

# Sofienberggata 56B



Velkommen til

# Sofienberggata 56B



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2025

# SOFIENBERG / GRÜNERLØKKA

## Lekker og gjennomgående 3(4)-roms med vestvendt balkong | Vesentlig oppgradert 23/24 | Attraktiv beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 990 000,- |
| Omkostninger | 151 100,- |
| Totalpris | 6 141 100,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 2 861,- |
| BRA-i | 63 kvm |
| Totalt BRA | 73 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1952 |
| Megler | Ole Kristian Isdahl |
| Telefon | 468 88 686 |
| E-post | o.isdahl@nordvikbolig.no |










## Kort fortalt

Ole Kristian Isdahl v/Nordvik ønsker deg velkommen til Sofienberggata 56B!

Lys og tiltalende 3(4)-roms leilighet med ettertraktet beliggenhet midt på populære Sofienberg. Her bor du sentralt og urbant, med et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og servicetilbud rett utenfor døren - perfekt for deg som ønsker en livsstil med alt i umiddelbar nærhet.

HØYDEPUNKTER:

- Gjennomgående og attraktiv 3(4)-roms med svært god planløsning
- Herlig vestvendt balkong på ca. 6 $m^2$ med gode solforhold
- Vesentlig oppgradert i 2023/24
- Lave felleskostnader
- 3 boder disponeres - to i kjeller og en på loft
- Hyggelig og sjermet bakgård med felles grill og utemøbler
- Kun en kort rusletur unna hjertet av Grünerløkka
- Buss-og trikkestopp samt t-bane like ved
- Sentral og attraktiv beliggende mellom Sofienbergparken, Tøyenparken og Botanisk hage





# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 63 kvm |
| BRA-e: | 10 kvm |
| Totalt BRA: | 73 kvm |

Beskrivelse

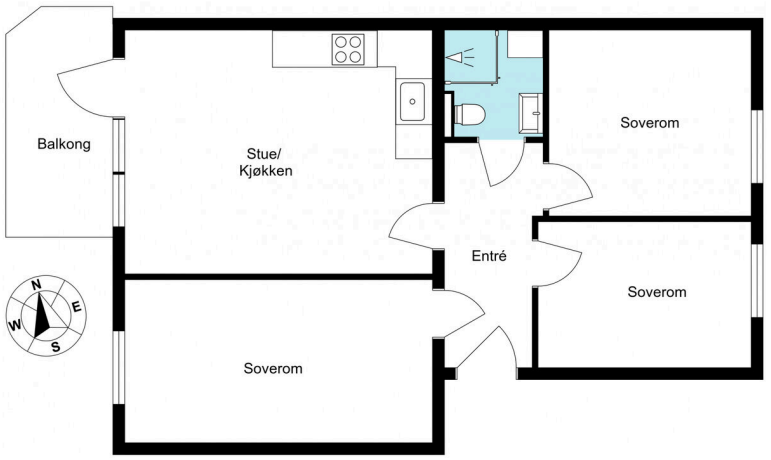
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue/kjøkken m/ utgang til balkong, tre soverom, bad og gang.
TBA: 6 kvm. Vestvendt balkong
Total BRA: 63 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To boder
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm (gulvareal 7 kvm). Bod
Total BRA: 2 kvm.

HUUH PROSJEKT

# Sofienberggata 56B




Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Informasjon

# Sofienberggata 56B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
23-0145/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Sofienberggata 56B, 0563 OSLO
Gnr 229, bnr 140, snr 16 i Oslo kommune

### Selger
Vildana Majcic

### Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 153 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

---

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

## Om boligen

### Byggeår
1952

### Etasje
2

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue/kjøkken m/utgang til balkong, tre soverom, bad og gang.
TBA: 6 kvm. Vestvendt balkong
Total BRA: 63 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To boder

Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod (ca 7 kvm gulvareal)
Total BRA: 2 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 3m2 og 5m2, samt en bod på loft med gulvareal på ca 7m2 (NB takhøyde fra 2,2m skrått ned til gulv).

## Innhold

Pen gjennomgående og velholdt 4-roms leilighet, sentralt beliggende på Carl Berner. Alle overflater pusset opp og fornyet, samt nytt kjøkken fra 2024. Bad fra 2010. Leiligheten fremstår som pen og velholdt.

## Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk: Tilstandsgrad 2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid er passer.
- Vinduer og ytterdører: TG2 for vinduer pga alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard

Innvendige overflater
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøyde er målt til ca 265cm (ca 230cm på bad)

Kjøkken
Pent og moderne kjøkken med lyse glatte fronter fra 2024. Laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Anbefales avtrekk ut av leiligheten, men dette må godkjennes av borettslaget. Komfyrvakt over steketopp og waterguard i forbindelse vanninstallasjoner montert. Kjøkken var tidligere plassert der det i dag er et tredje soverom ved siden inngang.

Bad
Pent flislagt bad renovert i 2010. Badet inneholder dusjnisje med svingbare buede glassdør, vegghengt toalett, vaskemaskin og servant med skuffer under.
Det er avtrekksventil i himling over dusj. Himling med utenpåliggende spotter.

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Balkong
Romslig og solrik balkong på ca 6m2 med utgang fra stue. Rekkverk med platekledning og håndløper av metall. Høyde på rekkverk målt til 116cm som er godt over dagens krav (100cm). Manuell markise montert.

Dører og vinduer
Vinduer med to-lags isolerglassruter og trekarmer. Vinduene mot Sofienberggata er fra 1996, mot bakgård er vinduer og balkongdør fra 2001. Entredør av finert treverk, brannklasse B30, lydklasse 35dB.

VVS
Røranlegg til kjøkken ble lagt nytt i forbindelse med renovering i 2024. Arbeidene ble uført av Solid Rør. Dokumentasjon fremlagt. Servantskap, servant og blandebatteri på bad ble også skiftet av samme rørlegger nå i juni 2025. Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.
- 110liters Høiax varmtvannstank plassert liggende i himling over bad. Produksjonsår ble ikke funnet, men det antas at berederen er fra renoveringsår for bad, 2010.

Ventilasjon
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er registrert luftespalter over vinduer og ventiler i vegg på noen oppholdsrom (ikke alle). Avtrekksventil i himling på bad. Føres via felles sjakt over tak. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med nyere automatssikringer er plasser i felles korridor. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med kursfortegnelse. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet. Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på elektriske arbeider i forbindelse med nytt kursopplegg til kjøkken. Arbeidene ble utført av Gabrielsen Elektro AS.

## Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, 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

Selger opplyser om følgende oppgraderinger
2023-2024:
- Nytt kjøkken etablert i stue.

- Alle overflater fornyet med parkettlaminat på gulv. Vegger og himlinger malt.
- Oppgradert deler av elektrisk anlegg.

2025:
- Ny baderomsinnredning (servantskap og vask)
- Nye balkongheller

Baderommet ble renovert i regi av sameiet i 2010.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger har eid boligen siden 1. november 2023.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Solid rør AS - Installert vann og avløp til nytt kjøkken, fra bad - desember 23/ januar 24 Solid rør AS - byttet baderomsinnredning, servant og blandebatteri - 11. juni 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Allround Entreprenør AS, med Bio VVS AS (Rørlegger) og Pettersens el. Installasjon (elektriker) - full renovering av bad i regi av sameiet - ferdig i 2011.

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: Vår 2025 - bytte av dør og vinduer i oppgang.

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: Gabrielsen elektro AS - oppdatert det elektriske anlegget i leiligheten, samt lagt til kurser og anlegg til nytt kjøkken og byttet alle lamper og strøm- og lampeuttak i leiligheten - desember 23 / januar 24.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Etter fullført arbeid av Gabrielsen elektro AS, som nevnt ovenfor - desember 23 / januar 24.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Allround Entreprenør AS, med Bio VVS AS (Rørlegger) - full renovering av bad i regi av sameiet - ferdig i 2011. Solid rør AS - Installert vann og avløp til nytt kjøkken, fra bad - desember 23/ januar 24.

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

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: Renovert overflater + nytt kjøkken, ferdig oppusset i januar 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Liten hårstrå sprekk i en flis på bad.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Kun takstmanns vurdering ved salg i 2023 og 2025.

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? Kun takstmannens målinger ved salg i 2023 og 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Fellesutgiftene ble økt 1. januar 2025.

### Bygningssakkyndig
Christopher Huun

### Byggemåte
Leilighetsbygg på 4 etasjer pluss kjeller og loft fra 1952.
Bæresystem av betong i dekker og bærende betongvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med pusset teglstein.
Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, samt frittstående kjøl-/fryseskap.

