

Sofies gate 84



Velkommen til

Sofies gate 84



Salgsoppgaven produsert 23. november 2025

ADAMSTUEN

Klassisk og vakker 4-roms hjørneleilighet med balkong mot bakgård og peis. Stukkatur, rosetter og takhøyde på 3,21 m

Prisantydning	12 300 000,-
Omkostninger	308 880,-
Totalpris	12 608 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 377,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	109 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1883
Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

SOFIES GATE 84
Presentert av Vilde Nadden

En gjennomført og klassisk selveierleilighet med balkong, takhøyde på 3,21 m, peis, stukkatur og rosett. Leiligheten, og bygården, fremstår som svært godt vedlikeholdt med store vindusflater som gir rikelig lys. Omfattende pusset opp i 2020 med blant annet nye gulv og varmefolie i de fleste rom.

God intern beliggenhet i byggets 2. etasje med følgende planløsning: Gang, tre soverom, walk-in-closet, stue, separat kjøkken med utgang til balkong og bad. I tillegg disponerer den en stor kjellerbod på 11 kvm.

- Gulvvarme
- Peisovn i stuen
- Original rosett og stukkatur
- Generøs takhøyde på 3,21 meter
- Nyere balkong mot frodig bakgård
- Hele gården pusset opp i 2014/2015
- Åpent bakeri og parken "Idioten" ligger rett ved

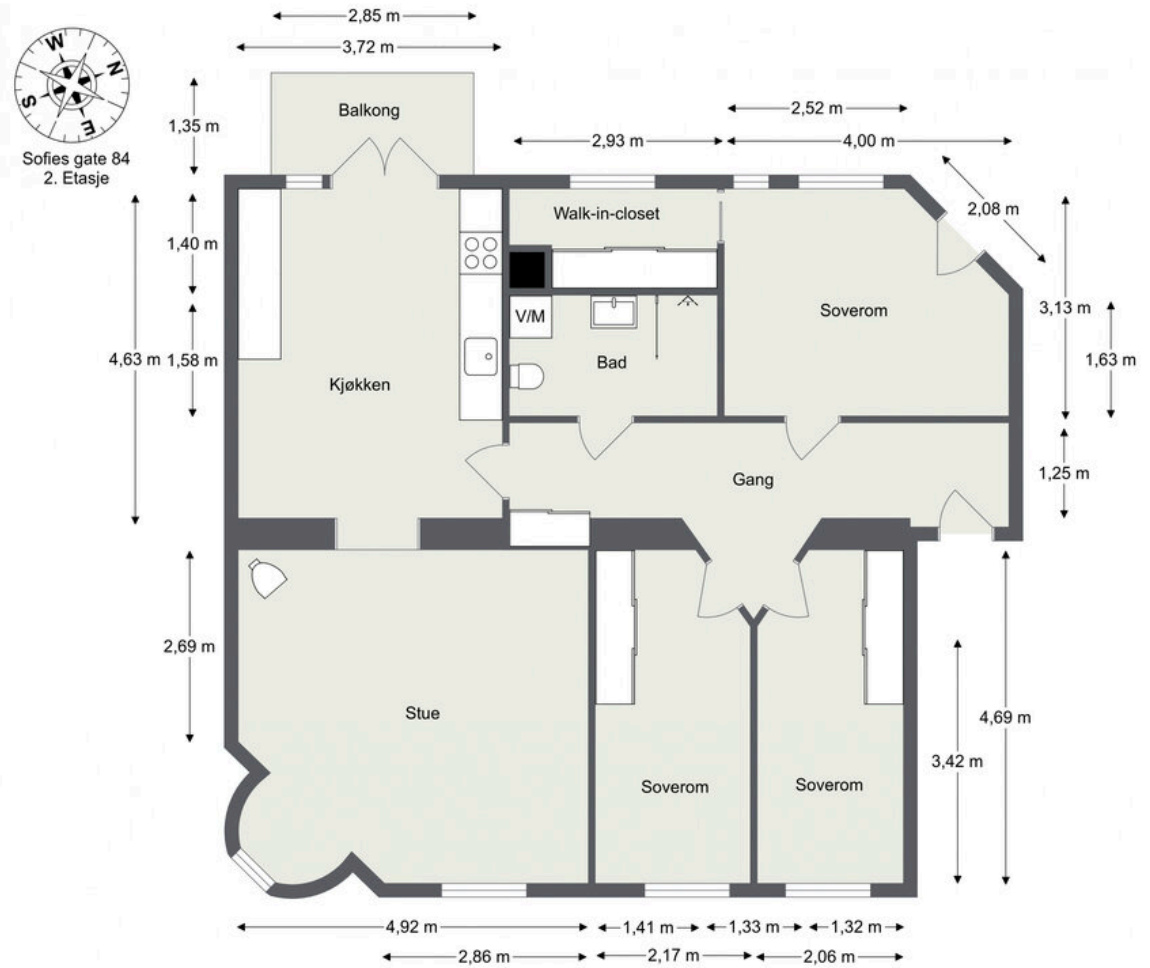
Arealer og innhold

BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	109 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang, walk-in-closet og tre soverom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.



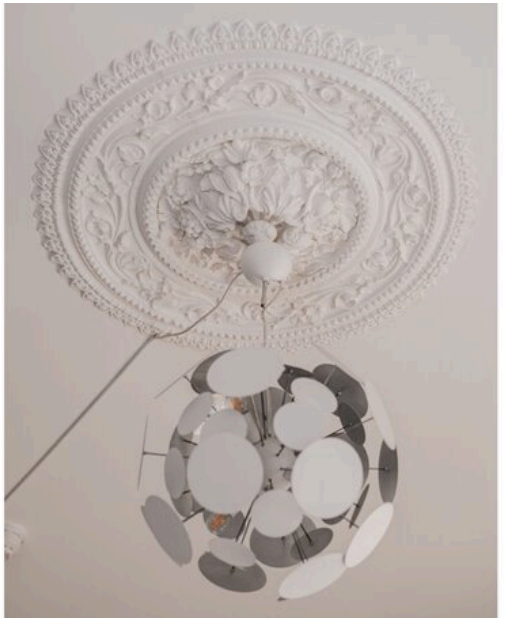
Forklaring av bilde/rommet

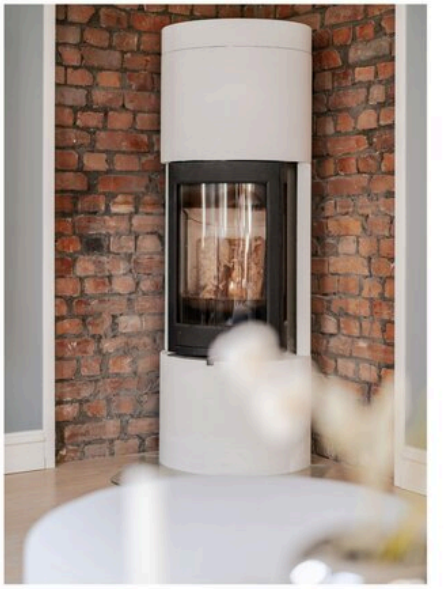




















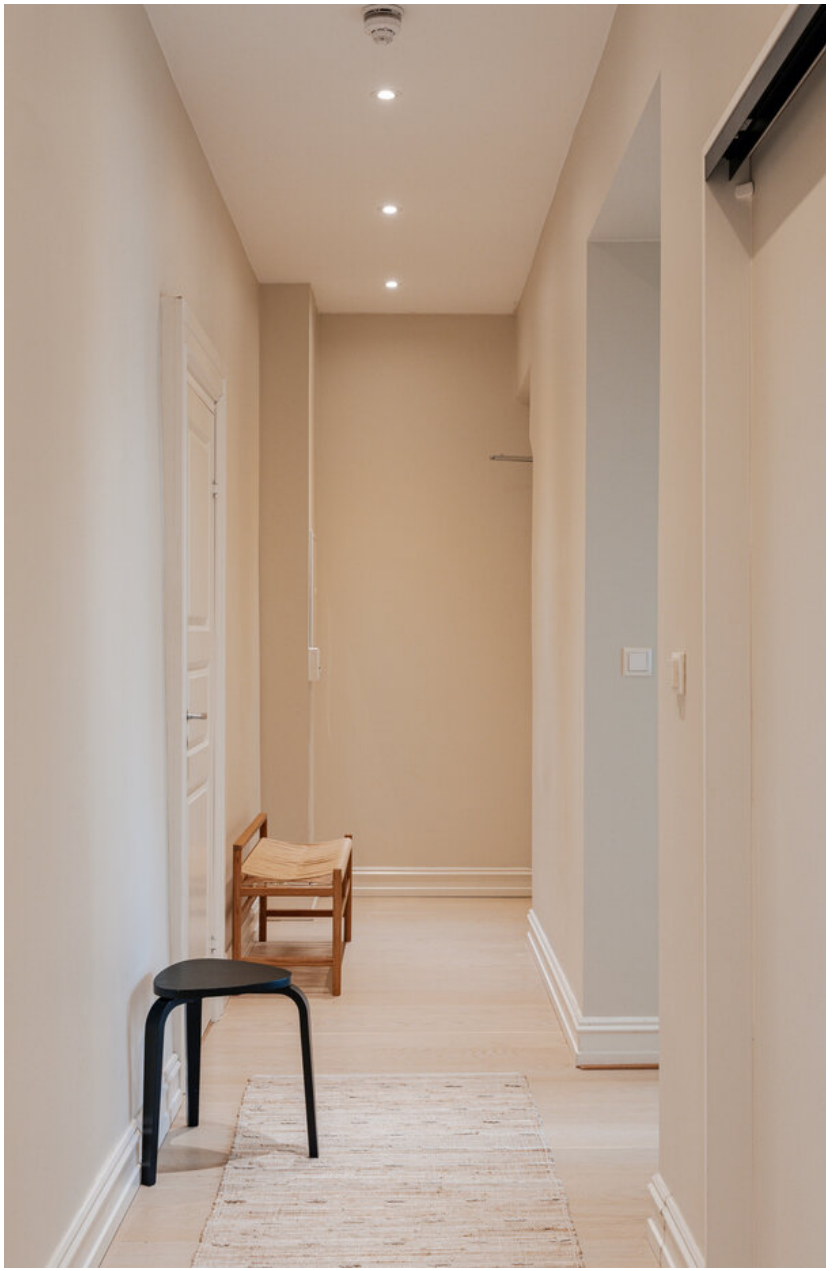


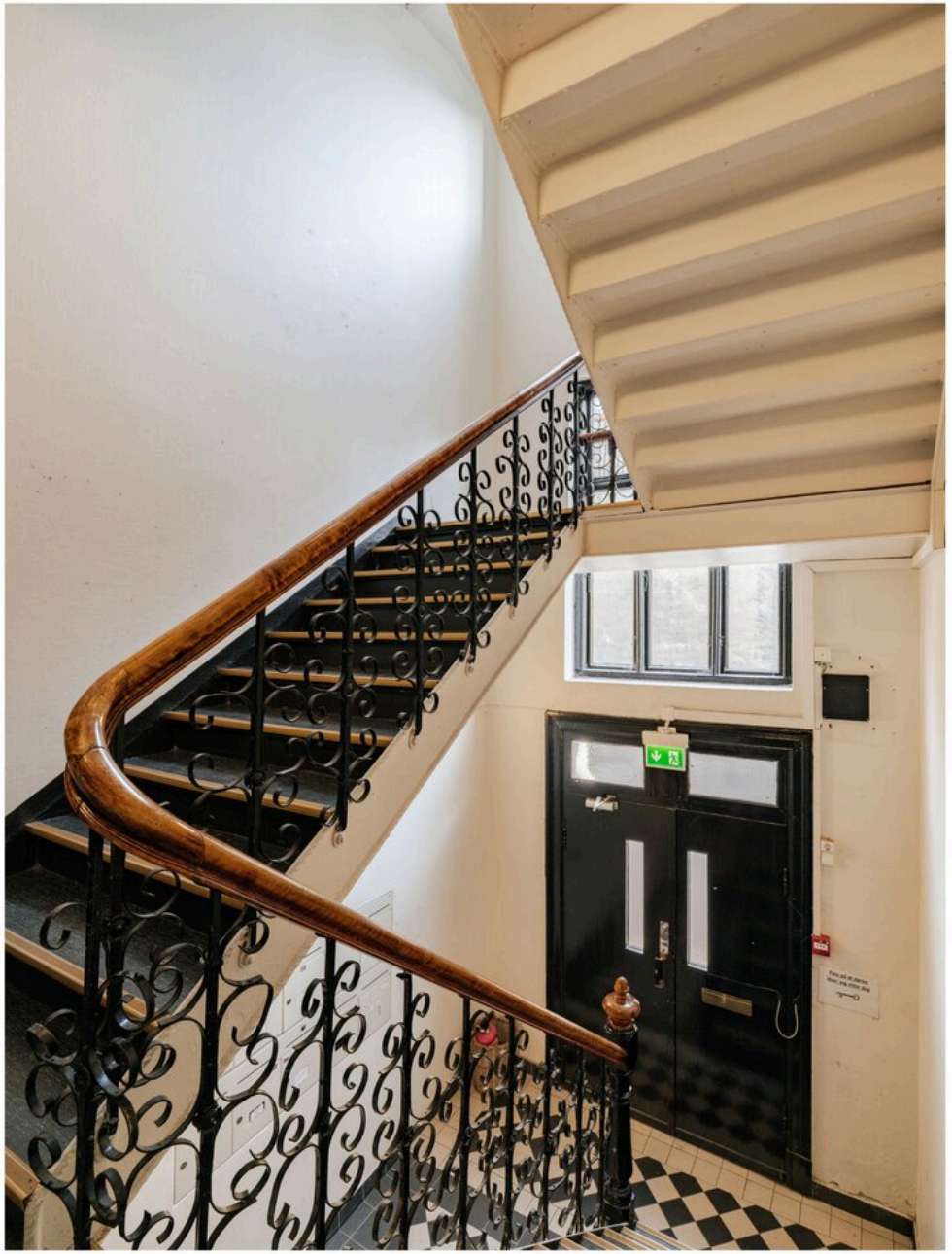













84

Informasjon

Sofies gate 84

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0059/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sofies gate 84, 0454 OSLO
Gnr 217, bnr 338, snr 3 i Oslo kommune

Selgere
Natalie Müller
Martin Bonnevie-Svendsen

Kjøpesum og omkostninger
12 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
307 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
308 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
321 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 608 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 621 580,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1883

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, kjøkken, bad, gang, walk-in-closet og tre soverom.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 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 praktisk til i byggets 2. etasje og består av: Gang, tre soverom, bad, walk-in-closet, stue og separat kjøkken. Utgang fra kjøkken til balkong. I tillegg disponerer leiligheten en svært romslig kjellerbod på ca. 11kvm.

