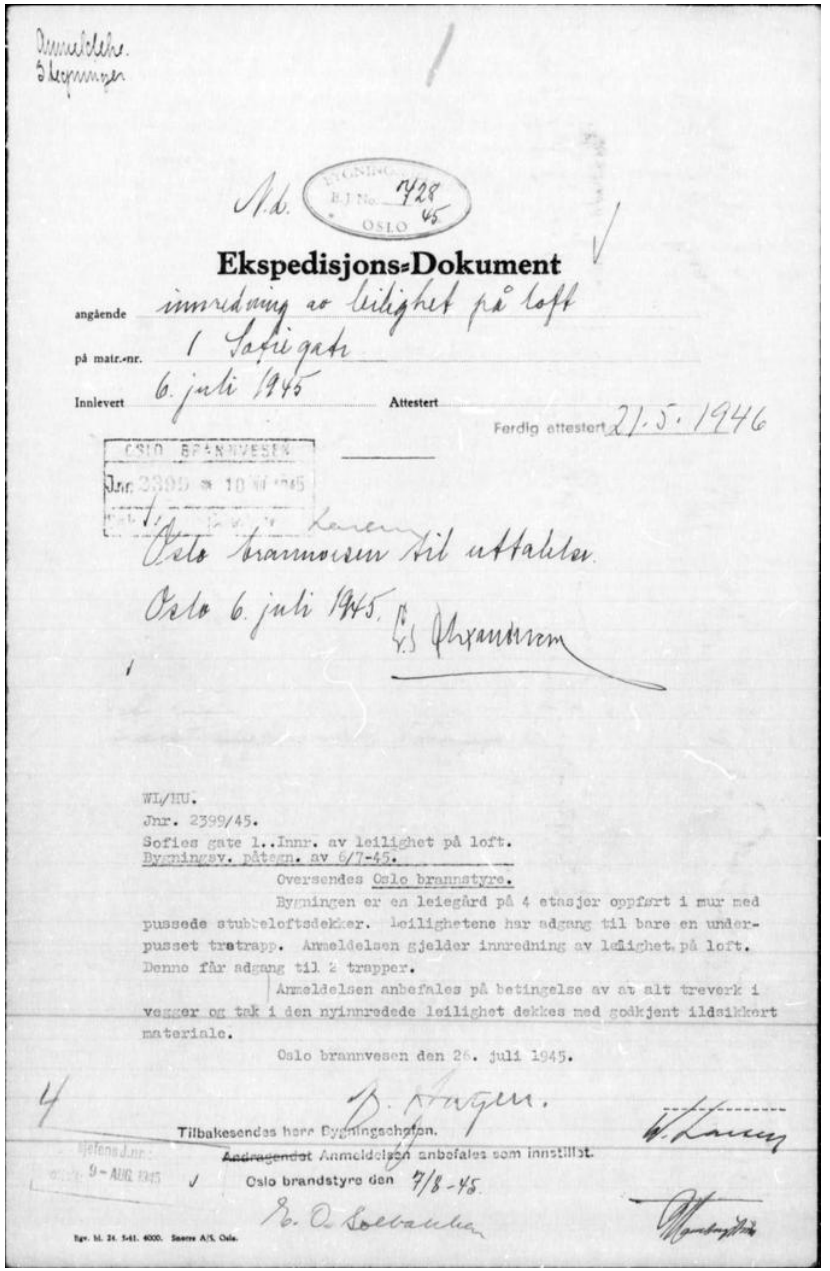
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

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



Anmeldelse.
5 Leiligheter

N.b. BYGNINGS-NR. B.J. No. 1428/45 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av leilighet på loft

på matr.-nr. i Sofiegate

Innlevert 6. juli 1945 Attestert

Ferdig attestert 21.5.1946

OSLO BRANNVESEN Jnr. 2399 - 10 VII 1945

Oslo brannvesen vil uttale:

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

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

Oversendes Oslo brannstyre.

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

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

Oslo brannvesen den 26. juli 1945.

P. Krogen. W. Larsen

Tilbakesendes herr Bygningsinspektøren.

~~Anbefalingen~~ Anmeldelsen anbefales som innstillet.

Oslo brandstyre den 7/8-45.