TV medfølger ikke.

### 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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking
G - rød

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

### Oppvarming

Panelovner i stue, soverom og kjøkken.
Elektrisk gulvvarme på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca 9.000 - 11.000 kWh i året. De har bodd 3 stk i leiligheten.
Faktisk strømforbruk varierer fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 861,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2 861,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 2 515,-
Kabel-tv 346,-

### Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 459 063,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 836 252,- 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

Det leveres fibermodem via OBOS nett. Hastigheten på nettet er 1000/1000 Mpbs.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Sofienberg gt 56, orgnr. 971 277 483

### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Sofienberg gt 56 består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Næringsseksjonen er seksjonert på de 40 seksjoner. Sameiet eier dessuten en seksjon (31).

Sameiet har egen Vibbo side: https://vibbo.no/sofienberggata-56/om

Vaktmestertjenester deles med 2 nabogårder, og administreres av Sofienberggt 54. I vintersesongen er det inngått avtale med Vaktmesterkompaniet AS for snøbrøyting med traktor utenfor forretningslokalet.

Arbeid i bakgården
I regi av Sofienberggaten 54 har bakgården fått en voldsom oppgradering. 54 har også satt opp et sykkelskur som er bygd delvis på vår tomt. Dette er gitt tillatelse til, med klausul at om sameiet ønsker det samme, skal de kunne bygge på 54's tomteareal. Sameiets andel av oppgraderingen kom på ca kr 750.000,-. Det

arbeides med en «reservasjonsliste» for bord og benker som kan deles mellom 54 og 56. Listen vil bli lagt ut på VIBBO. I samarbeid med 54 er det etablert en egen «hagegruppe». Gruppen er åpen for alle og de disponerer bl.a parsellene på plenen hvor det dyrkes grønnsaker og blomster.

Vindu og dører i oppgangene
Det ble på Årsmøtet 2024 vedtatt at vinduer og inngangsdører til oppgangene var modne for utskifting. Styret engasjerte en bygningsingeniør for å hjelpe oss med å finne løsninger og innhente tilbud/oppfølging. Med erfaring til at beboere har vært flinke til å åpne oppgangsvinduene - men ikke flinke til å lukke dem når det regner, eller sette på «stormkroker», valgte styret å gå for en løsning med ventilert lufting av oppgangene. Dvs vinduer som ikke kan åpnes. Ved inngangspartiet er det montert en bryter for å kunne åpne de øverste vinduene i tilfelle brann (betjenes av brannvesenet) og få luftet ut røyk.

## Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld
Lånenr.: 1OB986-98207359858
Type: A
Restgjeld: 3.470.393,-
Restløpetid: 15 år 1 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente ( 17.06.2025): 7,45%

En del seksjonseiere har med privat lån innfridd sin andel fellesgjeld (renovering av bad/rør i 2010) Øvrige seksjonseierne har lån i OBOS-banken (totalt lånebeløp kr 6.155.835) i. Eiere kan i sin helhet innbetale sin andel av fellesgjeld pr 30.06 og 31.12.

Det er ingen lån registrert for leilighet.

## Fellesformue
Kr 497 403,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Utkast til budsjett for første driftsår ligger vedlagt salgsoppgaven. Det tas forbehold om endringer da dette ennå ikke er vedtatt.

## Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påregnes.

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

## Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6591782

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 305 kvm (Eiertomt)
Pent og romslig opparbeidet uteområde med gressplen, asfalterte gangveier, sittegrupper, lekeareal og sykkelparkering.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Sofienberg, rett ved både Tøyenparken og Botanisk hage. Området byr på nærhet til alt Oslo har å tilby, med kort vei til blant annet Carl Berner, Grünerløkka og Tøyen. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker, kaféer, restauranter, treningssentre og kollektivtransport.

Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet Rema 1000, Kiwi, Coop Mega, Coop Extra og Joker.

Leiligheten ligger i gangavstand til kollektivknutepunktet Carl Berners plass, med tilgang til T-bane, trikk, buss og flybuss. Carl Berner har de siste årene gjennomgått betydelige løft, og tilbyr i dag både butikker, spisesteder og møteplasser som Carl Berner Torg, passasjen og "storstuen" Carls.

Det er kort vei til Grünerløkka og Rødeløkka, som byr på et rikt utvalg av nisjebutikker, kaféer, restauranter og vinmonopol. Grünerløkka er kjent for sitt livlige bymiljø, hyggelige gatekaféer, markeder og spennende forretninger. Herfra er det også kort vei til Vulkan og Mathallen.

Området har flere flotte grøntområder, som Tøyenparken og Botanisk hage rett i nærheten. I tillegg er det kort vei til Sofienbergparken, Olaf Ryes plass og Birkelunden. Nærområdet gir gode muligheter for rekreasjon og trening både ute og inne. I løpet av 2024 åpner nye Tøyenbadet – et etterlengtet tilskudd til bydelen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med både trikk, buss og T-bane fra Tøyen og Carl Berner i umiddelbar nærhet.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 16.10.1954. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er opplyst at eier har flyttet kjøkken til stue og omgjort tidligere kjøkken til soverom. Arbeidene antas å ikke være søknadspliktige, da det ikke er endret formål, berørt brannvegger eller flyttet på sluk.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

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

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/140/16:
29.03.1939 - Dokumentnr: 402674 - Erklæring/avtale
Bestemmelser iht festekontrakt
Bestemmelse om gjerde
Forbud mot generende bedrift m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1950 - Dokumentnr: 411032 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:140
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1986 - Dokumentnr: 18997 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 494/18953
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

08.11.1999 - Dokumentnr: 64269 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 494/18953

08.11.1999 - Dokumentnr: 64269 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 494/21053

### 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.

## Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

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

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

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 820,-

Samlet skal selger betale kr. 137 110,- 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. juni 2025

### Megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

### Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

# Sofienberggata 56B

# Sofienberggata 56B

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 136 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Lakkegata skole (1-7 kl.)**<br>463 elever, 26 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Tøyen skole (1-7 kl.)**<br>342 elever, 16 klasser | 12 min<br>0.8 km |
| **Vahl skole (1-7 kl.)**<br>203 elever, 13 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 28 klasser | 5 min<br>0.3 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>506 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| **Hersleb videregående skole** | 11 min |
| **Elvebakken videregående skole**<br>576 elever | 19 min<br>1.4 km |

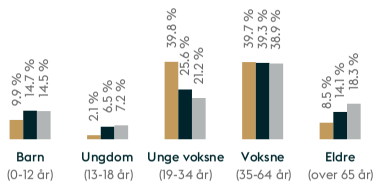
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sofienberg**<br>Linje 17 | 6 min<br>0.4 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 8 min<br>0.6 km |
| **Tøyen**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 9 min<br>0.6 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 5 min<br>1.9 km |
| **Oslo Gardermoen** | 37 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kulturparken Fus barnehage (0-...**<br>66 barn | 2 min<br>0.1 km |
| **Sofienbergparken barnehage (1-...**<br>117 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Bellevue Gård barnehage (1-5 å...**<br>100 barn | 6 min<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Tøyenparken-Sofienberg | 1 819 | 1 140 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 79/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 68/100

**Naboskapet**
Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Monrads gate balløkke | 4 min |
| Sofienberg ungdomsskole | 5 min |
| Fresh Fitness - Carl Berner | 7 min |
| SATS Carl Berner | 12 min |

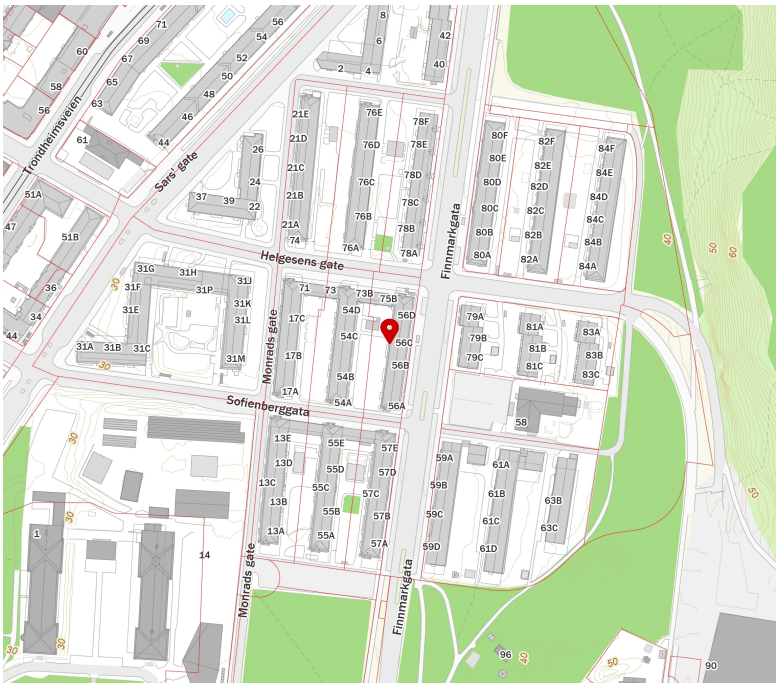
*«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