Sykkelstativ i bakgård.
Barnevogner kan settes under trapp ved inngangsparti. Selger har hatt barnevognen her.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten har en en romslig gang med inngang til de fleste rom og god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe. Parkett på gulv og nymalte vegger. Porttelefon kan åpnes via telefon. Sikringsskap med automatsikringer. Leiligheten ligger praktisk til i byggets 2. etasje. Barnevogn kan settes under trapp ved inngangsparti nede.

STUE
Luftig hjørnestue med karnapp og meget gode lysforhold, uten sjenerende innsyn. Sammen med god takhøyde på 3,21 m, moderne fargevalg og de klassiske detaljene får man en god atmosfære. Stuen er utstyrt med moderne innsatspeis fra 2016 som både gir effektiv oppvarming og kos på høst- og vinterstid. For øvrig har stuen god plass til sittegruppe, møblement og tv-seksjon.

Stor åpning mot det separate kjøkkenet.

SEPARAT KJØKKEN
Leiligheten har et stort, separat kjøkken med god plass til stort spisebord og utgang til balkong. Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Ventilator med utkast til friluft/egnet anlegg. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

Nordvestvendt balkong mot grønn og rolig bakgård. Balkongen ble oppført i 2015 og har plass til både grill og utemøblement for å nyte varme sommerdager. Store dører som kan åpnes slik at balkongen fungerer som en forlengelse av kjøkkenet om sommeren.

HOVEDSOVEROM
Stort hovedsoverom som vender mot bakgård, med direkte inngang til walk-in-closet. God plass til dobbeltseng, nattbord og skrivebord. Også dette rommet har generøs takhøyde, nymalte vegger og enstavsparkett på gulv. Dør til baktrapp.

SOVEROM II OG III
Leiligheten har i dag tre soverom. Tidligere var soverom II og III et stort soverom. Man kan enkelt tilbakeføre til det hvis man ønsker det, og da skal den vakre rosetten i tak fortsatt være intakt. Selger har hatt behov for 3 soverom og valgte derfor denne løsningen. Begge rommene har plass til dobbeltseng, skap og

nattbord.

BAD
Romslig og tidløst bad som ble pusset opp i 2014/2015, samt oppgradert i 2025. Badet er utstyrt med veggmontert wc, servant med underskap, speilskap med lys og en veggmontert dusjdør. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil med mekanisk avtrekk. Gulvvarme og downlights i tak.

Sluk fra 2015 med tilhørende vannlås. Det ble observert en membran i underkant av klemringen i sluket. Det ble utført en uavhengig kontroll av våtrommet i forbindelse med byggesaken i 2015 og denne anses som tilstrekkelig dokumentasjon. Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet ved siden av dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet. Varmtvannsberederen har en kapasitet på 80 liter og er fra 2014. Berederen er plassert over himlingen på badet.

Parkering

Sameiet 3 parkeringsplasser (etter hverandre) i bakgården. Disse plassene brukes i tilfeller hvor det er vanskelig å finne gateparkering og parkeringstid meldes ifra på sameiets Facebookgruppe.

8 kommunale el-bilplasser med ladestasjon rett utenfor.

Ellers er det tilrettelagt for 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/.

Modernisering og påkostninger

2025
- Nytt servantskap og servant på bad.
- Bygging av nytt soverom (fra 3-roms til 4-roms) ved å dele hovedsoverom i to.
- Ny kjøkkenvifte.
- Ny spot i tak mellom to av soverommene + nye lysbrytere på disse soverommene i 2025.
- Malt de fleste rom.

2023:
- El-tilsyn.

2020:
- Ny parkett og gulvet ble avrettet (bortsett fra hovedsoverom med tilhørende walk-in-closet).
- Varmefolie ble lagt i alle rom. Lukket dør mellom stue og soverom.
- Oppgradering av det elektriske (uttak, kabler, lysbrytere etc).
- Nye garderober på samtlige soverom og yttergang.
- Nye dører inn til kjøkken, bad og største soverom.

2015:
- Våtrommene i sameiet ble rehabilitert, samt nye soilrør i bygget.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Balkongen ble montert.
- Generell oppgradering av leilighet.

2014/2015
- Bygården ble rehabilitert.

2011
- Piperehabilitering.

Opplysninger er gitt av selger og tidligere salgsoppgave.

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: - Demontering av eksisterende servantskap, servant, blandebatteri og speilskap - Montering og tilkobling av nytt servantskap, servant, blandebatteri og speilskap Utført av Abdul Rørservice i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Hele gården ble pusset opp i 2014/2015 (inkludert bad). Mottok ikke dokumentasjon fra forrige eier

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: Vinduer byttet i 2015 og pipeløp rehabilitert i 2011, i regi av sameiet (ifølge tidligere salgsoppgave). Sameiet installerte i 2019 avfukteranlegg i bodareal i underetasjen.

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: Opplegg av varmefolie i samtlige rom (utenom bad), montering av termostater,
stikkontakter og lysbrytere, samt utskifting av stikk for lampe. Utført av Oslo Elektrikere AS i 2020. Elvia utførte kontroll av
elektrisk anlegg i 2023. Kun ett registrert avvik, utbedret av Brudevold Elektro AS i 2023. Lysspeil på bad tilkoblet av Ovel AS i
2025. Spot i tak og nye lysbrytere mellom sov 1 og sov 2 montert og tilkoblet av Ovel AS i 2025. Nye stikkontakter montert av
Benu AS i 2025.

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Delte hovedsoverom i to for å lage ekstra soverom.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum,

avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Kontroll og rens av felles ventilasjonsanlegg utført i 2025 i regi av styret. Sentralvifte byttet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv på kjøkken, stue og de to minste soverommene utført av Avretting AS i 2020. Noritas AS 2020 utførte følgende arbeid i 2020: Nye gulv og lister lagt i hele leiligheten, utenom bad. Dør mellom stue og soverom lukket. Brystpanel fjernet fra de to minste soverommene. Veggpanel fjernet i stue og gang. Maling av samtlige vegger og tak. Montering av nye dører (kjøkken, bad, stort soverom). Garderobeeksperten AS monterte nytt plassbygget skap
med speilfronter i gang i 2020. Montering av Ikea garderobeskap på samtlige soverom utført av Luado-tjenesteyter i 2020.
Bygging av nytt soverom (soverom 3) ved å dele hovedsoverom, sparkling, maling og montering av nye dører til de to minste
soverommene utført av Henryk Koziatek Enk (2025). Egeninnsats: Montering av ny kjøkkenvifte, bytting av håndtak på kjøkken
og diverse maling i 2025.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Da vi kjøpte leiligheten i 2020 var det skjevheter i gulv. Vi skulle pusse opp, og valgte samtidig - av kosmetiske grunner
- å avrette gulvene.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Sølvkre har blitt observert på badet. Det er en stund siden siste observasjon.

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? Antar at oppmåling ble gjort ifm. salg i 2020 eller tidligere, men er ikke sikker.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

- Bygård over 5 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter.
- Grunnmur av teglstein.
- Bærende elementer av teglstein.
- Etasjeskillere av trebjelker.
- Fasaden er pusset og malt.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2004(karnapp i stue), 2014 og 2017.
- Eldre inngangsdør med dørpumpe og uten brannklassifisering.
- Bakdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.

- Balkongdør med 2-lags glass fra 2015.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og har blitt jevnlig oppgradert de senere årene. Overflatene har jevnt over normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Enkelte hakk og bruksmerker forekommer i parketten. Badet ble rehabilitert i 2015 og har ingen særlige bemerkninger på utførelsen. Det tekniske anlegget som er montert over himlingen på badet har bemerkninger på blant annet utførelsen av fordelerstammene og strømtilførselen til varmtvannsberederen. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

VVS
- Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og fordelerstammene er montert over himlingen på badet.
- Stoppekranen er montert på en fordelerstamme og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
- Synlige avløpsrør av MA-rør(støpejern) over himlingen på badet. Øvrige avløpsrør går i rørgater og ble ikke besiktiget.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann.

VENTILASJON
- Ventilasjonen i boligen baseres på en mekanisk avtrekk via en sentral vifte på loftet. Avtrekk er montert på badet, samt at ventilatoren på kjøkkenet er koblet til samme anlegg i følge hjemmelshaver. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

EL-ANLEGG
- Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63 amp lastbryter.
- Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. Det ble utført et el-tilsyn i 2023 og hjemmelshaver opplyser at tilsynet har blitt avsluttet. Et el-tilsyn er å regne som en stikkontroll og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia. Det ble ikke utført en forenklet gjennomgang av el-anlegget da det har blitt utført et el-tilsyn ila de siste 5 årene.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 3,21 m.
Port-telefon via app/telefon.
Stoppekran er montert på badet.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberederen er montert over himlingen på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmefolie er montert i alle rom og varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
-Etasjeskiller: Gulvene i leiligheten fremstår jevnt over med en normal skjevhet og er innenfor toleransekravene som er satt iht NS3600. Soverommet med tilhørende walk-in-closet har skjevheter i gulvet som overstiger toleransekravene i NS3600. Utbedring kan utføres ved å f eks avrette gulvene med avrettingsmasse.

Skjevheter i konstruksjonen generelt må forventes da bygget har høy alder.
- Vinduer og ytterdører: En glasslist i karnappvinduet har begynt å løsne og må festes på nytt. Inngangsdøren er montert uten en brannklassifisering og dette medfører at leilighetens branncelle har en svakhet.
Hvis det har blitt foretatt et branntilsyn og inngangsdøren har blitt godkjent i denne forbindelse så må det fremvises dokumentasjon på dette. Utskiftning til en inngangsdør med EI-30 brannklassifisering anbefales. Inngangsdøren har passert forventet levetid og en generell utskiftning må uansett påregnes.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Kursene på fordelerstammene er ikke merket. Varerørene på kjøkkenet er ikke montert med en endetetting og dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på
kjøkkenet og ikke ut ved fordelerskapene som tiltenkt. Adkomsten til stoppekranen kan være problematisk for enkelte brukergrupper da den er plassert høyt opp. Bedre
adkomst anbefales. Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og dette medfører at lekkasjevann fra anlegget kan bli ledet inn i tilstøtende vegger og over himlingen på badet, før det eventuelt ledes ut på badet.
- Varmtvannsbereder: Strømtilførsel via en stikkontakt og ikke via en fast tilkobling som var kravet i 2015 når badet og øvrig leilighet ble rehabilitert. Utskiftning til fast tilkobling er nødvendig for å lukke avviket. Dette vil redusere risikoen for varmgang og brann.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Alle hvitevarer på kjøkken.
- Taklampe i stue.
- Garderobeskap på walk-in-closet

Dette medfølger ikke:
- Vaskemaskin.
- Rislamper på kjøkken, soverom II og III.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Energiattesten ble fylt inn i forrige salgsprosess (2020), men gjelder fortsatt.

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

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

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

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmefolie er montert i alle rom og varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.

Vedovn er montert i stuen og har en tilstrekkelig avstand til brennbart. Glassplaten på gulvet ble målt til 30 cm i forkant. Pipeløpet består av teglstein og er synlig på alle tilgjengelige sider i leiligheten. Det ble ikke observert særlige sprekkdannelser i pipeløpet på befaringsdatoen.
Hjemmelshaver opplyser at pipeløpet ble rehabilitert i 2011.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:

Strømavtale med Vibb. Snitt per mnd: 1385kr. Nettleie kommer i tillegg.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 377,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet kabel-tv og bredbånd (STEMMER DET?), kommunale avgifter felles forsikring, trappevask, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 195 974,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 783 895,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Venter på svar fra styret.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sofies Gate 84, orgnr. 914339154

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Sofies gate 84 og har organisasjonsnummer: 914339154. Sameiet består av 9 boligseksjoner.

Regnskapsførsel og revisjon:
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt, utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er datterselskap av OBOS BBL. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre. Sameiet har ikke revisor. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld per 01.11.2025

Sameiet har ikke sikringsordning.

Fellesformue

Kr 11 000,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr. 8 034,- for året 2024.

Fra årsberetningen for 2024:
3. Økonomisk oversikt
Sameiet har i perioden hatt en sunn og stabil økonomi. Som nevnt under punktet om vedlikeholdsarbeid, har det oppstått en uforventet kostnad knyttet til utbedring av avtrekkssystemet. I tillegg har fjorårets budsjett underestimert kostnader til kommunale avgifter og energi/fyring.

Til tross for disse avvikene viser regnskapet fortsatt et positivt resultat, og sameiet står økonomisk trygt. Styret har per i dag ikke planlagt noen økning i felleskostnadene. Likevel gjør vi oppmerksom på at styret har mandat til å justere felleskostnadene dersom uforutsette utgifter oppstår og det vurderes som nødvendig for å ivareta sameiets økonomi og vedlikeholdsansvar.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i dette.

Fra vedtektene:
4. Sameiernes bruksrett
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. I medhold av eierseksjonsloven § 19 fjerde ledd, er har seksjon 1 (kjeller leiligheten) eksklusiv bruksrett til areal foran leiligheten i bakgården i størrelse på 3m*10m slik det følger av skravur på tegning som vedlegges disse vedtekter. Seksjon 1 er også gitt eksklusiv bruksrett til parkeringsplass slik det fremgår av vedlagte tegning. Bruksrettene som følger av dette avsnitt skal kunne tinglyses, eventuelt skal

seksjon 1 ha rett til å få bruksrettene etablert ved reseksjonering. Seksjon 1 har egen uavhengig inngang til sin bruksenhet, og har eksklusiv rett til denne. Seksjon 2-8 har eksklusiv rett til felles inngang for nevnte seksjoner, samt felles trappeløp. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Den enkelte seksjonseier skal også ha ansvar for vedlikehold av sine respektive tilleggsdeler. Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Seksjon 1 besørger vedlikehold av de arealer som seksjonen har eksklusiv rett til etter pkt 4. Seksjon 2-8 besørger vedlikehold av arealer som seksjon 2-8 har eksklusiv rett til etter pkt 4.

18. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Utbyggingsrett / og medvirkningsplikt
Ved seksjonering av eiendommen, er alle seksjoner og loftsetasjen eiet av Sofiesgate 84 AS ved Acro Bygg AS. Loftsetasjen søkes seksjonert som næringsseksjon og vil være dette inntil loftsetasjen er ferdig utbygget. Selskapet skal utvikle eiendommen, herunder forestå bygging av en eller flere boenheter/leiligheter i loftsetasjen. Alle rettigheter til loftsetasjen tilhører Sofiesgate 84 AS, som skal ha rett til reseksjonere eiendommen for opprettelse av en eller flere seksjoner på loftet. Ingen seksjonseiere kan motsette seg slik reseksjonering, som det samtykkes til ved kjøp av seksjon i sameiet. Sofiesgate 84 AS står fritt til å foreta alle beslutninger uhindret fra øvrige seksjonseiere ved utvikling av eiendommen. Nye seksjonseiere vil kun ha rettigheter i den eksisterende boligbebyggelse, og plikter å medvirke til at utvikling av eiendommen/loftsetasjen kan skje uhindret. Nye seksjonseiere plikter også å medvirke ved sin signatur på eventuelle fradelings- og reseksjoneringspapirer. Denne bestemmelsen er midlertidig og bortfaller uten vedtak av sameiermøtet når eiendommen er ferdig utviklet og alle seksjoner og nyopprettede seksjoner på loft er overdratt fra dagens hjemmelshaver.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 884581

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 480 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet bakgård som ble oppgradert i 2015 med blant annet felles markterrasse, sittegrupper, gressplen, prydbusker og trær. I tillegg er det sykkelparkering og biloppstillingsplasser.

Adkomst

Adkomst fra Sofies gate. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ettertraktet og sentral beliggenhet på Adamstuen / Bislett i et populært boligområde med grønne omgivelser. Godt offentlig kollektivtilbud - kort vei til det meste av byens fasiliteter.

I umiddelbar nærhet ligger Bislett, som byr på blant annet hyggelige kafeer som Kaffebrenneriet, Godt brød og The Juicery, flere dagligvareforretninger som Coop Mega, Kiwi og Joker, samt vinmonopol, apotek, frisør og bokhandel. I tillegg er det flere restauranter i området som blant annet Laundromat og St. Lars.

På Adamstuen torg, som ble oppgradert i 2011, finnes blant annet hyggelige kafeer som Baker Hansen og Oslo Raw samt flere sushi-restauranter. Ved grøntområdet "Idioten" har Åpent Bakeri (tidligere United Bakeries) bakeriutsalg mandag - søndag med hyggelig uteservering.

Det er gangavstand også til Hegdehaugsveien/Bogstadveien, med sitt store utvalg av butikker, hyggelige restauranter og barer, og til St.Hanshaugen med spesialbutikker og -restauranter som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet, Pascal, Smalhans, Espressohouse og Java. Gangavstand til sentrum med alt Oslo har å by på.

Den treningsglade har et stort utvalg av treningsfasiliteter; Fresh Fitness rett ved, SATS på Bislett, Bislet bad, Bislet Stadion, FitnessXpress mfl. Ellers kan man benytte seg av Stensparken, "Idioten", parkområdene på Marienlyst og St.Hanshaugen med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

For studenter ligger flere utdanningsinstitusjoner i gangavstand fra leiligheten, blant annet Veterinærhøgskolen på Adamstuen, Tannlegehøyskolen på Lindern, OsloMet på Bislett og universitetet (UiO) på Blindern. Ellers er det gode kollektivmuligheter til utdanningsinstitusjonene i sentrum og BI i Nydalen.

God offentlig kommunikasjon med trikk i umiddelbar nærhet. Trikk 17- og 18 tar deg raskt til sentrum, Oslo S/Bussterminalen og Grünerløkka, eller Blindern og Rikshospitalet/Gaustad, som er et utmerket utgangspunkt for sykkel- eller skiturer i Nordmarka. Kort vei til 20- og 21-bussen, som enkelt og raskt tar deg til Majorstuen, Frognerparken og Skøyen, St. Hanshaugen, Solli plass og Aker Brygge, eller Sagene og Torshov. Med T-bane fra Majorstuen eller Forskningsparken kommer man raskt til Frognerseteren eller Sognsvann.

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

Offentlig kommunikasjon

Buss: Stensgata, linje 18N - 3 minutter gåavstand
Tog: Stensgata, linje 17 og 18 - 3 minutter gåavstand
T-bane: Blindern, linje 4 og 5 - 21 minutter gåavstand
Tog: Nationaltheatret stasjon, totalt 13 uliker linjer - 22 minutter gåavstand
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linker - 9 minutter kjøreavstand

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Bolteløkka skole. Link: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Skolens hjemmeside: https://boltelokka.osloskolen.no/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus (forgjengeren til ferdigattest)- Sofies Gate 84, datert 1898.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av baderom - Sofies gate 84, datert 2014.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger - Sofies gate 84, datert 2015.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innvendig forandring - Sofies Gate 84, datert 1933.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning bad og wc - Sofies Gate 84, datert 1937.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, leilighet viker fra originale tegninger. Soverom ved stuen er byggemeldt som stue/spisestue. Se vedlagt tegninger i salgsoppgaven. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten. Dagens to soverom(mot veien) er opprinnelig oppført som en spisestue. Lettveggen mellom soverommene ble oppført i 2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/217/338/3:
06.02.1896 - Dokumentnr: 900677 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2014 - Dokumentnr: 830519 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/869

Reseksjonering
Del av seksjon 8 avgis til fellesareal

Legalpant

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og

uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 114 498,- 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 23. november 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Sofies gate 84

Sofies gate 84

Nabolaget Adamstuen - vurdert av 227 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	16 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Heltberg Bislett		10 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km

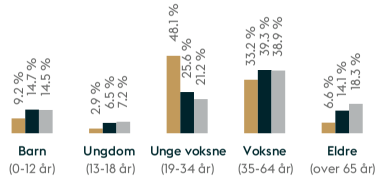
Offentlig transport

Stensgata	Linje 17, 18	3 min 0.3 km
Stensgata	Linje 19N	3 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	24 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.9 km

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år)	44 barn	8 min 0.6 km
Amigos Vestre Aker barnehage (...	16 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (...	68 barn	11 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Adamstuen	2 130	1 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Ullevålsvn. spesialskole	3 min
Idioten balløkke	3 min
EVO Adamstuen	2 min
The Work Out	5 min

«Det er velholdt og sentralt, med gåavstand til det meste uten støyen det vanligvis bringer»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Sofies gate 84
0454 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 19/11/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 338
Hjemmelshaver:	Natalie Müller / Martin Bonnevie-Svendsen
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1883
Tomt:	480 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Natalie Müller
Befaringsdato:	19.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode og byggestil. Kort gangavstand til Stensparken og St.hanshaugen.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 5 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker.
Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og har blitt jevnlig oppgradert de senere årene.
Overflatene har jevnt over normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Enkelte hakk og bruksmerker forekommer i parketten.
Badet ble rehabilitert i 2015 og har ingen særlige bemerkninger på utførelsen.
Det tekniske anlegget som er montert over himlingen på badet har bemerkninger på blant annet utførelsen av fordelerstammene og strømtilførselen til varmtvannsberederen.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 3,21 m.
Port-telefon via app/telefon.
Stoppekran er montert på badet.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberederen er montert over himlingen på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmefolie er montert i alle rom og varmekabler på badet.
Vedovn i stuen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommuen.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2011: Piperehabilitering.
2015: Bygården ble rehabilitert.
2015: Våtrommene i sameiet ble rehabilitert, samt nye soilrør i bygget.
2015: Kjøkkeninnredning.
2015: Balkongen ble montert.
2015: Generell oppgradering av leiligheten.
2020: Ny parkett og gulvet ble avrettet(ikke soverom med tilhørende walk-in-closet). Varmefolie ble lagt i alle rom.
2020: Veggflatene ble oppgradert.
2023: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	11	0	0	0	0
2. Etasje	98	0	0	4	94	4
SUM BYGNING	98	11	0	4	94	4
SUM BRA	109					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, bad, gang, walk-in-closet og tre soverom.

BRA-e:
Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr "6": 10,9 kvm.
Balkong: 3,8 kvm.
S-rom: Walk-in-closet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/generell innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Natalie Müller.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

19/11/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2015 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke observert unormale skader på overflatene.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Mekanisk avtrekk via et felles anlegg. Trekk ble påvist ved papirtest. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til bom i flis eller unormale skader på overflatene.

Fallforholdet i dusjen ble målt til å være hovedsak 1:50, men deler av gulvet ble målt til 1:100. Oppkant på ca 10 mm er etablert mot øvrig baderomsgulv.
Øvrig gulv har et fallforhold i retning av dusjen på ca 1:100.
Fallet anses som tilstrekkelig iht krav i TEK-10.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 35 mm og anses å være iht kravet på 25 mm.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk fra 2015 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en membran i underkant av klemringen i sluket.
Det ble utført en uavhengig kontroll av våtrommet i forbindelse med byggesaken i 2015 og denne anses som tilstrekkelig dokumentasjon.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet ved siden av dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter,
Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Ventilator med utkast til friluft/egnet anlegg.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Waterguard er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.
Det er montert en komfyrvakt på den tekniske kontakten til platetoppen, men selve sensoren til komfyrvakten mangler.

Merknader: Kjøkkenet generelt fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.
Det mangler en dampsperre i underkant av benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Denne må monteres i forkant av benkeplaten slik at benkeplaten ikke tar skade av luftfuktigheten som kommer fra oppvaskmaskinen.

TG 2 2.2 Etasjeskiller

Etasjeskilleren har et målt avvik i planheten på følgende:
- Stue: 5 mm internt.
- Kjøkken: 5 mm internt.
- Gang: 10 mm på langs.
- Soverom og walk-in-closet: 28 mm.

Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble målt punktvis.
Hjemmelshaver opplyser at alle gulvene unntatt soverommet og walk-in-closet ble avrettet i 2020.

Merknader:

TG 1 2.3 Ildsted

Vedovn er montert i stuen og har en tilstrekkelig avstand til brennbart.
Glassplaten på gulvet ble målt til 30 cm i forkant.

Pipeløpet består av teglstein og er synlig på alle tilgjengelige sider i leiligheten. Det ble ikke observert særlige sprekkdannelser i pipeløpet på befaringsdatoen.
Hjemmelshaver opplyser at pipeløpet ble rehabilitert i 2011.

Merknader: Funksjonen til ildstedet og tilstanden til øvrig pipeløp er ikke vurdert.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom ble pusset opp i 2020 i regi av dagens eiere og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Stedvise hakk/merker forekommer i parketten og generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2004(karnapp i stue), 2014 og 2017.
En glasslist i karnappvinduet har begynt å løsne og må festes på nytt.

Eldre inngangsdør med dørpumpe og uten brannklassifisering.
Bakdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2015.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong fra 2015 og med adkomst fra kjøkkenet.
Rekkverket ble målt til 101 cm høyt og anses som tilstrekkelig iht dagens krav.
Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord og med generelt normal slitasje med hensyn til alder og værslitasje.
Avrenning via underliggende stålplater og via en takrenne/taknedløp langs veggen.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og fordelerstammene er montert over himlingen på badet.
Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og dette medfører at lekkasjevann fra anlegget kan bli ledet inn i tilstøtende vegger og ut over himlingen på badet før det eventuelt ledes ut på baderomsgulvet.
Kursene på fordelerstammene er ikke merket.
Varerørene på kjøkkenet er ikke montert med en endetetting og dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut ved fordelerskapene som tiltenkt.

Stoppekranen er montert på en fordelerstamme og denne hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Merk at adkomsten til stoppekranen kan være problematisk for enkelte brukergrupper da den er plassert høyt oppe.
Bedre adkomst anbefales.

Synlige avløpsrør av MA-rør(støpejern) over himlingen på badet. Øvrige avløpsrør går i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist tegn til treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen for synliggjøring av lekkasjevann.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredersens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberederen har en kapasitet på 80 liter og er fra 2014. Berederen er plassert over himlingen på badet.

Strømtilførsel via en stikkontakt og ikke via en fast tilkobling som var kravet i 2015 når badet og øvrig leilighet ble rehabilitert.

Sikkerhetsventilen er koblet til et plastrør som vil lede lekkasjevannet fra sikkerhetsventilen og ut på baderomsgulvet via en siklemikk ved toalettet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Anlegget ble sist fornyet i 2025
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en mekanisk avtrekk via en sentral vifte på loftet.
Avtrekk er montert på badet, samt at ventilatoren på kjøkkenet er koblet til samme anlegg i følge hjemmelshaver.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.

Merknader: Det anbefales at det monteres flate dørterskler slik at det dannes en luftespalte i underkant av dørbladene.
Dette gjør at luften kan sirkulere mellom rommene i boligen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023
Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2015
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det foreligger samsvarserklæringer for arbeider som har blitt utført i regi av dagens eiere og det henvises til tilgjengelig dokumentasjon for mer utfyllende informasjon om hva som har blitt utført. Det foreligger ikke dokumentasjon fra tidligere eiere av boligen, dette medfører at blant annet det originale anlegget fra 2015 ikke er dokumentert.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63 amp lastbryter.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Det ble utført et el-tilsyn i 2023 og hjemmelshaver opplyser at tilsynet har blitt avsluttet.
Et el-tilsyn er å regne som en stikkontroll og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.
Det ble ikke utført en forenklet gjennomgang av el-anlegget da det har blitt utført et el-tilsyn ila de siste 5 årene.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Dagens to soverom(mot veien) er opprinnelig oppført som en spisestue. Lettveggen mellom soverommene ble oppført i 2025.

Det ble fremvist dokumentasjon for utførte arbeider i eget regi. Det ble ikke fremvist dokumentasjon fra tidligere eiere av boligen, med unntak av en faktura fra rørlegger.
Det foreligger en byggesak for rehabiliteringen av våtrommene i bygget og en tilhørende uavhengig kontroll av våtrommene.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.2 Etasjeskiller Etasjeskiller

Gulvene i leiligheten fremstår jevnt over med en normal skjevhet og er innenfor toleransekravene som er satt iht NS3600.
Soverommet med tilhørende walk-in-closet har skjevheter i gulvet som overstiger toleransekravene i NS3600.
Utbedring kan utføres ved å f eks avrette gulvene med avrettingsmasse.
Skjevheter i konstruksjonen generelt må forventes da bygget har høy alder.

4.1 Vinduer og ytterdører

En glasslist i karnappvinduet har begynt å løsne og må festes på nytt.