H. O. Solbakken

Bygningsinspektøren

Egr. bl. 24. 5-41. 4000. Steenske A/S, Oslo.

088

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 II ° 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av bad i 2.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sofiesgt. 1.		67/1316

Byggherre	Ansvarshavende
G. WILHELMSEN & SÖN Sofiesgt. 1 OSLO-1.	Byggmester KJELL WILHELMSEN Sofiesgt. 1 OSLO-1.

Dato 18.august 1969.
HG/KL

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

© ch. ANDVORD. 10.000. 7644/68

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning av bad i 2.etasje

Gate/vei	Matr.nr.	J.nr.
Sofies gate 1		73/3338

Byggherre	Ansvarshavende
G. Wilhelmsen & Sönn Sofies gate 1 OSLO 1	Byggmester Kjell Wilhelmsen Sofies gate 1 OSLO 1

KR/AG

4.september 1974

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

Kaare Regbo
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANBVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning av baderom og takjfkken.

Gate/veg/sted		
Sofies gate 1	Sofies gt. 1	55/3240/BF

Byggherre	Ansvarshavende
Herr G.Wilhelmsen, Sofies gt.1, Oslo 1.	Byggmester G.Wilhamsen, Sofies gt.1, Oslo .

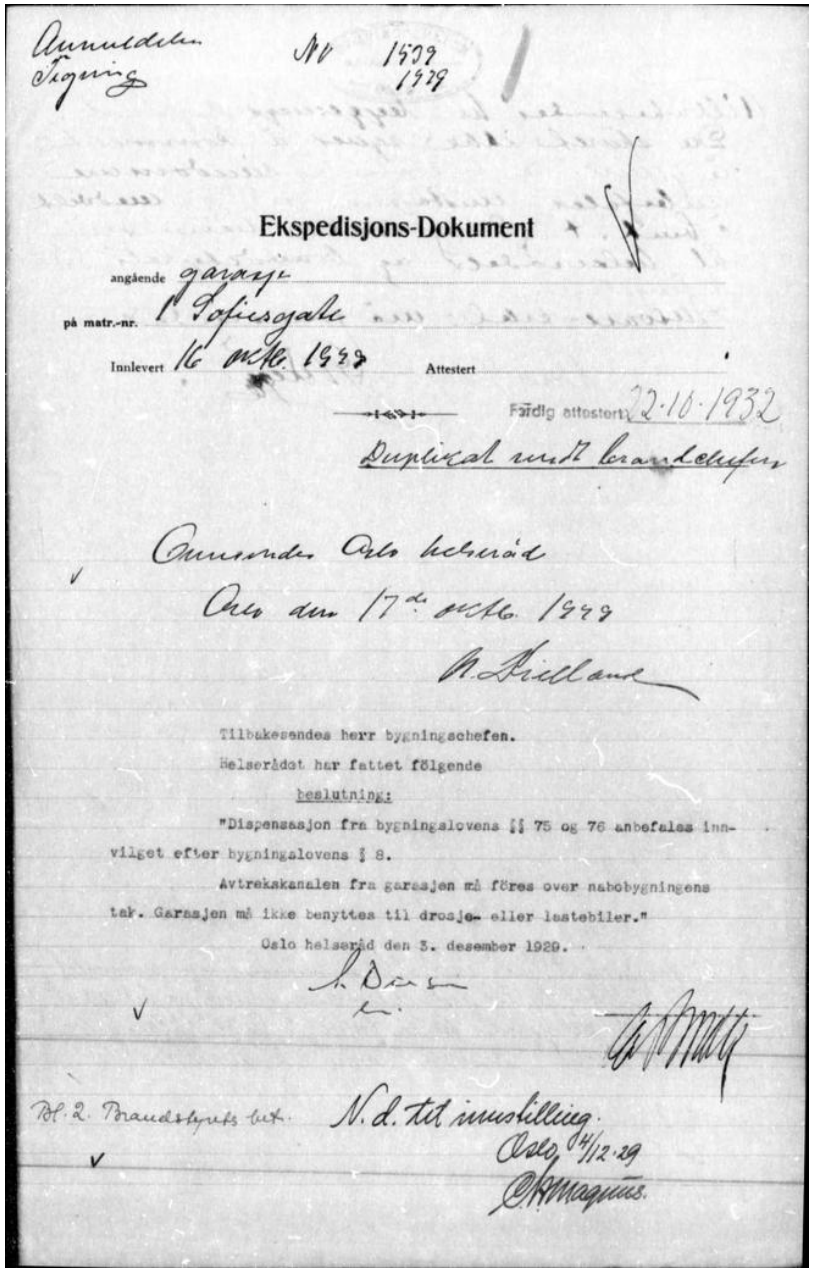
Dato

13. februar 1964.