FINN 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 i blokk**
**Sofienberggata 56 B**
**0563 Oslo**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

**Antall TG**

| | | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 3 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Christopher Huun**
Dato: 17/06/2025

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@huunprosjekt.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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:229, Bnr: 140 |
| Hjemmelshaver: | Vildana Majcic |
| Seksjonsnummer: | 16 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1952 |
| Tomt: | felles eiet 2 305 m² |
| Kommune: | 0301 |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Vildana Majcic |
| Befaringsdato: | 12.06.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

**OM TOMTEN:**
Pent og romslig opparbeidet uteområde med gressplen, asfalterte gangveier, sittegrupper, lekeareal og sykkelparkering.

**OM BYGGEMETODEN:**
Leilighetsbygg på 4 etasjer pluss kjeller og loft fra 1952.
Bæresystem av betong i dekker og bærende betongvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong. Fasader er forblendet med pusset teglstein. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/stein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Pen gjennomgående og velholdt 4-roms leilighet, sentralt beliggende på Carl Berner.
Alle overflater pusset opp og fornyet, samt nytt kjøkken fra 2024.
Bad fra 2010.
Leiligheten fremstår som pen og velholdt.

©mstr.no

www.bmtf.no



**ANNET:**
OPPVARMING:
Panelovner i stue, soverom og kjøkken.
Elektrisk gulvvarme på bad.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere og håndhold brannslokkingsapparat i leiligheten.

BODER:
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på ca 3 og 5m2 og en på loft med gulvareal på ca 7m2 (tak skrår ned til gulv).

**DOKUMENTKONTROLL:**
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 265cm (ca 230cm på bad)

Boligen fremstår som nyoppusset med lite bruksslitasje i forhold til alder.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Selger opplyser om følgende oppgraderinger i 2023-2024:
- Nytt kjøkken etablert i stue.
- Alle overflater fornyet med parkettlaminat på gulv. Vegger og himlinger malt.
- Oppgradert deler av elektrisk anlegg.

- Bad renovert i regi av borettslag i 2010.

**FELLESKOSTNADER:**
Se opplysninger fra megler

©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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.etasje | 63 | 0 | 0 | 6 | 63 | 0 |
| Loft | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| Kjeller | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| SUM BYGNING | 63 | 10 | 0 | 6 | 63 | 10 |
| SUM BRA | 73 | | | | | |

**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, gang, tre soverom, bad og gang.

**BRA-e:**
Bod på loft og to boder i kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 3m2 og 5m2, samt en bod på loft med gulvareal på ca 7m2 (NB takhøyde fra 2,2m skrått ned til gulv).

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

©mstr.no

www.bmtf.no



**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Vildana Majcic

©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:*

**Christopher Huun**

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

17/06/2025

Christopher Huun

©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 fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad renovert i 2010.

Badet inneholder dusjnisje med svingbare buede glassdør, vegghengt toalett, vaskemaskin og servant med skuffer under.

Det er avtrekksventil i himling over dusj.

Himling med utenpåliggende spotter.

**Merknader:**

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
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 sluk i dusjnisje.
Fall er kontrollert med krysslaser. Lokalt tilfredsstillende fall rundt sluk. Ledefall på gulvet forøvrig.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel er målt til 20mm. Krav er 25mm. Løsningen er tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel.

**Merknader:**

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra
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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom, da vegger er av mur/betong.

Tilstandsgrad 2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid er passer.

**Merknader:**

**2. Kjøkken**

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2024
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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent og moderne kjøkken med lyse glatte fronter fra 2024. Laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Anbefales avtrekk ut av leiligheten, men dette må godkjennes av borettslaget.

Komfyrvakt over steketopp og waterguard i forbindelse vanninstallasjoner montert.

Kjøkken var tidligere plassert der det i dag er et tredje soverom ved siden inngang.

**Merknader:**

**3. Andre Rom**

**TG iu** 3.1 Andre rom

**Merknader:**

**4. Vinduer og ytterdører**

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med to-lags isolerglassruter og trekarmer. Vinduene mot Sofienberggata er fra 1996, mot bakgård er vinduer og balkongdør fra 2001.

Entredør av finert treverk, brannklasse B30, lydklasse 35dB.

TG2 for vinduer pga alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

**Merknader:**

**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.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Romslig og solrik balkong på ca 6m2 med utgang fra stue.

Rekkverk med platekledning og håndløper av metall. Høyde på rekkverk målt til 116cm som er godt over dagens krav (100cm)
Manuell markise montert.

**Merknader:**

**6. VVS**

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør





Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
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 ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken ble lagt nytt i forbindelse med renovering i 2024.
Arbeidene ble uført av Solid Rør. Dokumentasjon fremlagt.
Servantskap, servant og blandebatteri på bad ble også skiftet av samme rørlegger nå i juni 2025.

Forøvrig består VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

**Merknader:**

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

110liters Høiax varmtvannstank plassert liggende i himling over bad.
Produksjonsår ble ikke funnet, men det antas at berederen er fra renoveringsår for bad, 2010.
Ved en eventuell lekkasje vil lekkasjevann renne gjennom himling og videre til badegulv og dermed til sluk. Således er plassering lekkasjesikret.
Bemerkes likevel at plassering er lite tilgjengelig for inspeksjon, vedlikehold og bytte av bereder.

**Merknader:**

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er registrert luftespalter over vinduer og ventiler i vegg på noen oppholdsrom (ikke alle).

Avtrekksventil i himling på bad. Føres via felles sjakt over tak.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

**Merknader:**

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring



BMTF TILSTANDSRAPPORT

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 16.12.2011

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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 er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plasser i felles korridor.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med kursfortegnelse.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon på elektriske arbeider i forbindelse med nytt kursopplegg til kjøkken. Arbeidene ble utført av Gabrielsen Elektro AS.

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no



## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

## Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere avvik fra godkjente planer.

Det er opplyst at eier har flyttet kjøkken til stue og omgjort tidligere kjøkken til soverom.
Arbeidene antas å ikke være søknadspliktige, da det ikke er endret formål, berørt brannvegger eller flyttet på sluk.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid er passer.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 for vinduer pga alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

6.3 Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no



www.bmtf.no

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Majcic, Vildana | 9578-5993-4-3403670 | 2025-06-17 00:19:39 |

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
16. jun. 2025

Oppdragsnummer
23-0145/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Sofienberggata 56B, 0563 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Ullevål

**Selgere**
Vildana Majcic

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. november 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 20161101711
Forsikret i: OBOS forsikring

## 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:** Solid rør AS - Installert vann og avløp til nytt kjøkken, fra bad - desember 23/ januar 24 Solid rør AS - byttet baderomsinnredning, servant og blandebatteri - 11. juni 2025

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Allround Entreprenør AS, med Bio VVS AS (Rørlegger) og Pettersens el. Installasjon (elektriker) - full renovering av bad i regi av sameiet - ferdig i 2011.

---

**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:** Vår 2025 - bytte av dør og vinduer i oppgang.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

**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:** Gabrielsen elektro AS - oppdatert det elektriske anlegget i leiligheten, samt lagt til kurser og anlegg til nytt kjøkken og byttet alle lamper og strøm- og lampeuttak i leiligheten - desember 23 / januar 24.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Etter fullført arbeid av Gabrielsen elektro AS, som nevnt ovenfor - desember 23 / januar 24.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Allround Entreprenør AS, med Bio VVS AS (Rørlegger) - full renovering av bad i regi av sameiet - ferdig i 2011. Solid rør AS - Installert vann og avløp til nytt kjøkken, fra bad - desember 23/ januar 24.

---



**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

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

**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:** Renovert overflater + nytt kjøkken, ferdig oppusset i januar 2024.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Liten hårstrå sprekk i en flis på bad.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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

**Eventuell kommentar:** Det elektriske anlegget er oppdatert nylig.

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Kun takstmanns vurdering ved salg i 2023 og 2025.