Inngangsdøren er montert uten en brannklassifisering og dette medfører at leilighetens branncelle har en svakhet.
Hvis det har blitt foretatt et branntilsyn og inngangsdøren har blitt godkjent i denne forbindelse så må det fremvises dokumentasjon på dette.
Utskiftning til en inngangsdør med EI-30 brannklassifisering anbefales. Inngangsdøren har passert forventet levetid og en generell utskiftning må uansett påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursene på fordelerstammene er ikke merket.

Varerørene på kjøkkenet er ikke montert med en endetetting og dette medfører at lekkasjevann kan renne ut på kjøkkenet og ikke ut ved fordelerskapene som tiltenkt.

Adkomsten til stoppekranen kan være problematisk for enkelte brukergrupper da den er plassert høyt opp. Bedre adkomst anbefales.

Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og dette medfører at lekkasjevann fra anlegget kan bli ledet inn i tilstøtende vegger og over himlingen på badet, før det eventuelt ledes ut på badet.

6.2 Varmtvannsbereder

Strømtilførsel via en stikkontakt og ikke via en fast tilkobling som var kravet i 2015 når badet og øvrig leilighet ble rehabilitert.
Utskiftning til fast tilkobling er nødvendig for å lukke avviket. Dette vil redusere risikoen for varmgang og brann.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Müller, Natalie	9578-5999-4-3060579	2025-11-14 20:03:36
Bonnevie-Svendsen, Martin	9578-5999-4-1693007	2025-11-14 19:32:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0059/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sofies gate 84, 0454 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Natalie Müller, Martin Bonnevie-Svendsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6374698
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Demontering av eksisterende servantskap, servant, blandebatteri og speilskap - Montering og tilkobling av nytt servantskap, servant, blandebatteri og speilskap Utført av Abdul Rørservice i 2025

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

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

Eventuell kommentar: Hele gården ble pusset opp i 2014/2015 (inkludert bad). Mottok ikke dokumentasjon fra forrige eier

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: Vinduer byttet i 2015 og pipeløp rehabilitert i 2011, i regi av sameiet (ifølge tidligere salgsoppgave). Sameiet installerte i 2019 avfukteranlegg i bodareal i underetasjen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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: Opplegg av varmefolie i samtlige rom (utenom bad), montering av termostater, stikkontakter og lysbrytere, samt utskifting av stikk for lampe. Utført av Oslo Elektrikere AS i 2020. Elvia utførte kontroll av elektrisk anlegg i 2023. Kun ett registrert avvik, utbedret av Brudevold Elektro AS i 2023. Lysspeil på bad tilkoblet av Ovel AS i 2025. Spot i tak og nye lysbrytere mellom sov 1 og sov 2 montert og tilkoblet av Ovel AS i 2025. Nye stikkontakter montert av Benu AS i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Delte hovedsoverom i to for å lage ekstra soverom

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Kontroll og rens av felles ventilasjonsanlegg utført i 2025 i regi av styret. Sentralvifte byttet.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv på kjøkken, stue og de to minste soverommene utført av Avretting AS i 2020. Noritas AS 2020 utførte følgende arbeid i 2020: Nye gulv og lister lagt i hele leiligheten, utenom bad. Dør mellom stue og soverom lukket. Brystpanel fjernet fra de to minste soverommene. Veggpanel fjernet i stue og gang. Maling av samtlige vegger og tak. Montering av nye dører (kjøkken, bad, stort soverom). Garderobeeksperten AS monterte nytt plassbygget skap med speilfronter i gang i 2020. Montering av Ikea garderobeskap på samtlige soverom utført av Luado-tjenesteyter i 2020. Bygging av nytt soverom (soverom 3) ved å dele hovedsoverom, sparkling, maling og montering av nye dører til de to minste soverommene utført av Henryk Koziatek Enk (2025). Egeninnsats: Montering av ny kjøkkenvifte, bytting av håndtak på kjøkken og diverse maling i 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv: Da vi kjøpte leiligheten i 2020 var det skjevheter i gulv. Vi skulle pusse opp, og valgte samtidig - av kosmetiske grunner - å avrette gulvene.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv: Sølvkre har blitt observert på badet. Det er en stund siden siste observasjon.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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? Antar at oppmåling ble gjort ifm. salg i 2020 eller tidligere, men er ikke sikker.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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: 29-0059/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bonnevie-Svendsen, Martin	2025-11-14	Müller, Natalie	2025-11-14

Identifikasjon: bankID Bonnevie-Svendsen, Martin

Identifikasjon: bankID Müller, Natalie

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0059/25 . Vår ref.: 4627-1-3 Dato: 14.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sofies Gate 84
Organisasjonsnr:	914339154
Seksjonseier:	Muller, Natalie
Medeier:	Bonnevie-Svendsen, Martin
Leilighetsnummer:	3
Adresse:	Sofies Gate 84, 0454 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	217
Bnr.	338

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 884581.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 377,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 377,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	68,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 676,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Magnus Simon Falck-Pedersen pr. e-post sofiesgate84@styrerommet.no

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sofiesgate84@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler for Sameiet Sofies gate 84

Ytre orden

1.
Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameiere så som kasser, innbo, klær, sko, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøy skal settes på anvist plass. Det gis dispensasjon for parkering av barnevogner under hovedtrappen.

2.
Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

Søppelkassene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes helt inn i søppeldunken. Alle plikter å sortere, og kaste, avfallet i henhold til reglene fra Renovasjonsetaten.

Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i søppelkassene. Det skal ikke hensettes noe avfall ved siden av søppelkassene. Søppel og andre gjenstander som er hensatt i kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel. Spesialavfall skal ikke hensettes i fellesarealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler, møbler og lignende.

3.
Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

4.
Porter på begge sider av bygget og felles inngangsdør skal alltid holdes lukket/låst.

5.
Flaggstenger, antenner for radio og TV og markiser eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. All oppsetting av parabolantenner skal søkes styret.

6.
Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegget. Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt på fellesområdene. Sykling er ikke tillatt på plener. Det er ikke tillatt å kaste ned mat på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

7.
I bakgården er det i regi av sameiet satt opp egen uteplass med møbler, grill og lignende. Det er lagt opp til at man kan booke område for egne arrangementer. Dette må tas med styret i god tid.

Det vil selvfølgelig være krav til at man rydder etter seg og holder støynivået på et akseptabelt nivå.

Fellesrom

8.
Det er ikke tillatt å ha kjøleskap og frysere som er tilkoblet strømnettet i privat bod. Dette gjelder både ved tilkobling til fellesanlegget og ved tilkobling til andelseierens eget strømnett. På grunn av stor økning i brannfaren er det heller ikke lov å ha fryser/ kjøleskap og lignende på balkongene

9.
Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

10.
Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv/vegger/ tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

Parkering i bakgård.

11.
Skal kan brukes av seksjonseiere i sameiet Sofies gate 84. Det er en felles forståelse om at disse plassene kun brukes i tilfeller hvor det er vanskelig å finne parkering i gaten. Det skal meldes ifra på sameiets facebookgruppe når plassene benyttes og når man har plan om å flytte bilen. Dette gjelder spesielt hvis man sperrer andre biler inne.

Indre orden

12.
Det er tillatt med normale husdyr.

13.

a) Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. Vaskemaskin, tørketrommel, støvsuger og lignende skal ikke brukes i dette tidsrommet.

b) Ved bruk av musikkanlegg og lignende må det tas hensyn til de andre leilighetene i sameiet.

c) Ved selskapelighet eller andre arrangementer som kan medføre sjenerende støy skal de andre leilighetene i sameiet varsles i god tid på forhånd.

d) Musikk- og sangundervisning tillates ikke i leilighetene. Alle musikkinstrumenter som er, eller kan være, til sjenerende støy for andre leiligheter i sameiet er ikke tillatt, med mindre de omkringliggende og berørte leiligheter har kommet til enighet om dette.

e) Støyende håndverksarbeid, bruk av slagdrill, etc. er kun tillatt på hverdager i tidsrommet kl. 08.00 - 19.00, med mindre de omkringliggende og berørte leiligheter har kommet til enighet om noe annet.

f) Ved større arbeid i leiligheter over tid, skal nærmeste leiligheter varsles god tid i forkant om varighet og tidspunkt for arbeidet. Arbeidet må likevel skje innenfor de tider som er nevnt ovenfor, med mindre de omkringliggende og berørte leiligheter har kommet til enighet om noe annet.

g) Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke er ønskelig, eller ikke fører frem, kontaktes styret.

h) Det oppfordres alltid til å vise hensyn til naboene sine i sameiet.

14.
Grilling er tillatt på balkongene, unntatt bruk av kullgrill.

15.
Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og leietakere eller andre han har gitt tilgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

Sted/dato
Oslo / 26.01.2021

For Sameiet Sofies gate 84, org.nr 914 339 154

Jannick Trasborg
Styreleder

Joakim W. Severinsen
Nestleder

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4627
SAMEIET SOFIES GATE 84

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOFIES GATE 84

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 17:00 og lukker 29. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4627

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. mai kl. 17:00.

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 17:00 , Digitalt på teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Velkommen så mye til sameiets årsmøte. Når det ikke er store avgjørelser som skal tas, anbefaler OBOS sameier å ta i bruk deres digitale avstemmingsfunksjon. Vi tenker å gi den et forsøk i år og dette medfører at selve avstemmingen vil skje i etterkant av møtet gjennom SMS.

Vi tenker allikevel å kalle inn til et raskt digitalt møte hvor beboere kan stille spørsmål til styret, dersom det er noe man ønsker å få oppklart.

Det er valgfritt å delta på det digitale møtet. Dersom ingen deltakere har møtt opp via link innen klokken 17:15, vil møtet heves. Ring styreleder på 99250364 innen kl 17:15 dersom du ikke klarer å komme deg inn på linken.

Vi tar en fot i bakken etter/under årsmøte og evaluerer om den digitale møte/avstemmingsformen er noe vi kan bruke fast fremover. Dersom noen trenger hjelp til å sende inn stemmer eller om det skulle være spørsmål, kan styreleder kontaktes på 99250364=

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SOFIES GATE 84

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Magnus Falck-Pedersen foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Magnus Falck-Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres enten gjennom innleverte registreringsblanketter, fullmakter eller ved digital deltakelse via SMS-avstemming levert av OBOS. Denne oversikten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Det foreslås at registreringsblanketter, eventuelle fullmakter og digital registrering via SMS anses som dokumentasjon på at vedkommende eier er til stede og stemmeberettiget.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter, eventuelle fullmakter og digital registrering via SMS anses som dokumentasjon på at vedkommende eier er til stede og stemmeberettiget.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Elias Engström foreslås som protekollfører

Martin Bonnevie Svendsen og Magnus Falck-Pedersen foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Elias Engström foreslått. Som protokollvitner ble Martin Bonnevie Svendsen og Magnus Falck-Pedersen foreslått.

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på NOK 8.034 overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 4627 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.435,-.

Styrets innstilling
Øker som vanlig med 5% fra fjoråret

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 15.435,-

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Falck-Pedersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elias Engström

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja Øvregaard

Styrets årsrapport

1. Innledning

I året som har gått har Magnus Falck-Pedersen sittet som styreleder, Martin Bonnevie-Svendsen som nestleder, og Elias Engström som varamedlem. Denne rapporten gir en oversikt over styrets arbeid det siste året, med mål om å holde beboerne informert om drift, vedlikehold og økonomiske forhold i sameiet.

2. Styrets arbeid

Administrasjon
Styret har avholdt styremøter ved behov, vanligvis et par møter i halvåret, både fysisk og digitalt. I perioden har styret jobbet aktivt for å ta i bruk OBOS sine eksisterende tjenester, som sameiet allerede betaler for. For første gang i sameiets historie har vi brukt OBOS sitt integrerte verktøy for budsjettering, årsrapport og årsmøte. Dette har gitt en mer profesjonell og effektiv forvaltning, og vi anbefaler at kommende styrer viderefører bruken av disse verktøyene.

Styret har satt som mål å utarbeide en enkel driftsmanual for hvordan OBOS sine tjenester bør brukes i fremtiden, som kan fungere som en hjelp til fremtidige styrer.

Kommunikasjon
Kommunikasjon med beboerne har i hovedsak foregått gjennom sameiets Facebook-side. Ved innkalling til styremøter og ved viktige beskjeder har vi i tillegg benyttet e-post.

Vedlikeholdsarbeid: Felles avtrekk
På forrige årsmøte ble det bestemt at styret skulle undersøke tilstanden til sameiets felles avtrekkssystem, etter at flere beboere hadde meldt om redusert effekt i enkelte etasjer. Etter styrets tiltredelse tok vi umiddelbart tak i saken og bestilte en fagkyndig befaring.

Befaringen avdekket at avtrekket på venstre side av bygget var skrudd helt av. Rapporten var tydelig på at dette avtrekket skulle være i kontinuerlig drift. Videre undersøkelser viste at viften hadde blitt slått av i 2018 etter klager fra én beboer om støy. Daværende styre valgte å skru av viften som en midlertidig løsning, men det ble aldri gjennomført noen teknisk utbedring eller oppfølging i etterkant av dette. Viften hadde dermed stått avslått i flere år, uten at dette ble dokumentert eller videreformidlet. Det hadde heller ikke blitt gjennomført rens av avtrekket siden før 2018, noe som etter faglig anbefaling bør gjennomføres hvert femte år.

Da dette ble avdekket, sørget styret umiddelbart for at avtrekket ble satt på igjen. Kort tid etterpå kom det en ny klage fra samme beboer om støy. Styret la derfor ut anbud på rensing av hele avtrekket og ny vurdering av viften. Rens ble gjennomført, og leverandøren konkluderte med at viften var slitt og måtte byttes ut, enkelte skruer måtte skiftes og strammes, og det var behov for bedre isolasjon rundt enheten for å redusere støy. Dette arbeidet ble igangsatt. Under vifteutskiftingen oppdaget elektriker at den elektriske koblingen ikke var tilfredsstillende, og denne måtte skiftes ut umiddelbart. Dette medførte en uventet, men nødvendig, ekstrakostnad.

Til tross for utbedring og installasjon av ny vifte, meldte beboer fortsatt om støy. En ny faglig gjennomgang viste da at begge viftene var montert med dimmebrytere, noe som i dag anses som uhensiktsmessig for denne typen installasjon. Det ble derfor anbefalt å erstatte disse med faste panelbrytere, som gir jevnere tilførsel av strøm og reduserer støy. Dette ble gjennomført, og sameiet fikk både deler til kostpris og rabattert elektrikerarbeid fra samme leverandør. Som resultat av dette arbeidet, har flere boenheter rapportert om vesentlig lavere opplevd støy fra avtrekket, dette inkluderer også beboer som klagde på støy. Styret anser derfor saken som løst.