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

Bygningsinspektør
K. Regbo

T. Bach



Anmeldelse
Tegning

Nr 1529
1929

Ekspedisjons-Dokument

angående garasje

på matr.-nr. 1 Sofiesgate

Innlevert 16 okt. 1929 Attestert

Færdig attestert 22.10.1932

Duplicat mott brandvesenet

Ommanden Oslo helseråd

Oslo den 17de okt. 1929

A. Fjelland

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

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

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

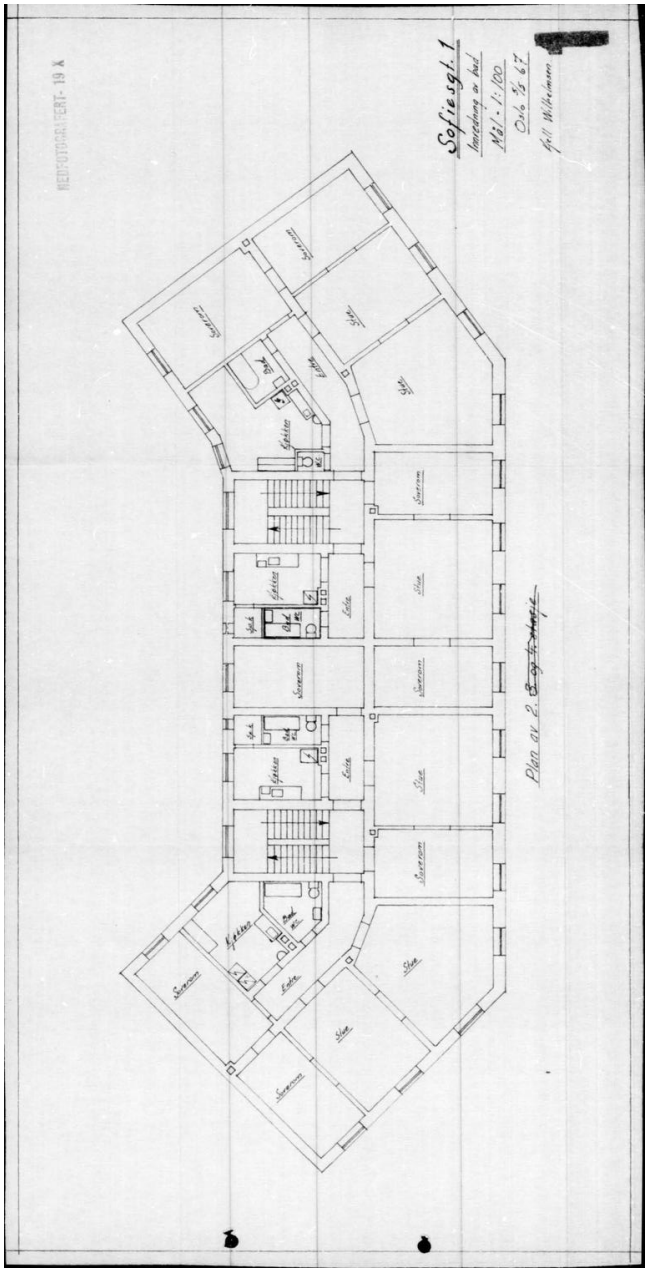
Oslo helseråd den 3. desember 1929.