**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?** Kun takstmannens målinger ved salg i 2023 og 2025.



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

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

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

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Fellesutgiftene ble økt 1. januar 2025.

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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

**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: 23-0145/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Majcic, Vildana | 2025-06-17 |

Identifikasjon

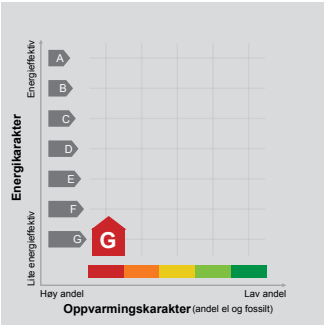
bankID Majcic, Vildana

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sofienberggata 56B |
| Postnummer | 0563 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | OSLO |
| Gårdsnummer | 229 |
| Bruksnummer | 140 |
| Seksjonsnummer | 16 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | 80581831 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-134376 |
| Dato | 12.06.2025 |




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

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

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

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

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Redusér innetemperaturen**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1952 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 62 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montering 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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.

### Tiltak 6: 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.

### Tiltak 7: 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.

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: 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.

### Tiltak 10: 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.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: 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.

### Tiltak 13: 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.

### Tiltak 14: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**BVB Eiendomsmegling AS**
Nordvik Ullevål
v/Ole Kristian Løvås Isdahl

Ordre 8590105 5250/16 17.06.25

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 13.06.2025.

**Boligselskap**: 5250, Sofienberggata 56 Sameie
**Organisasjonsnr**: 971.277.483
**Eier**: Vildana Majcic
**Leieobjekt**: 16
**Seksjonsnummer**: 16
**Adresse**: Sofienberggata 56 B, 0563 OSLO
Hjemmeside: Ingen

**Dokument som medfølger Meglerpakke 1:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 6591782.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.
- Kun gateparkering.
- En del seksjonseiere har med privat lån innfridd sin andel fellesgjeld (renovering av bad/rør i 2010) Øvrige seksjonseierne har lån i OBOS-banken (totalt lånebeløp kr 6.155.835) i. Eiere kan i sin helhet innbetale sin andel av fellesgjeld pr 30.06 og 31.12.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type Rente | Rente (17.06.25) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * 1OB986-98207359858 | A | 3.470.393,- | 15 år 1 md. | 12 | | Flyt | 7,45% |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.861,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 2.515,-
Kabel-tv 346,-

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. sameiets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| Fås på lignings-kontoret | 5.132,- | 428,- | 497.403,- | 5.332,- |

**Fellesgjeld og kapitalkostnader:**

Ingen lån registrert for leilighet

**Kapitalkostnader**
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.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 de 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: oef@obos.no
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.

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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

**HUSORDENSREGLER FOR BEBOERE I SOFIENBERG GT 56**

Vedtatt på Sameiermøte 26. Mai 1999.
(Disse regler kommer i tillegg til "Vedtekter" for
Sameiet Sofienberg gt 56.

1. Utgifter som oppstår ved frysing av vann, tilstopping av avløpsrør/utette gulv, påhviler den enkelte seksjonseier. I leilighet, loftsbod eller kjellerbod må ikke foretas noe som betinger forhøyelse av assuransepremie eller faste utgifter. For øvrig plikter seksjonseier (eventuelt påse at leietakere) til enhver tid følger vedtak besluttet i Vedtekter, og husordensregler vedtatt av sameiet.

2. Det påhviler seksjonseier fra det tidspunkt han tilflytter seksjonen, selv å bekoste alt indre vedlikehold av seksjonen og dens utstyr, heriblant sanitæranlegg og elektriske installasjoner. Han må i den anledning rette seg etter de bestemmelser gitt av sameiet. Sameiet er ikke ansvarlig for vannskade på den enkelte seksjonseiers møbler eller annet løsøre.

3. Betaling av felles driftskostnader skal skje punktlig. Hvis innbetaling ikke er foretatt minimum 10 dager etter fristens utløp, kan styret tillegge et påslag på kr 100,- pr. måned.

4. Navn etiketter på ringeklokketablå og postkasser skal ha utseende bestemt av Årsmøtet.

5. Sameiet har rett til å foreta de reparasjoner og forandringer det finner påkrevet for eiendommen og dens forsvarlige vedlikehold. Det samme gjelder gateopparbeidelse og andre arbeider som iverksettes etter pålegg av noen offentlig myndighet, eller som er nødvendig for å forebygge eller innskrenke skade på eiendommen. Seksjonseiere må uten krav på godtgjørelse finne seg i de derav oppståtte ulemper.

PRAKTISKE HUSORDENSREGLER

6. Sameiets fellesarealer må ikke belemres med uvedkommende gjenstander. Hvis så skjer, skal gjenstandene merkes med eierens navn og seksjonsnummer.

7. Vaskerianlegget ble stengt i 2010.



8. Alt avfall som kastes i søppelhuset må være forsvarlig innpakket. Avfall må ikke plasseres utenfor søppelhuset.

9. Kjelleren skal i sommerhalvåret utluftes godt, om vinteren bør vinduer ikke åpnes. Dørene må til enhver tid holdes lukket av hensyn til rotter etc.

10. Fyrstikker og bart lys må ikke anvendes i kjeller eller på loft. Elektrisk lys i kjeller og på loft slukkes etter bruk.

    Det er ikke lov å anvende kullfyrt grill på balkongene. Om elektrisk eller gassfyrt grill benyttes, skal os fra denne ikke plage naboen.

11. Etter klokken 23.00 (fredag, lørdag klokken 24.00) skal det være mest mulig ro i leilighetene og på balkongene, så andre ikke sjeneres. Bruk av drill, banking i vegger skal ikke forekomme etter klokken 22.00. F.o.m. lørdag kl 18.00 t.o.m. mandag kl 08.00 samt på helligdager (jul, påske, pinse etc, tillates ikke banking, boring eller andre høylydte aktiviteter i forbindelse med opppussing etc (Styret har anledning til å gi dispensasjon) og naboer skal - hvis dispensasjon innvilges – varsles.
    Lek i bakgården er ikke tillatt etter klokken 21.00. Fellesarealene skal dessuten på ethvert tidspunkt være fri fra abnormal og unødig støy.
    Fotballsparking ikke tillatt.

12 Det er ikke tillatt å lufte/riste gjenstander ut fra balkongen. Tøy eller annet som plasseres på balkongen, skal ikke ha høyde over balkongkanten.

13. Hvis husdyr holdes, må disse ikke være til sjenanse for andre beboere.

14. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som foranlediges så vel av egen husstand som av personale i hans faste eller tilfeldige tjeneste. Blir ruter knust i leiligheten, påligger det eieren å la ruten uoppholdelig innsette for egen regning enten skaden er forårsaket av ham eller andre.

15. Seksjonseier plikter straks han oppdager skade, feil eller mangler, som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, å melde dette til sameiets styre.

16. Seksjonseiere har i det hele tatt å rette seg etter den husorden sameiermøte til enhver tid fastsetter.

    Hvis seksjonseieren foranlediger klage fra en majoritet av seksjonseiere, innen samme oppgang, og sameiermøtet finner klagen berettiget, vil vedkommende seksjonseiers forhold bli betraktet som brudd på husorden, og dermed som brudd på Vedtektene.

**VEDTEKTER**
**for**
**Eierseksjonssameiet Sofienberg gt 56**
**Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 26 mars 2003 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr 31.**
**Sist revidert 24.04.2017**

## § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 229, bnr. 140, Helgesens gt 75/Sofienberg gt 56, 0563 Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoners husleie i forhold til totale husleie.

## § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §22. I tillegg forbeholdes panterett med 12 ganger seksjonens månedlige akontobeløp av andel fellesutgift (Jfr. § 7, 3), til dekning av fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst.



## § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13 annet ledd.

## § 5. UTLEIE

Ved utleie plikter sameier skriftlig å melde leiers navn og telefonnummer til styret for registrering senest 14 dager før innflytting. Av meldingen skal også fremgå leieperiodens lengde (fra –til), antall beboere og navn på disse. Det skal samtidig opplyses om adresse og telefonnummer, og gjerne mail, der sameier kan kontaktes.

Sameier plikter også skriftlig å melde fra så snart innsendt informasjon endres.

Ved utleie plikter sameier å gjøre leier kjent med vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Det er utarbeidet eget skjema som kan benyttes ved innsendelse av informasjon. Dette kan fås ved henvendelse til styret. Skjemaet distribueres også til alle sameiere etter årsmøtet i skrivet: Generelle opplysninger om sameiet.