Det opprinnelige budsjettet for prosjektet var på kr 30 000. Totalt endte prosjektet omtrent kr 10 000 over budsjett. Styret besluttet likevel å gjennomføre hele tiltaket, da det ble vurdert som nødvendig og innenfor styrets ansvar for vedlikehold og teknisk drift.

Det er viktig for oss å presisere at styret ikke var kjent med at avtrekket hadde vært avslått da vi tiltrådte. Vi har gjennom hele prosessen gjort vårt ytterste for å sikre trygg og god ventilasjon i sameiet, og alle tiltak er gjennomført i henhold til faglige råd og med hensyn til både funksjonalitet, støyreduksjon og ivaretakelse av beboerne i sameiet.

3. Økonomisk oversikt

Sameiet har i perioden hatt en sunn og stabil økonomi. Som nevnt under punktet om vedlikeholdsarbeid, har det oppstått en uforventet kostnad knyttet til utbedring av avtrekkssystemet. I tillegg har fjorårets budsjett underestimert kostnader til kommunale avgifter og energi/fyring.

Til tross for disse avvikene viser regnskapet fortsatt et positivt resultat, og sameiet står økonomisk trygt. Styret har per i dag ikke planlagt noen økning i felleskostnadene. Likevel gjør vi oppmerksom på at styret har mandat til å justere felleskostnadene dersom uforutsette utgifter oppstår og det vurderes som nødvendig for å ivareta sameiets økonomi og vedlikeholdsansvar.

4. Framtidsplaner

Styret har per i dag ingen planer om større investeringer i den kommende perioden. Det er likevel ett tiltak som må gjennomføres: Brannsenderen må byttes ut før 2G-nettet stenges permanent i 2027. Eksisterende alarmoverføring vil ikke fungere etter dette. Kostnaden er anslått til ca. 15.000 kr og vil inngå som en del av det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.

Utover dette planlegger styret å videreføre den løpende driften, med fokus på forebyggende vedlikehold og effektiv bruk av OBOS sine digitale tjenester. Ved behov vil vi også oppdatere og tydeliggjøre manualen for styrearbeid slik at fremtidige styrer enklere kan sette seg inn i verktøy og rutiner.

SAMEIET SOFIES GATE 84
ORG.NR. 914 339 154, KUNDENR. 4627

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	423 726	407 649	428 031	441 220
Andre inntekter		0	144 498	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**423 726**	**552 147**	**428 031**	**441 220**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 073	-1 974	-2 072	-2 200
Styrehonorar	4	-14 700	-14 000	-14 700	-15 435
Regnskapsførerhonorar		-33 231	-31 559	-33 137	-34 560
Konsulenthonorar	5	-2 455	-2 075	-1 500	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-46 318	-248 852	-50 000	-24 000
Forsikringer		-98 411	-92 071	-96 618	-103 425
Kommunale avgifter	7	-128 476	-104 548	-109 775	-142 511
Energi/fyring		-17 436	-20 522	-21 579	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 402	-29 218	-30 679	-32 000
Andre driftskostnader	8	-42 756	-39 665	-41 648	-44 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-416 259**	**-584 485**	**-401 708**	**-422 981**
DRIFTSRESULTAT		**7 467**	**-32 338**	**26 323**	**18 239**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	567	1 052	1 104	600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**567**	**1 052**	**1 104**	**600**
ÅRSRESULTAT		**8 034**	**-31 286**	**27 427**	**18 839**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 034	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-31 286		

SAMEIET SOFIES GATE 84
ORG.NR. 914 339 154, KUNDENR. 4627

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		8 314	7 979
Driftskonto OBOS-banken		100 118	90 833
SUM OMLØPSMIDLER		**108 468**	**98 811**
SUM EIENDELER		**108 468**	**98 811**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		98 082	90 048
SUM EGENKAPITAL		**98 082**	**90 048**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 671	4 169
Leverandørgjeld		2 714	4 594
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 385**	**8 763**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**108 468**	**98 811**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Sofies Gate 84

Magnus Falck-Pedersen Martin Bonnevie-Svendsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	423 726
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**423 726**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 073
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 073**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 14 700.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 455**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-899
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 106
Kostnader dugnader	-477
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-46 318**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-57 637
Feieavgift	-1 904
Renovasjonsavgift	-68 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-128 476**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-12 605
Renhold ved firmaer	-27 768
Andre fremmede tjenester	-176
Bank- og kortgebyr	-2 207
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-42 756**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	567
SUM FINANSINNTEKTER	**567**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 4627 **Selskapsnavn:** SAMEIET SOFIES GATE 84

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Magnus Falck-Pedersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter, eventuelle fullmakter og digital registrering via SMS anses som dokumentasjon på at vedkommende eier er til stede og stemmeberettiget.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Elias Engström foreslått. Som protokollvitner ble Martin Bonnevie Svendsen og Magnus Falck-Pedersen foreslått.

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på NOK 8.034 overføres til egenkapital

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 15.435,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Falck-Pedersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Elias Engström

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anja Øvregaard

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER

FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIESGATE 84

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sofiesgate 84.

Sameiet består av eiendommen gnr 217 bnr 338 i Oslo kommune.

Sameiet består av 7 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på loftet. Næringsseksjonen er under utvikling og skal kun benyttes til boligformål, og skal reseksjoneres til en eller flere boligseksjoner når leilighetene er ferdigstilt.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

I medhold av eierseksjonsloven § 19 fjerde ledd, er har seksjon 1 (kjeller leiligheten) eksklusiv bruksrett til areal foran leiligheten i bakgården i størrelse på 3m*10m slik det følger av skravur på tegning som vedlegges disse vedtekter. Seksjon 1 er også gitt eksklusiv bruksrett til parkeringsplass slik det fremgår av vedlagte tegning. Bruksrettene som følger av dette avsnitt skal kunne tinglyses, eventuelt skal seksjon 1 ha rett til å få bruksrettene etablert ved reseksjonering. Seksjon 1 har egen uavhengig inngang til sin bruksenhet, og har eksklusiv rett til denne.

Seksjon 2-8 har eksklusiv rett til felles inngang for nevnte seksjoner, samt felles trappeløp.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt

vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong. Den enkelte seksjonseier skal også ha ansvar for vedlikehold av sine respektive tilleggsdeler.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Seksjon 1 besørger vedlikehold av de arealer som seksjonen har eksklusiv rett til etter pkt 4. Seksjon 2-8 besørger vedlikehold av arealer som seksjon 2-8 har eksklusiv rett til etter pkt 4.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet inkl tilleggsdel. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter bruksarealet med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Kostnader knyttet til areal for eksklusiv bruk skal dekkes forholdsmessig mellom bruksrettshaverne. Dette innebærer at kostnader til drift og vedlikehold av areal til eksklusiv bruk for seksjon 1, skal bæres av seksjon 1 og at kostnader til drift og vedlikehold av areal til eksklusiv bruk for seksjon 2-8 skal bæres av seksjon 2-8.

8. Sameiernes ansvar utad

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

9. Sameiermøtet

9.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiemøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig 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, med det unntak som følger av pkt 20 nedenfor.
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) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser 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 årlige felleskostnader, og
h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere, med det unntak som følger av pkt 20 nedenfor.

9.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjenglig for sameiermøtet.

10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Beslutninger knyttet til pkt 20 nedenfor faller utenfor mindretallsvernet.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Utbyggingsrett / og medvirkningsplikt

Ved seksjonering av eiendommen, er alle seksjoner og loftsetasjen eiet av Sofiesgate 84 AS ved Acro Bygg AS. Loftsetasjen søkes seksjonert som næringsseksjon og vil være dette inntil loftsetasjen er ferdig utbygget. Selskapet skal utvikle eiendommen, herunder forestå bygging av en eller flere boenheter/leiligheter i loftsetasjen. Alle rettigheter til loftsetasjen tilhører Sofiesgate 84 AS, som skal ha rett til reseksjonere eiendommen for opprettelse av en eller flere seksjoner på loftet. Ingen seksjonseiere kan motsette seg slik reseksjonering, som det samtykkes til ved kjøp av seksjon i sameiet.

Sofiesgate 84 AS står fritt til å foreta alle beslutninger uhindret fra øvrige seksjonseiere ved utvikling av eiendommen.

Nye seksjonseiere vil kun ha rettigheter i den eksisterende boligbebyggelse, og plikter å medvirke til at utvikling av eiendommen/loftsetasjen kan skje uhindret. Nye seksjonseiere plikter også å medvirke ved sin signatur på eventuelle fradelings- og reseksjoneringspapirer.

Denne bestemmelsen er midlertidig og bortfaller uten vedtak av sameiermøtet når eiendommen er ferdig utviklet og alle seksjoner og nyopprettede seksjoner på loft er overdratt fra dagens hjemmelshaver.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/830519/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:43

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601633976
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
290954	HANSSON ANNE LISE RUI		KASTANJEVEIEN 14, 3151 TOLVSRØD
111249	THORESEN VIGDIS MELIN	H0102	OLAF BULLS VEI 64, 0765 OSLO
111249	MELIN TONE		STRANDGATA 22 B, 3263 LARVIK
190557	RUI ODD		FRØYAS VEI 2, 3128 NØTTERØY
060544	HEITUN MAY BRITT		SANDSVEIEN 25, 3148 HVASSER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	338

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	217	338	0	1	85 / 869	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	338	0	2	98 / 869	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	338	0	3	98 / 869	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	338	0	4	98 / 869	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	338	0	5	98 / 869	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	338	0	6	98 / 869	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	338	0	7	98 / 869	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	338	0	8	196 / 869	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

26.09.2014
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Doknr 830519 Tinglyst: 30.09.2014
STATENS KARTVERK/FAST EIENDOM

12.09.2014 13.05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/830519/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 13:43

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

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	217	338		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
290954[redacted]	Anne Lise Rui Hansson		1/5
060544[redacted]	May Britt Heitun		1/5
111249[redacted]	Tone Melin		1/5
190557[redacted]	Odd Rui		1/5
111249[redacted]	Vigdis Melin Thoresen		1/5

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	~~98~~ 85		11				21				31			
2	B	98		12				22				32			
3	B	98		13				23				33			
4	B	98		14				24				34			
5	B	98		15				25				35			
6	B	98		16				26				36			
7	B	98		17				27				37			
8	N	196		18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		882		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 882 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Mayan R. Bjør Fund Pawel Białkowski

Plan- og bygningsetaten
02.07.2014
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
06.05.2014	Maryam R. Pour Fard	MARYAM R. POUR FARD	
06.05.2014	Paweł Białkowski	PAWEŁ BIAŁKOWSKI	
	FOR SOFIES GATE 84 B3		

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
217	338		1-8	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
8.9.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

SITUASJONSPLAN SOFIESGT 84 (217/338)