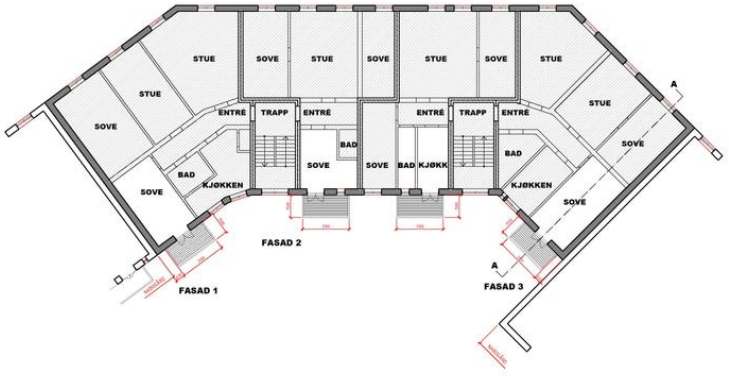
L. Dahm

Bl. a. Brandstyrets bet. N. d. til innstilling.

Oslo 4/12-29

O. Magnus.

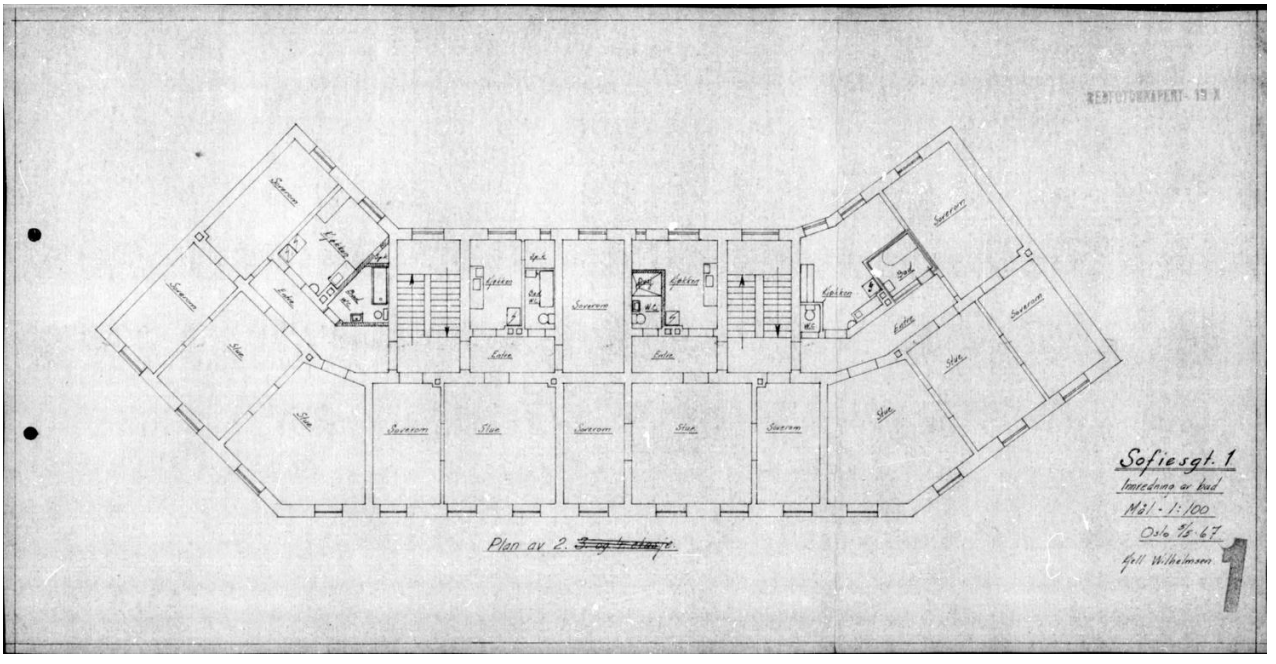

Sofiesgt. 1
Innredning av kjel
Mål: 1:100
Okt 67
for Wilhelmsen
Plan av 2. [illegible]