Eventuelle bøter sameiet blir ilagt som følge av manglende kunnskap om hvem som bor i seksjonen, skader ved brann eller annet (som følge av manglende utstyr/instruksjon), vil bli fakturert den sameier som er skyld i at sameiet ikke har riktig informasjon/ blitt feilinformert.

## § 6. HUSORDENREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Se for øvrig vedlegg: Husordensregler for Sameiet Sofienberg gt 56.

## § 7. FRAVIK FRA HUSORDENREGLER, SPESIELT FRAMLEIE

I fall brudd på husordensregler/vedtekter i en seksjon ikke bedrer seg innen den av styret fastsatte dato, jfr husordenregler og vedtekter for Sameiet Sofienberggt 56, vil styret innhente juridisk bistand til å få saken løst. Utgifter til slik juridisk bistand vil iht eierseksjonslovens § 23. 1 ledd være utgifter som knytter seg til den bruksenhet slik brudd på husordensregler/vedtekter stammer fra og vil bli belastet eier av bruksenheten.

## § 8. BYGGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendig farge etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for byggningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller hustandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 9. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken.
Der særlig grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.



## §9.2 FINANSIERING AV STØRRE UTBEDRINGER/RENOVERING/NYANSKAFFELSER

Ved eventuell nyanskaffelse/renovering/modernisering som vil bety kostnader utover sameiets likvide midler, har styret anledning til å oppta lån. De av seksjonseierne som ikke ønsker å delta i eventuelt lån, kan innbetale sin andel (i henhold til sameiebrøk, nærmere utregning) kontant. Lånet inklusiv administrasjonskostnader, renter og avdrag vil bli belastet den enkelte seksjonseier som ønsker låneopptak gjennom sameiet. Sameiet (alle seksjoner) vil stå ansvarlig ovenfor långiver.

## § 10. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## § 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

## § 12. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer.
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.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

**§ 13. SAMEIERMØTET**
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år og innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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 samtid oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tilllatelse.

Ingen kan selv eller med fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

**§ 14. FORRETNINGSFØRER**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

**§ 15. 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.



**§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§ 17. GENERELLE PLIKTER**
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**Oslo, 24. april 2017**

Arne Vogt Rustad  Idun Kvasbø Hermansen  Berit Widerøe Njølstad

# INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025

EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56

| | |
|---|---|
| Tid/dato | Onsdag 7. mai (07.05.2025) klokken 18:00 |
| Sted | Sofienberggata 54 (Nabobygget) i kjelleren/forsamlingslokalet. |

## Saksliste

**1) Valg av møteleder**
Valg av person til å lede årsmøtet og gjennomføre sakene.

**2) Godkjennelse av innkallelse**
Bekreftelse på at innkallingen er sendt ut riktig og i tide.

**3) Godkjennelse av årsregnskap**
Gjennomgang og godkjenning av regnskapet for siste år.

**4) Godkjennelse av årsrapport**
Godkjenning av styrets oppsummering av året som har gått.

**5) Valg av revisor**
Valg av revisor for gjennomgang av neste års regnskap.

**6) Valg av styremedlemmer**
Valg eller gjenvalg av medlemmer til styret.

**7) Fastsettelse av styrehonorar.**
Vedtak om eventuell godtgjørelse til styret.

**8) Godkjenning av godtgjørelse for arbeid utover styrehonorar**

Sameiet har hatt en praksis hvor personer med tilknytning til sameiet, etter tillatelse fra styret, har kunnet utføre oppgaver og ærend for sameiet mot en godtgjørelse på inntil kr 330 per time. Denne ordningen har vært nyttig for sameiet, da det har gjort det mulig å få løst nødvendige oppgaver raskt og effektivt av personer med lokal kjennskap og forståelse for sameiets behov.

Styret har nylig blitt informert av revisor om at slike utbetalinger nå må formaliseres med et vedtak fra årsmøtet. På bakgrunn av dette fremmer styret saken for årsmøtet.

**Forslag til vedtak:**
Årsmøtet gir styret fullmakt til å honorere personer med tilknytning til sameiet med inntil kr 330 per arbeidstime for å utføre konkrete oppgaver og ærend for sameiet, etter forhåndsgodkjenning fra styret.

**8) Eventuelt.**
Åpent punkt for informasjon og diskusjon.

Oslo, 8. april 2025
Styret i Sameiet Sofienberg GT 56

## Forslag til nye saker

Forslag til saker må være levert styret ved styreleder Arne Vogt Rustad i oppgang B innen fristen **mandag 28. april (28.04.2025).**

Eventuelle innkommende forslag vil bli publisert på Vibbo i forkant av årsmøte.

- https://vibbo.no/sofienberggata-56

## Vedlegg

Denne innkallingen inneholder totalt 3 vedlegg:

- Årsregnskap.
- Årsrapport.
- Revisjonsberetning.

# Årsrapport

# Årsrapport 2024 for Sameiet Sofienberg GT 56

Sameiet Sofienberg GT 56, registrert i Foretaksregisteret Brønnøysund med organisasjonsnummer 991277483, beliggenhet Grunerløkka/Sofienberg bydel, gårdsbruk 229, bruksnummer 0140 - Oslo Kommune har gjort opp regnskapet for 2024 med et underskudd kr 2.088.351.  Omløpsmidler pr 31.12.2024 kr 3.614.722.

Sameiet består av 40 seksjoner + 1 forretningsseksjon. Forretniningsseksjonen er seksjonert på de 40 seksjoner. Sameiet eier dessuten en seksjon (31).

Sameiet står ansvarlig for et lån på kroner 3.532.668,- til OBOS- banken. (Rente 7,55% + dekning av reelle administrasjonskostnader). Nedbetaling av lån samt alle de kostnader forbundet med dette, betjenes av 19 seksjonseiere. Løpetiden er 30 år, påbegynt i 2010.

Vilkårene for fortsatt drift er tilstede.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber godt arbeidsmiljø. Styret for sameiet har i 2024 bestått av: Arne Vogt Rustad (leder) oppg 2, Roy Martin Kristiansen (nestleder) oppgang 3 og Kemal Huseyin Yarar, oppgang 4.

Vaktmestertjenester deles med 2 nabogårder, og administreres av Sofienberggt 54.
I vintersesongen er det inngått avtale med Vaktmesterkompaniet AS for snøbrøyting med traktor utenfor forretningslokalet.

Styret er kjent med at sameiet forurenser både det ytre og ikke minst det indre miljø ved at beboere kaster/hensetter farlig avfall og søppel på plasser ikke beregnet på dette.
Til tross for gjentatte purringer settes avfall på sameiets fellesareal, noe som også er i strid med brannforskrifter.  Sameiet bryter også loven med hensyn til HMS. Styret har ikke oversikt over hvem og hvor mange som bebor den enkelte seksjon.

## Arbeid i bakgården

I regi av Sofienberggaten 54 har bakgården fått en voldsom oppgradering. 54 har også satt opp et sykkelskur som er bygd delvis på vår tomt. Dette er gitt tillatelse til, med klausul at om vi ønsker det samme, skal vi kunne bygge på 54`s tomteareal. Vår andel av oppgraderingen kom på ca kr 750.000,-. Det arbeides med en «reservasjonsliste» for bord og benker som kan deles mellom 54 og 56. Listen vil bli lagt ut på VIBBO.

I samarbeid med 54 er det etablert en egen «hagegruppe». Gruppen er åpen for alle og de disponerer bl.a parsellene på plenen hvor det dyrkes grønnsaker og blomster. Ta kontakt om dere ønsker medlemskap.

## Vindu og dører i oppgangene

Det ble på Årsmøtet 2024 vedtatt at vinduer og inngangsdører til oppgangene var modne for utskifting. Styret engasjerte en bygningsingeniør for å hjelpe oss med å finne løsninger og innhente tilbud/oppfølging.

Med erfaring til at beboere har vært flinke til å åpne oppgangsvinduene - men ikke flinke til å lukke dem når det regner, eller sette på «stormkroker», valgte styret å gå for en løsning med ventilert lufting av oppgangene.  Dvs vinduer som ikke kan åpnes. Ved inngangspartiet er det montert en bryter for å kunne åpne de øverste vinduene i tilfelle brann (betjenes av brannvesenet) og få luftet ut røyk.

Etter utskiftingen engasjerte vi et malerfirma for å male oppgangene.  Vi etterlyste personer som kunne tenke seg å sitte i en «fargekommite». 4 seksjonseiere meldte seg.