6.5.2014

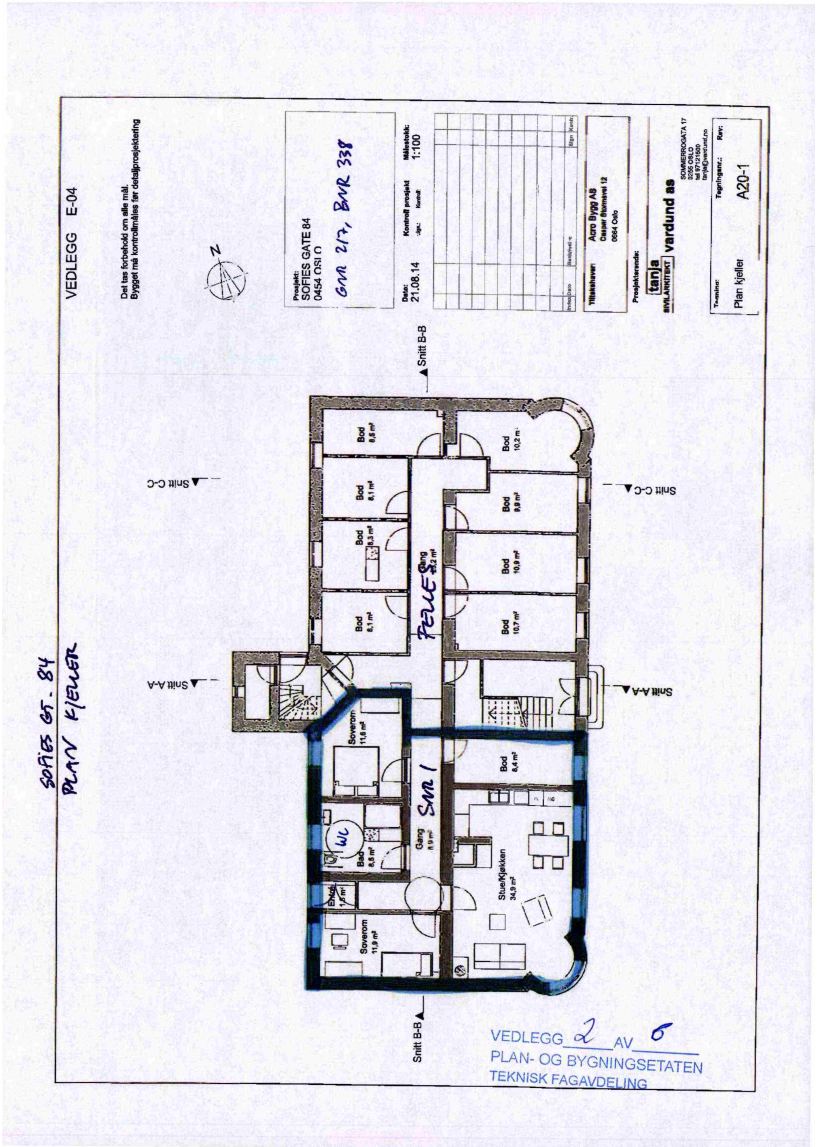
Se eiendom

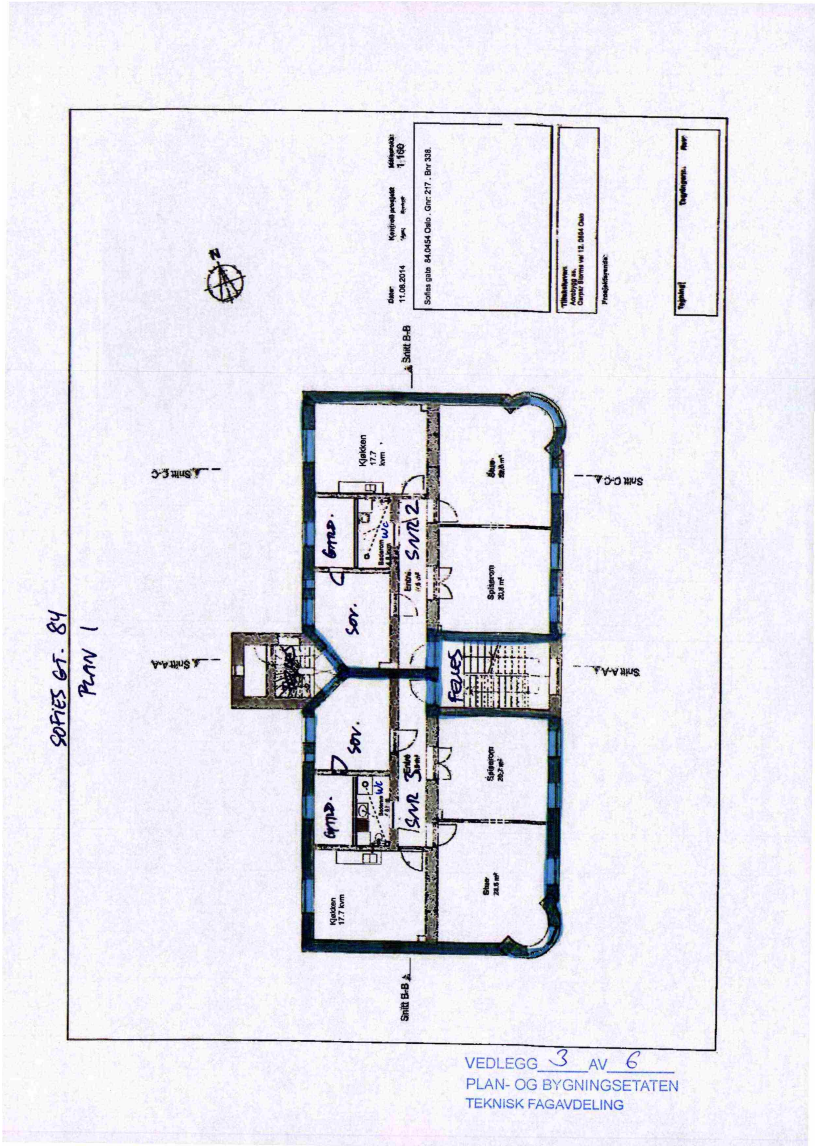


VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

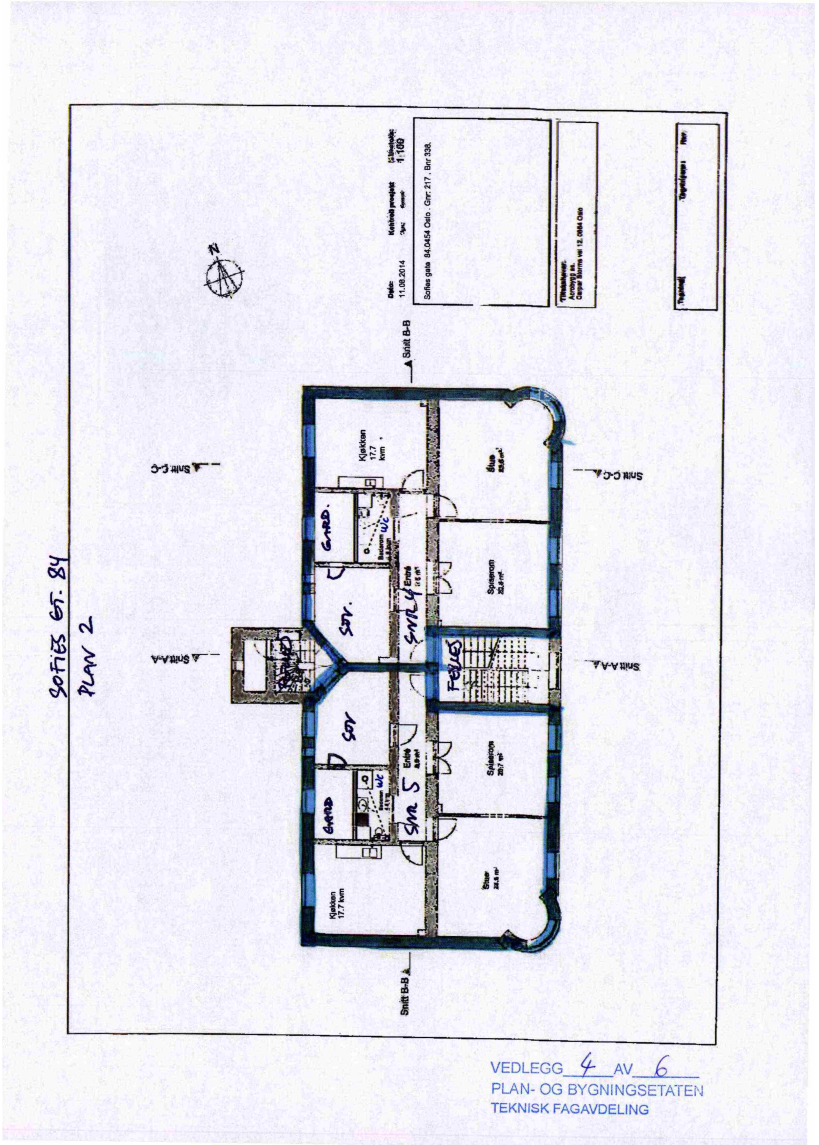
http://seeiendom.no/

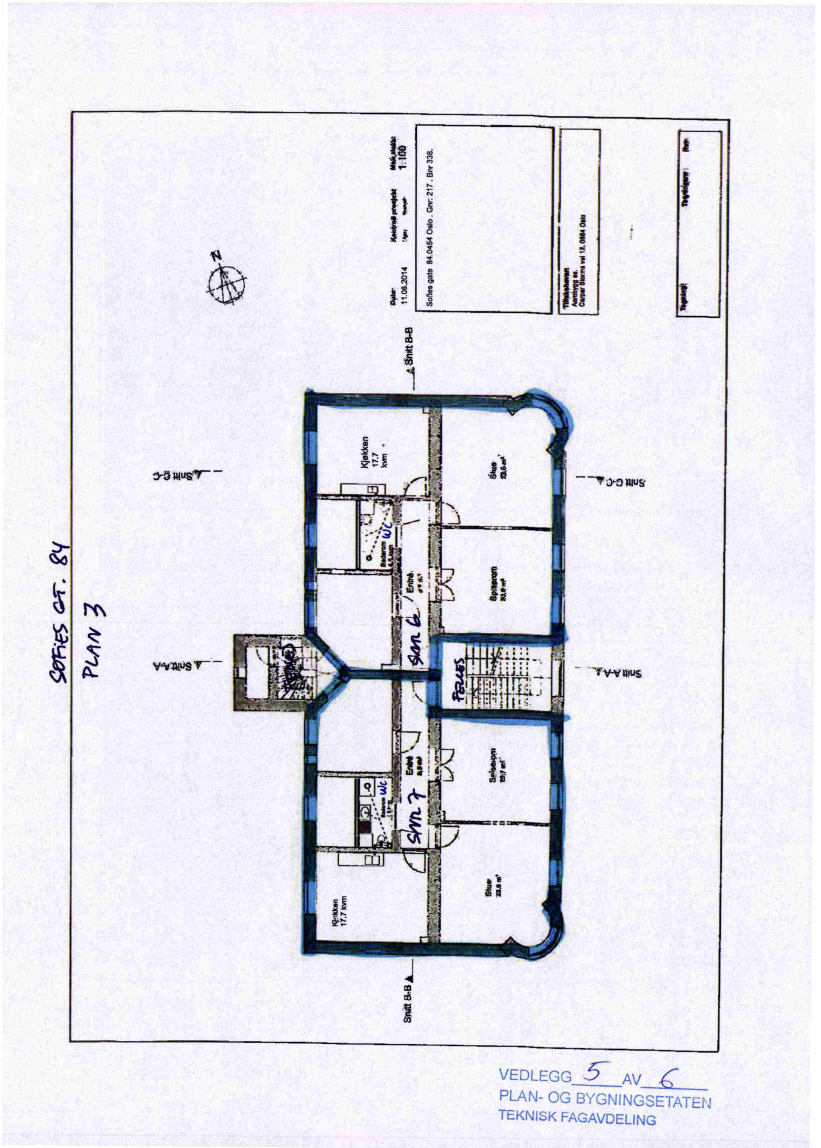
1/1


VEDLEGG E-04
Dato: 21.06.14
Prosjekt: SOFIES GATE 84 0454 OSLO
GNR 217, BNR 338
Målestokk: 1:100
Tiltakshaver: Aare Bygg AS
Prosjektansvarlig:
tanja ARKITEKTER vardund as
Tegningsnr.: A20-1
Plan kjeller
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
Bod
Soverom
Gang
Stue/Kjøkken
SOFIES GT. 84
PLAN KJELLER
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

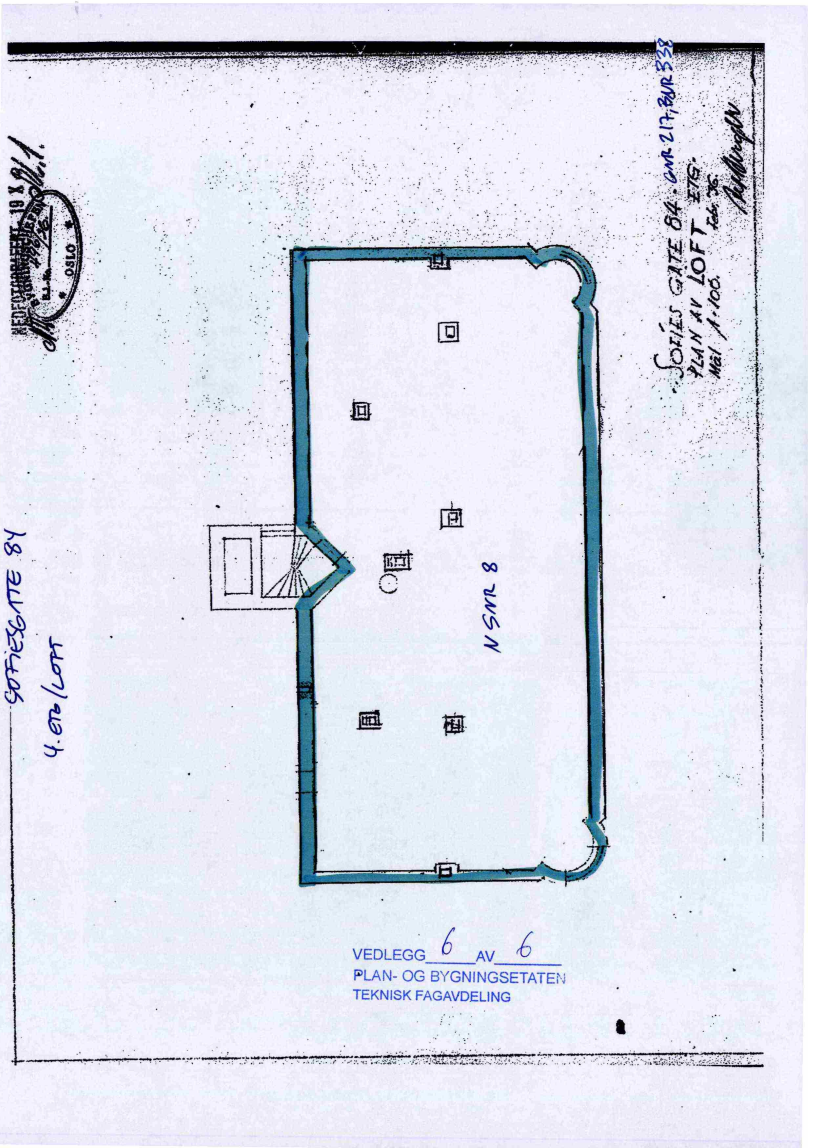


VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

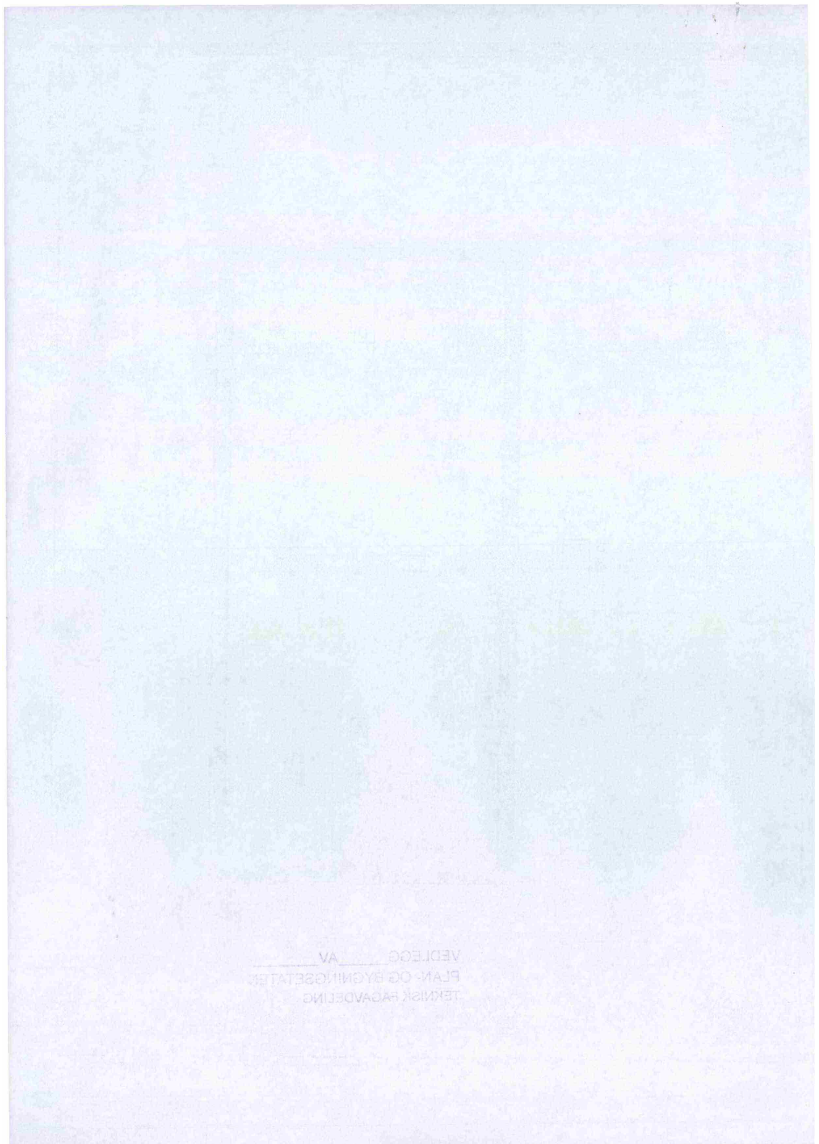

Sofies gt. 84
PLAN 2
Snitt B-B
Snitt C-C
Snitt A-A
Kjøkken
Gang
Soverom
Stue
Entré
Trapp
Snitt B-B
VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