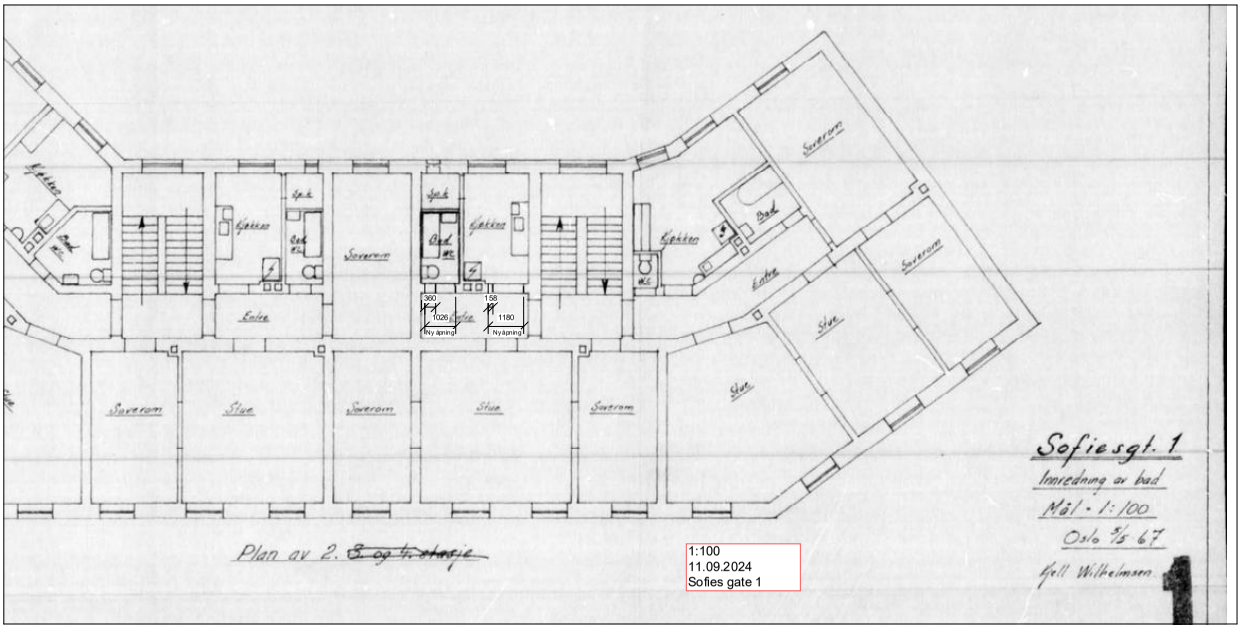


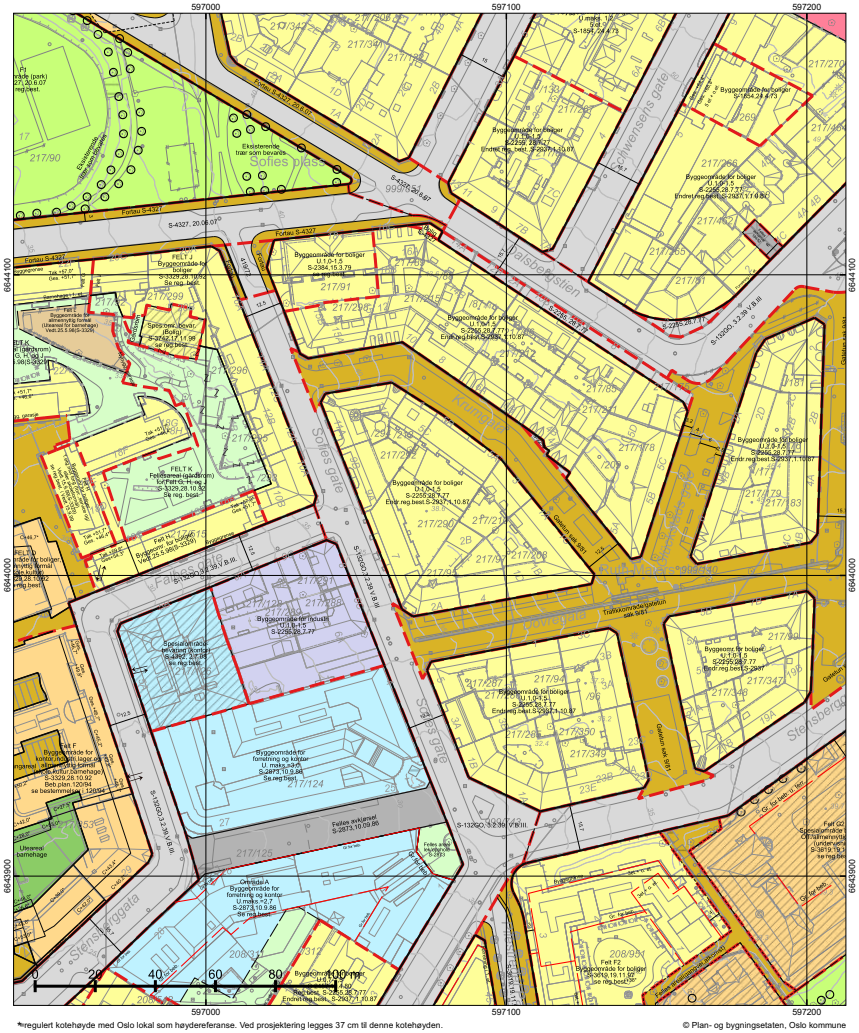
SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