## Brøyting og snørydding

I år som i fjor har vi hatt problem med brøyting av fortau i Finnmarkgaten: Vi har et bussskur plassert på fortauet - noe som medfører at det blir smalt mellom skur og plen. Brøyteskjæret pløyer derfor også opp plenen. Ved første snøfall påpekte vi dette ovenfor Oslo Kommue/utførende entrepenør, og de vil ordne plenen til våren.
Dette ble til tross for flere purringer ikke utført !

Vi har i mange år vært plaget av at skitten snø måkes inntil husveggen.  Dette medfører at blomster/busker dør pga forurensning/salt. Vår «Hagegruppe» engasjerte konsulent for å finne blomster å plante langs husveggen.

Oslo 31.12.2024

Arne Vogt Rustad.  Roy Martin Kristiansen.  Kemal Huseyin Yarar.

# Årsregnskap

**EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56**
**ORG.NR. 971 277 483, KUNDENR. 5250**

**RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 812 060 | 1 810 121 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 27 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 812 087** | **1 810 121** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -38 404 | -31 205 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 5 | -79 000 | -70 374 | 0 | 0 |
| Avskrivninger | 14 | -17 452 | -23 271 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 881 | -11 049 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -82 250 | -78 218 | 0 | 0 |
| Konsulenthonorar | 7 | -59 200 | -23 969 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 651 913 | -183 455 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | -148 335 | -123 266 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter | 9 | -409 263 | -349 116 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -17 962 | -20 211 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -105 120 | -174 495 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 10 | -153 091 | -167 346 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 771 870** | **-1 255 973** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **-1 959 783** | **554 148** | **0** | **0** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 211 496 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-1 959 783** | **765 644** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 143 159 | 127 406 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -271 727 | -261 909 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-128 568** | **-134 503** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-2 088 351** | **631 141** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til/fra annen egenkapital | | -2 088 351 | 631 141 | | |

**EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56**
**ORG.NR. 971 277 483, KUNDENR. 5250**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Tomt | 13 | 953 810 | 953 810 |
| Leiligheter/lokaler | | 191 056 | 191 056 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 | 17 453 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 144 867** | **1 162 319** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 6 723 | 9 727 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 2 776 | 13 284 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 240 362 | 779 642 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 351 553 | 1 070 886 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 13 308 | 2 154 933 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 614 722** | **4 028 472** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 759 589** | **5 190 791** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | 16,17 | -627 503 | 1 460 848 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-627 503** | **1 460 848** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | | 3 532 668 | 3 649 775 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **3 532 668** | **3 649 775** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 66 332 | 20 117 |
| Leverandørgjeld | | 1 783 591 | 26 523 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 376 | 0 |
| Påløpte renter | | 1 457 | 24 889 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 8 639 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 2 668 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 854 424** | **80 168** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 759 589** | **5 190 791** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

Arne Vogt Rustad Kemal Yarar Roy Martin Kristiansen

**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.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 048 932 |
| Kabel-TV | 166 080 |
| Leie | 155 256 |
| Framleietillegg | 44 508 |
| Administrasjonskostnader administrasjonsavtale | 8 484 |
| Kapitalkostander administrasjonsavtale | 385 602 |
| Reg. kapitalkostnader administrasjonsavtale | 3 198 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 812 060** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Regnskapskorrigeringer | 27 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **27** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -20 800 |
| Påløpte feriepenger | -2 668 |
| Fri bil, tlf etc. | -3 464 |
| Naturalytelser speilkonto | 3 464 |
| Arbeidsgiveravgift | -14 936 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-38 404** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 79 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 779, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 881.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Andre konsulenthonorarer | -59 200 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-59 200** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Haandverkerne AS, bytte vinuer og dører | -1 399 965 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-1 399 965** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -364 761 |
| Drift/vedlikehold VVS | -5 353 |
| Drift/vedlikehold elektro | -84 419 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -771 040 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -21 075 |
| Kostnader dugnader | -5 300 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 651 913** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -10 024 |
| Vann- og avløpsavgift | -262 289 |
| Feieavgift | -2 448 |
| Renovasjonsavgift | -134 502 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-409 263** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -18 183 |
| Verktøy og redskaper | -9 995 |
| Driftsmateriell | -21 498 |
| Vaktmestertjenester | -50 498 |
| Renhold ved firmaer | -28 864 |
| Andre fremmede tjenester | -9 130 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -950 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 779 |
| Andre kontorkostnader | -4 477 |
| Gaver | -410 |
| Bank- og kortgebyr | -2 806 |
| Velferdskostnader | -1 500 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-153 091** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 867 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 139 042 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 250 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **143 159** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -271 693 |
| Renter på leverandørgjeld | -34 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-271 727** |

**NOTE: 13**
**TOMT**
Tomten er kjøpt i 1986
G.nr 229 og br.nr 140

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Vaskemaskin nr. 2 | | |
| Tilgang 2021 | 69 813 | |
| Avskrevet tidligere | -52 360 | |
| Avskrevet i år | -17 452 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-17 452** |

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2010 | -6 269 818 | |
| Nedbetalt tidligere ekstraordinært | 113 983 | |
| Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale | 445 948 | |
| Nedbetalt tidligere ordinære avdrag | 2 060 112 | |
| Nedbetalt i år | 117 107 | |
| Nedbetalt i år Administrasjonsavtale | 0 | |
| | | -3 532 668 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-3 532 668** |

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto administrasjonsavtale lån | 2 776 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **2 776** |

**NOTE: 16**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Udekket tap | -1 073 451 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere | 445 948 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2024 | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-627 503** |

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 17**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -376 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-376** |

**NOTE: 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -2 668 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-2 668** |

# Revisjonsberetning

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo:Dokumentnøkkel: YUGI0-Z4ANT-4KXKB-LA6EB-642HO-8M2QA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-24 13:02:16 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: YUG10-Z4ANT-4IOKB-LA0E8-642HO-8M2QA*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET SOFIENBERGGT 56

Onsdag 7. mai 2025

## Oppmøte

Antall fremmøtte 9 stk. som representerte 9 seksjoner.

## 1) Valg av møteleder

Arne Vogt Rustad valgt som møteleder.

## 2) Godkjennelse av innkallelse

Godkjent.

## 3) Godkjennelse av årsregnskap

Godkjent.

## 4) Godkjennelse av årsrapport

Godkjent.

## 5) Valg av revisor

Revisor fra BDO ble gjenvalgt.

## 6) Valg av styremedlemmer

Årsmøtet har valgt et nytt styre, som vil bestå av følgende medlemmer:

| Styreverv | Navn | Oppgang | Endring |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Arne Vogt Rustad | B | Ikke på valg. |
| Styremedlem | Kemal Huseyin Yarar | D | Ikke på valg. |
| Nestleder | Inge Olav Solli | C | Valgt for 2 år. |
| Styremedlem | Isabel Mikkelsen Sowe | D | Valgt for 2 år. |

Følgende medlemmer trer ut av styret:

- Roy Martin Kristiansen (Oppgang C). Fratrer styret og trer av som nestleder ved periodens utløp, og stiller ikke til gjenvalg.

## 7) Fastsettelse av styrehonorar.

Årsmøtet har vedtar å øke styrehonorar med følgende:

| Styreverv | Tidligere sats | Endring | Ny vedtatt sats |
|---|---|---|---|
| Styreleder | Kr 50.000,- | +5% | Kr 52.500,- |
| Nestleder | Kr 24.000,- | +5% | Kr 25.200,- |
| Styremedlemmer | Kr 5.000,- | +5% | Kr 5.250,- |

- Styreleder beholder også støtte til elektronisk kommunikasjon av 272,- pr. mnd.

## 8) Godkjenning av godtgjørelse for arbeid utover styrehonorar

Det opprinnelige «Forslag til vedtak» ble vedtatt uten endringer.

**Vedtak**
Årsmøtet gir styret fullmakt til å honorere personer med tilknytning til sameiet med inntil kr 330 per arbeidstime for å utføre konkrete oppgaver og ærend for sameiet, etter forhåndsgodkjenning fra styret.

## 9) Eventuelt

Ingen saker var meldt inn, men det ble orientert mere om saker referert til i årsrapporten.
I tillegg ble følgende saker diskutert:

- Bad og varmekabler
- Uteområdet
- Vedlikehold og vinduer.
- Dugnad, søppelcontainer og søppel.

## 10) Dugnad og reservasjon av felles skiferplatting med grill

Alle seksjoner har bidratt økonomisk til oppgraderingen av bakgården, og kan derfor ikke nektes adgang til fellesområdet, uavhengig av om de deltar på dugnad eller ikke. Årsmøtet har derfor valgt å moderere det opprinnelige forslaget.