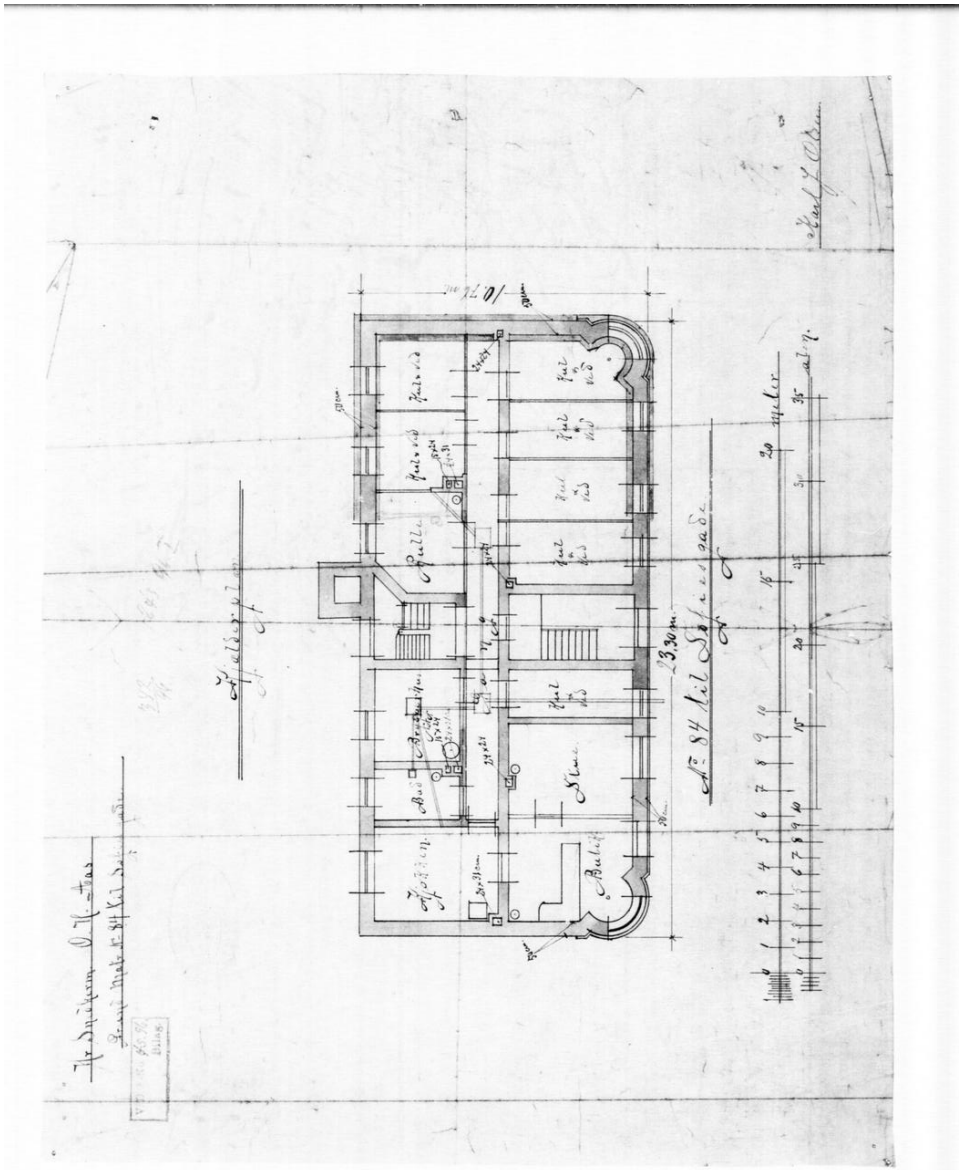


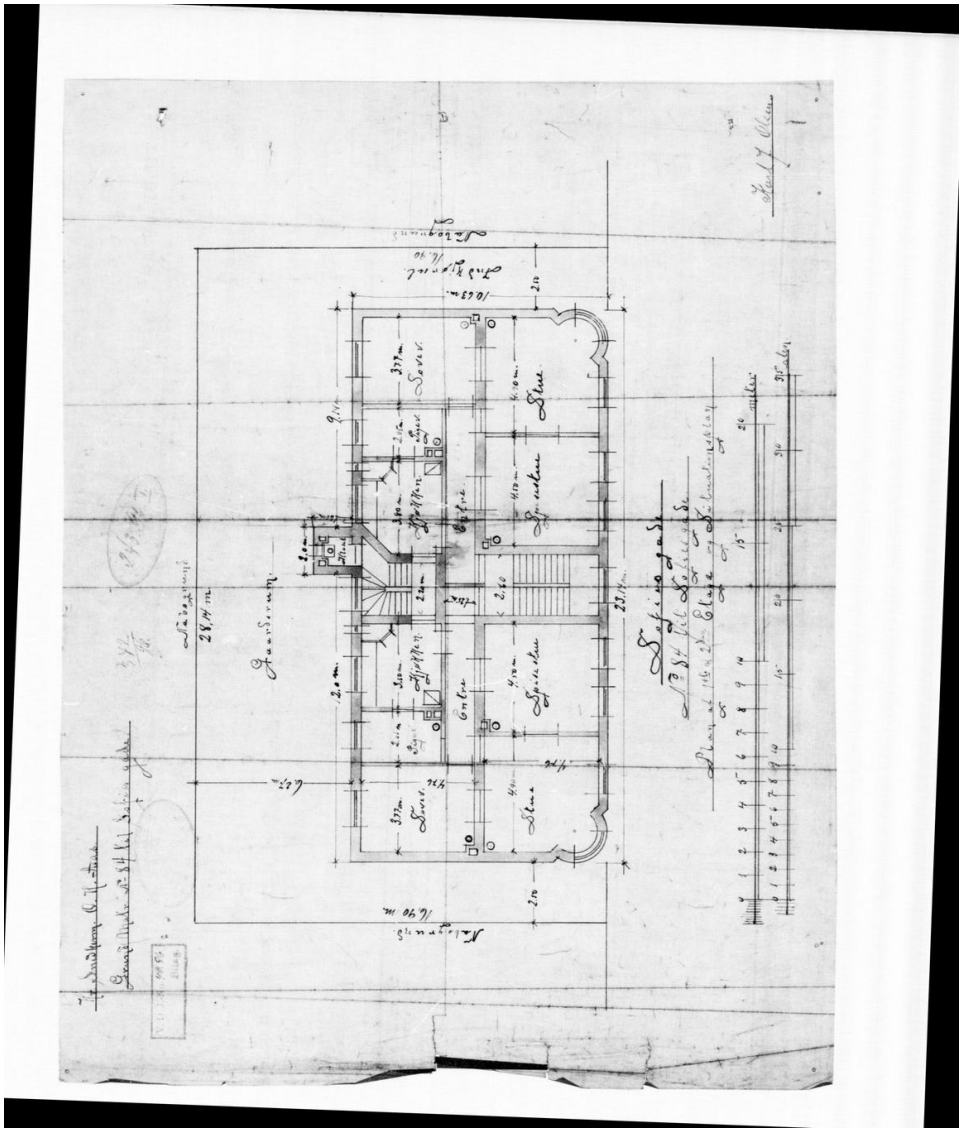
VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

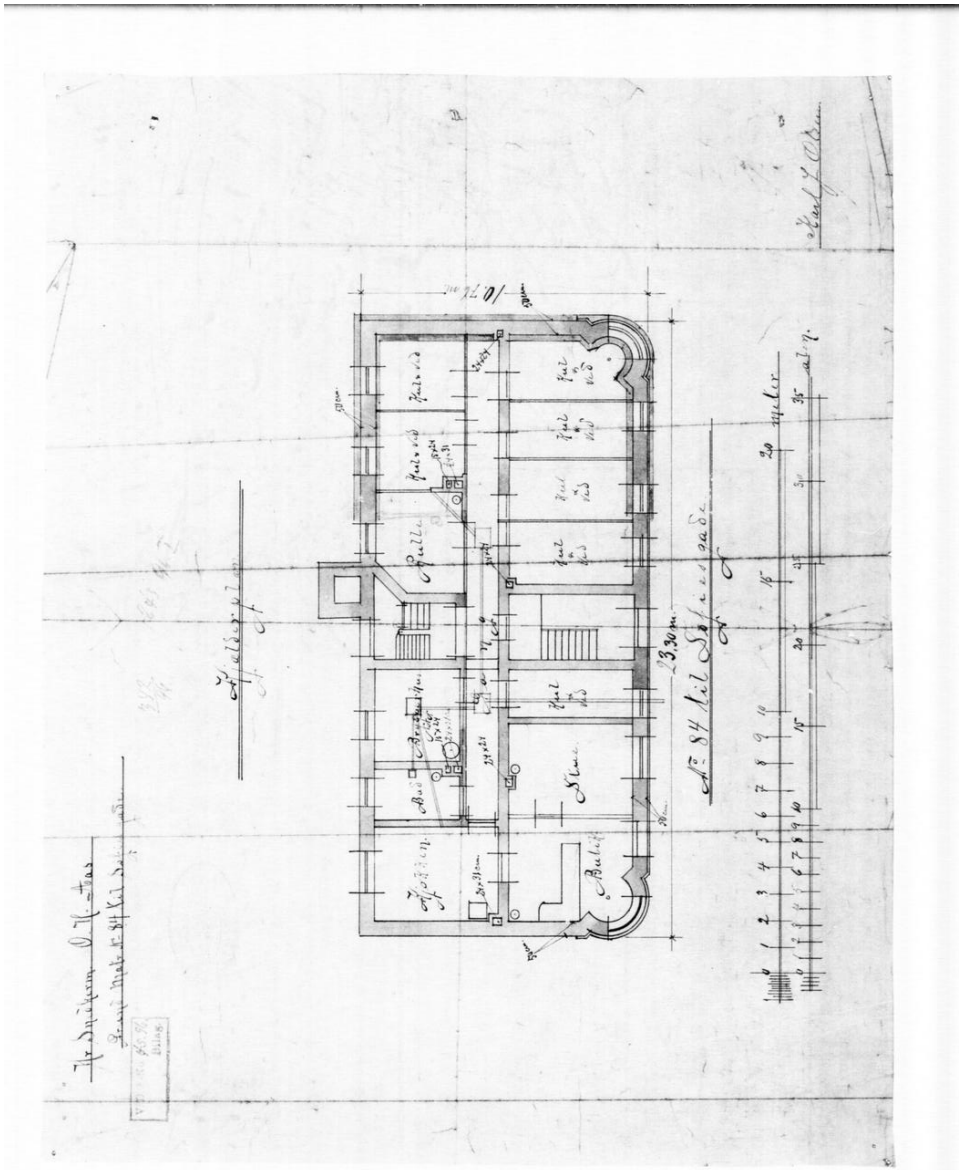


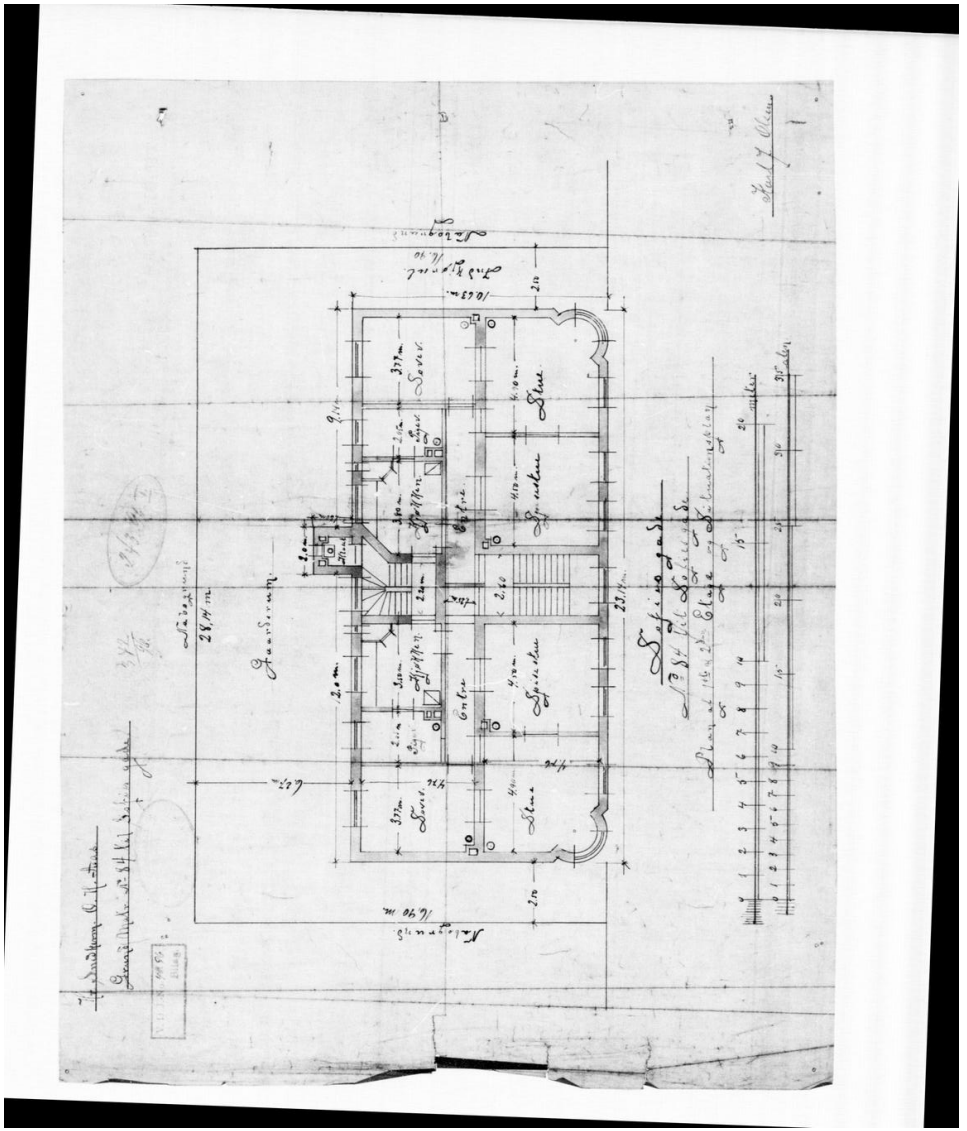
VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