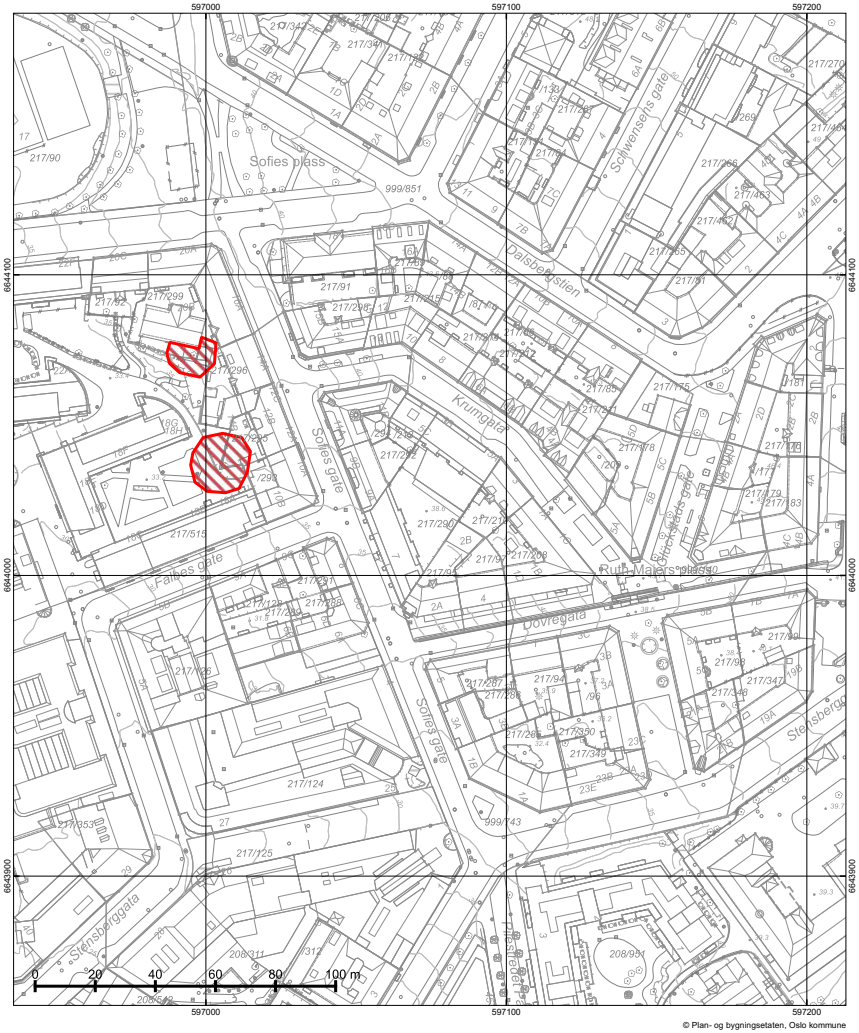
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SOFIES GATE 1			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2			
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
30.01.2024	ALF	B-team FG	1:200	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B-01				
Prosjektnivå		Godkjent for selvoverstyrt		
Byggesøknadstegninger				


REPROTOGRAFEN - 13 X
Soverom
Gang
Bad
Kjøkken
Entre
Stue
Plan av 2. ~~Etasje~~.
Sofiesgt. 1
Innredning av bad
Mål 1:100
Oslo 5/5 67
Gull Wilhelmsen
1