**Vedtak**
De som har deltatt på dugnad vil få prioritet ved reservasjon av bord, benker og grill i bakgården.

Oslo, 11. mai 2025.

Arne Vogt Rustad Roy Martin Kristiansen Kemal Huseyin Yarar

Oslo

Utskriftsdato: 20.06.2025

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

## Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

## Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

## Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.



Oslo

Utskriftsdato: 20.06.2025

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **0301-229/140** | DelNr. 1 | Kommunale avgifter | NOK 447 102,07 |
| Eiendomsadresse: | Sofienberggata 56B<br>0563 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Eierseksjonssameiet<br>Sofienberg Gt 56<br>c/o Obos<br>Eiendomsforvaltning As,<br>Postboks 6668 St.Olavs<br>Plass<br>0129 OSLO | | |
| Eiernavn: | Sofienberggata 56 Sameiet | Totalt | NOK 447 102,07 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Feie- og tilsynsgebyr | 2 187,00 |
| Renovasjonsgebyr | 141 227,47 |
| Vann- og avløpsgebyr | 303 687,60 |
| **Totale avgifter** | **447 102,07** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 20.06.2025

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-229/140/0/16** DelNr. 1

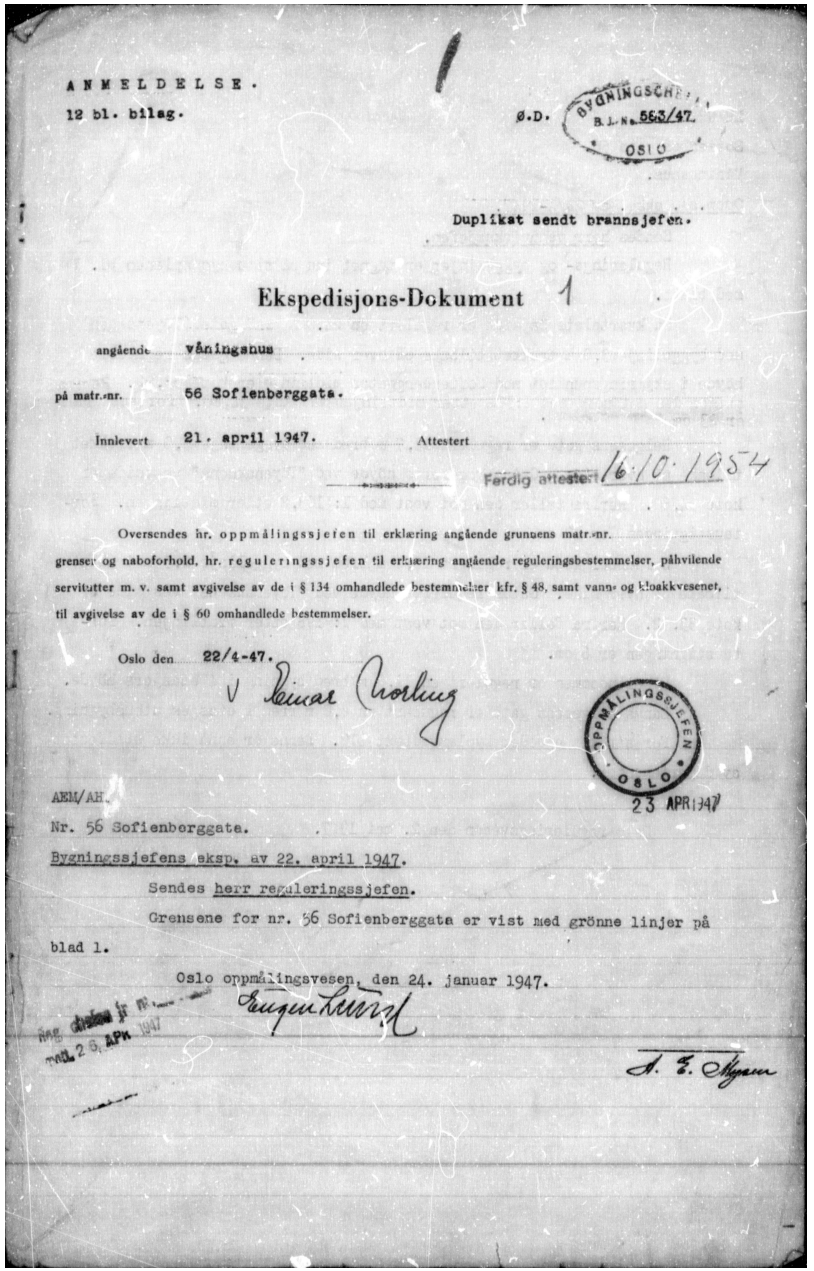
| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Sofienberggata 56B<br>0563 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Fakturamottaker: | Majcic Vildana<br>Sofienberggata 56b<br>0563 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Eiernavn: | Majcic Vildana | Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



ANMELDELSE.

12 bl. bilag.

Ø.D.

BYGNINGSCHEF
B. I. N. 563/47.
OSLO

Duplikat sendt brannsjefen.

## Ekspedisjons-Dokument 1

angående våningshus

på matr.nr. 56 Sofienberggata.

Innlevert 21. april 1947. Attestert

Ferdig attestert 16.10.1954

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22/4-47.

√ Reinar Thorling

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO
23 APR 1947

AEM/AH.

Nr. 56 Sofienberggata.

Bygningssjefens eksp. av 22. april 1947.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 56 Sofienberggata er vist med grønne linjer på blad 1.

Oslo oppmålingsvesen, den 24. januar 1947.

Eugen Lunde

Ang. tinglyst pr. nr. 2 29. APR 1947

A. E. Myren

199702841 30

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

Sameiet Sofienberg gt. 56
v/Arne Vogt Rustad
Sofienberggt. 56
0563 OSLO

Dato: 27 FEB. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199702841-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SOFIENBERGGATA 56A | Eiendom: | 229/140 |
| Tiltakshaver: | Sameiet Sofienberggata 56 | Adresse: | Sofienberggata 56, 0563 OSLO |
| Søker: | REKON A/S | Adresse: | Råfhusgata 9, 3200 SANDEFJORD |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ansvarshavendes ferdigmelding.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

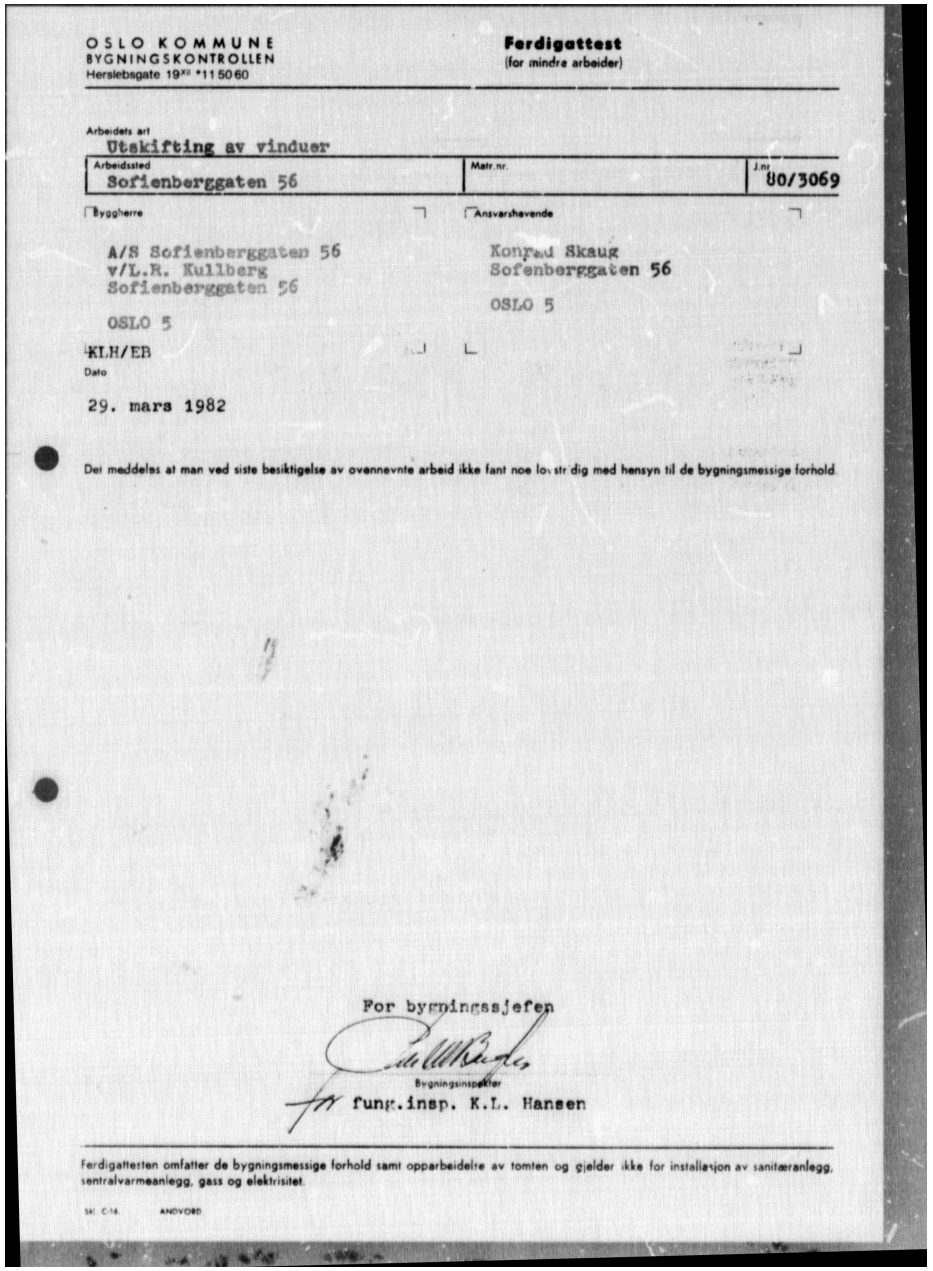
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *115060