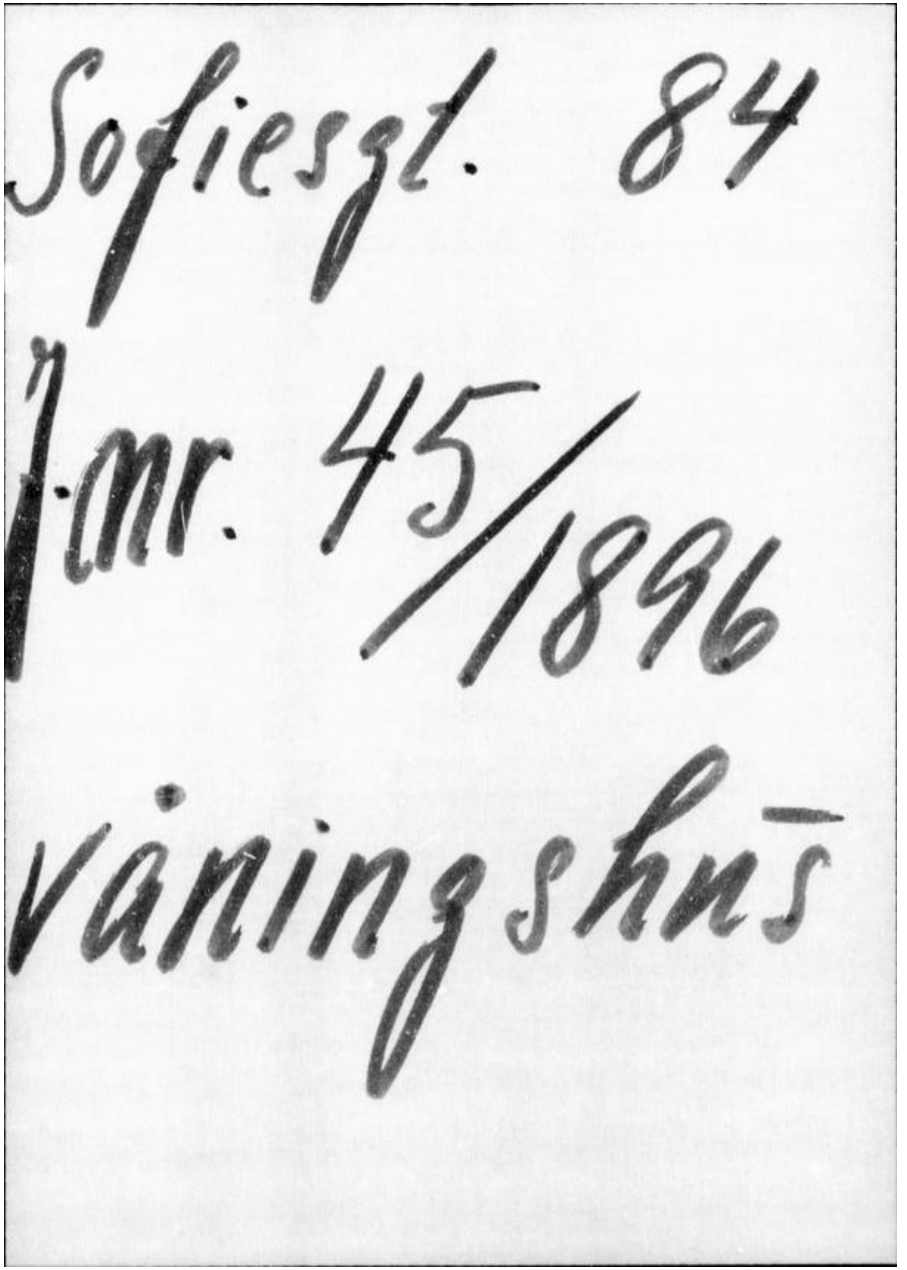












V. D J.-No. 45/96
7 Bilag. +3=10+2
6 Tegninger +3
Tegninger 10/12 97
2 Tegninger 4/2 98
M. D. J.-No. 72.97
Bilag.

342/96. = 375/96. = 527/96. = 547/96. = 582/96.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 84. Sofies Gade

Indleveret 18de Februar 1896. Attesteret 15de Juli 1898.

76/96.

Overrett. Kr. Overadvocaten anmodes om at gjøre am, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grandser og Nabo-forholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 19de Februar 1896.
Jens. Linstad

Intet at bemærke
p. u. s.
Theodor Gallis.

70/96.

Under paa anden Sundheds-Commission. Intet at bemærke ved Klæstiern. Min Hensyn til den anmeldte Indretning i Kjælderen da foreslaaes at denne tillades paa Betingelse af at Gulvet i disse Rum lægges saa at Høiden mellem Gulv og Tag bliver 2.5 m. Derved bliver regelmæssig Anledning til Ventilation under Gulvene. Den formeldte Gulvlinie angivet i Snittet med blaa Linier. — Naar Gaderne paa begge Sider ligger saa lavt ned at de støder sammen med Fortovene paa de runde Hjørner sides foreligger Intet at bemærke. —

Christiania 20 Februar 1896
Jens. Linstad

SUNDHEDSKOMMISSION J.No 73/96

SUNDHEDSKOMMISSION J.No 63/96

2

Sundheds commissionen har i Møde den 21de Februar fattet sig
Beslutning:

„Den anmeldte Indretning i Kælderen tillades paa
Betingelse af, at:

1, Forbindelsen mellem Kjökken og Kældergangen gjø
mures med 1 Sten Mur,

2, Grunden i samtlige Rum dækkes af 5 m indtil
0.15 m tykt Betonlag, der danner en gjen Fla
de, der hænger sammen med Isolationslagene i
samtlige omgivende Mure.

3, at Bygningsinspecteurens Forlangende af Gulvets
Løftning opfyldes.

Closetterne maa forsynes med vandtætte Gulve og vandtæt
tes til en særskilt Pibe, som lægges ved Siden af en
gjennemgaaende Pibe."

Christiania Sundhedscommission d. 22de Februar 1896.

Th. Dietzen

Th. Bruun.

Hr. Stadsingeniøren! 347/96. 243. 96. I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i
§§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 24de Februar 1896.

G. Bull

243.

Tilbagesendes Hr. Medkommitteret, idet de
i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmel
ser ligge.

Chra. Stadsingeniørkontor den 27de Februar 1896.

A. Amundsen

ameyer

3

375/96

Planen kan ikke approbeeres efter den
foreliggende Tegning paa Grund af
Trappernes indbyrdes Beliggenhed. Forøvrigt
henvises til Stadsfysikus's og Stadsingeniørens
Bestemmelser.

Christiania 27de Feber 1896

G. Bull

Copi.

Indleveres atter med forandret Tegning.

Christiania den 17de Marts 1896

for Sundhedscommissionen O. Hals.

/ Karl L. Olsen.

Tilbagesendes Hr. Stadsconducteuren med nye
Planer der viser et ensartet forbedret Arrangement
af Trapperne. Indstilles til Approbation.

Christiania 17. Marts 1896.

527/96 Chr. Linthoe

Underrettes den ærede Bygningscommission
Planen er ikke betryggende og antages ikke
at kunne approberes paa Grund af Kjøkkenets
direkte Forbindelse med Kloaderum og Kjøkken
trappe.

Christiania 18de Marts 1896

G. Bull

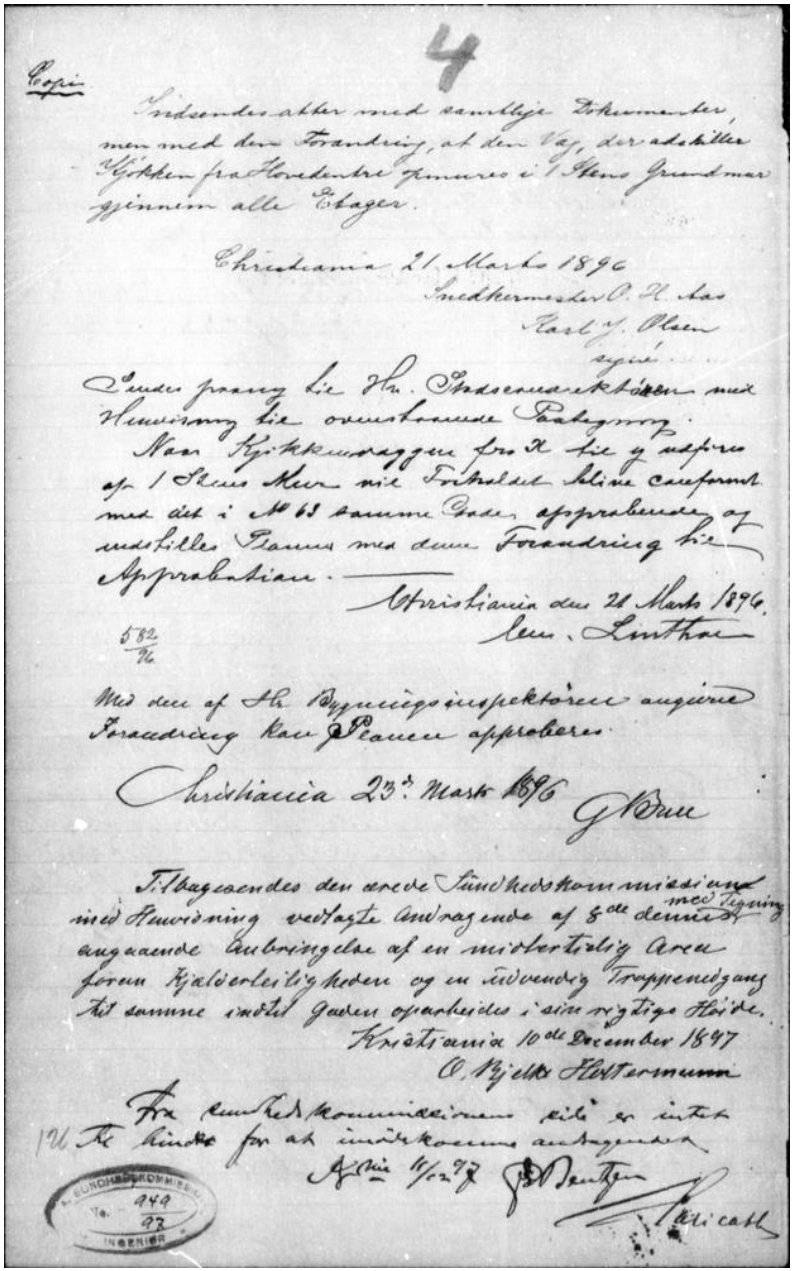
Bch 18/3 96.

527/96

Bygningskommissionen har ikke approberet
Planen paa Grund af det utilstrækkelige Trappeanlæg.

Christiania 19de Marts 1896.

G. Bull



4

Copie

Indsendes atter med samtlige Dokumenter, men med den Forandring, at den Vej, der adskiller Kjøkken fra Hovedentre fjernes i 1 Stens Grundmur gjennem alle Etager.

Christiania 21 Marts 1896
Snedkermester O. N. Aas
Karl J. Olsen
sign.

Under paany Lie Hr. Stadsconducteuren med Henvisning til ovenstaaende Paategning.

Naar Kjøkkenvæggen fra X til y udføres af 1 Stens Mur mit Forholdet skiller sig conform med det i № 63 samme Sted approberede og medfølgende Plan med denne Forandring lie Approbation.

Christiania den 26 Marts 1896.
Lem. Linthoe

582/96

Med den af Hr Bygningsinspektøren angivne Forandring kan Planen approberes.

Christiania 23de Marts 1896 G Bull

Tilbagesendes den ærede Sundhedskommission med Tegning med Henvisning vedrørte Andragende af 8de dennes angaaende Anbringelse af en midlertidig Aren foran Kjælderleilighederne og en udvendig Trappenedgang til samme imod Gaden opføres i sin nærtliggende Skikkelse.

Kristiania 10de December 1897
O. Bjelke Klatterudmoen

Fra Sundhedskommissionen ikke er intet at kunde for at imødekomme Andragendet.

Kristiania 16/12 97 J. Monsen

Certificeret

SUNDHEDSKOMMISSIONEN
949
97
INGENIØR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409023-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Toini Valen	Dato: 24.06.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 84	Eiendom:	217/338/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sofies gate 84 v/Acro Bygg AS	Adresse:	Caspar Storms vei 12, 0664 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 84

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 287.08.2014 er med dette oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.06.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Sofies gate 84 v/Acro Bygg AS, Caspar Storms vei 12, 0664 OSLO, firma@acrobygg.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofies gate 84 AS, Sofies gate 84, 0454 OSLO

MAXRØR AS
Lofsrudhøgda 1 D
1281 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201411035-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 07.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 84	Eiendom:	217/338/0/0
Tiltakshaver:	Sofies gate 84 AS	Adresse:	Sofies gate 84, 0454 OSLO
Søker:	MAXRØR AS	Adresse:	Lofsrudhøgda 1 D, 1281 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 84

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.11.2014.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201411035			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		04.02.2014	1/12
Plan			3/8

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2014 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

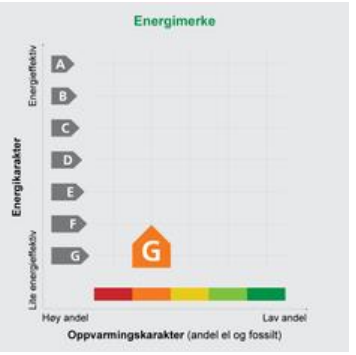
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sofies gate 84
Postnr	0454
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	338
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80533179
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1119324
Dato	16.04.2020



Innmeldt av	Ingrid Aaen Erlandsen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1882
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sofies gate 84
Postnr/Sted: 0454 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 16.04.2020 10:59:24
Energimerkenummer: A2020-1119324
Ansvarlig for energiattesten: Ingrid Aaen Erlandsen
Energimerking er utført av: Ingrid Aaen Erlandsen

Gnr: 217
Bnr: 338
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 80533179

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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: 29-0059/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sofies gate 84 0454 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 338, snr 3 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