Soverom
Kjøkken
Bad
Gang
Stue
Soverom
Stue
Soverom
Stue
Soverom
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad
Gang
Stue
Soverom
Kjøkken
Bad
Kjøkken
Bad
Gang
Stue
Soverom
360
1020
Nyåpning
158
1180
Nyåpning
Sofiesgt. 1
Innredning av bad
Mål - 1:100
Oslo 5/5 67
Gjell Wilhelmsen
Plan av 2. ~~8 og 9. etasje~~
1:100
11.09.2024
Sofies gate 1


597000
597100
597200
6644100
6644000
6643900
Sofies gate
Sofies plass
Kristian IVs gate
Stolbergs gate
Stolbergsgata
Gabels gate
Gabels plass
Fortau S-4327
Gatetun S-4327
Felles avkjørsel S-2873.10.09.86
Trafikkområde kjørbart S-3852.17.11.86
Gatetun S-3852.17.11.86
Gatetun S-3852.17.11.86
Gatetun



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

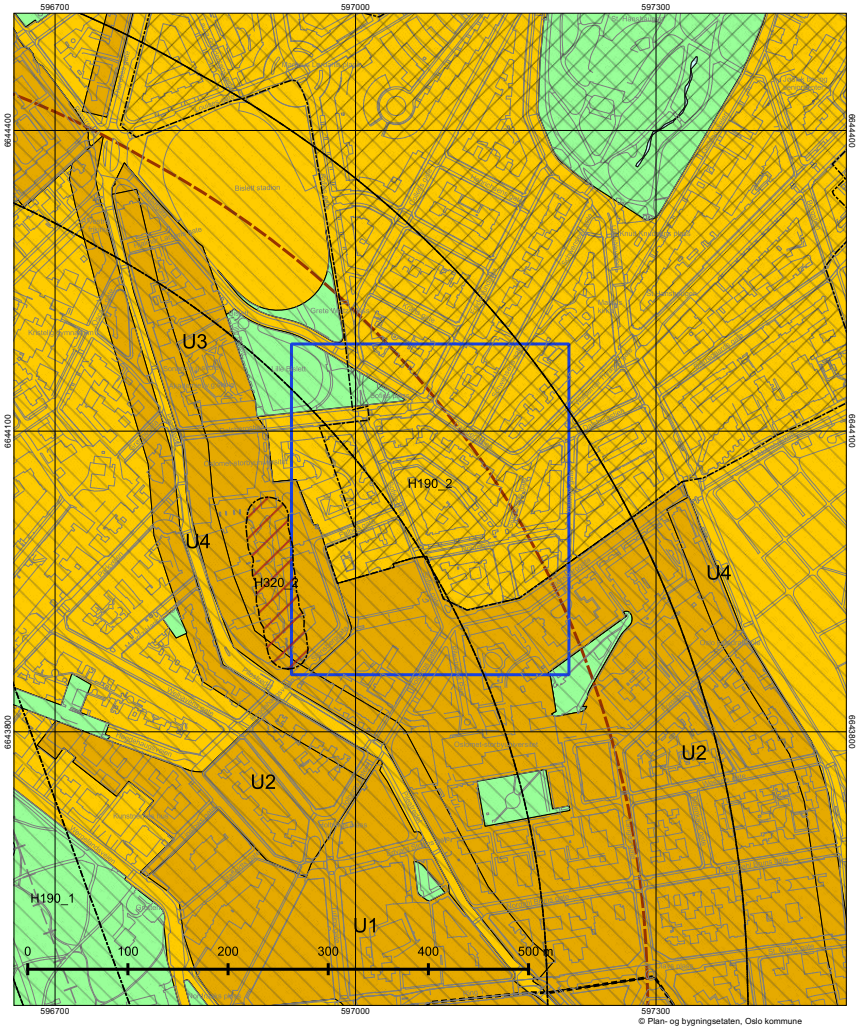
Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 146602/ 86516718
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP
Adresse: KRUMGATA 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/290

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: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146602/86516718
Deres ref.: 40865/ HEDDA@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: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0375/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 1B 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 285, snr 9 (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