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr |
|---|---|---|
| Sofienberggaten 56 | | 80/3069 |

Byggherre

A/S Sofienberggaten 56
v/L.R. Kullberg
Sofienberggaten 56

OSLO 5

Ansvarshavende

Konrad Skaug
Sofenberggaten 56

OSLO 5

KLH/EB

Dato

29. mars 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

for fung.insp. K.L. Hansen

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

SK. C-16. ANDVORD.



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sofienberggata 56,Sameiet v/Rustad
Sofienberggata 56

0563 OSLO

Midtsem, Fred
Ulls vei 4

1540 VESTBY

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 940056636 | 95/17190 |

Deres ref.

Vår saksbeh.
Pål J. Engebretsen

Dato
16. mars 1995

Arbeidssted : 229/0140 Sofienberggata 56
Byggherre : Sofienberggata 56,Sameiet v/Rustad, Sofienberggata 56, 0563 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG MILJØSKAP

## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

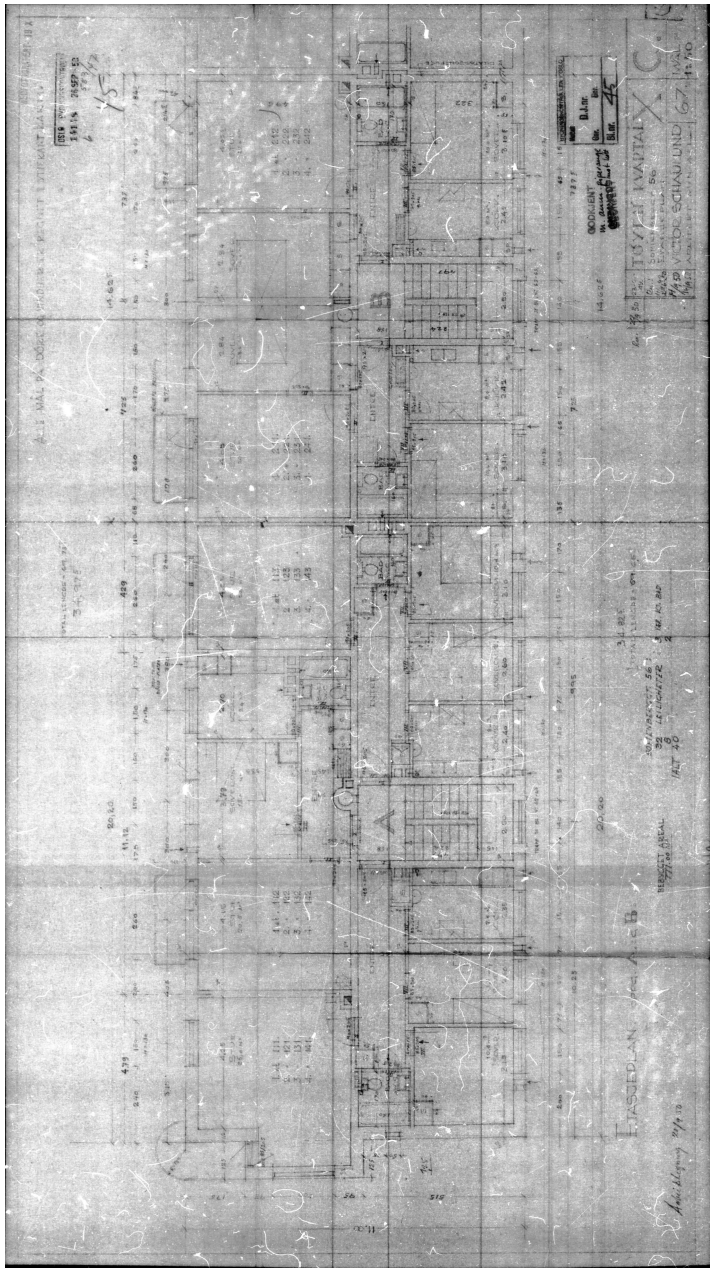
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

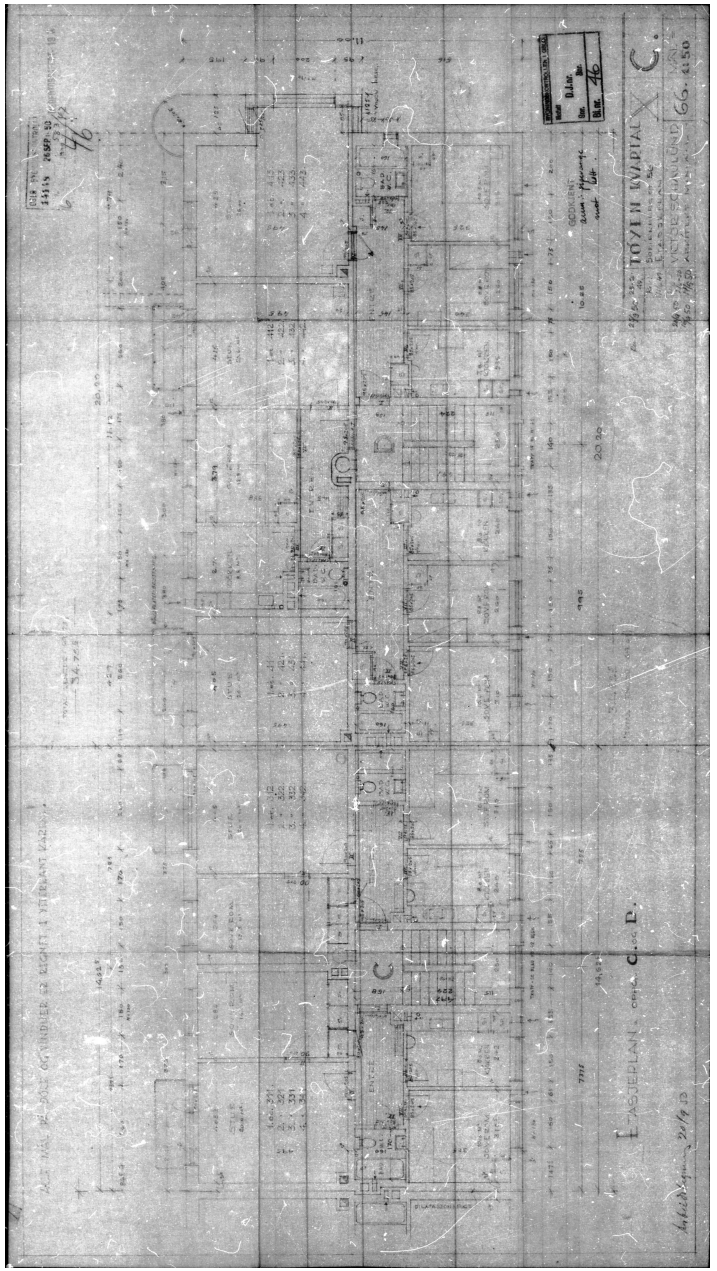
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150





Skatteetaten

Dato
15.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 229 Bnr 140 Fnr 0 Snr 16

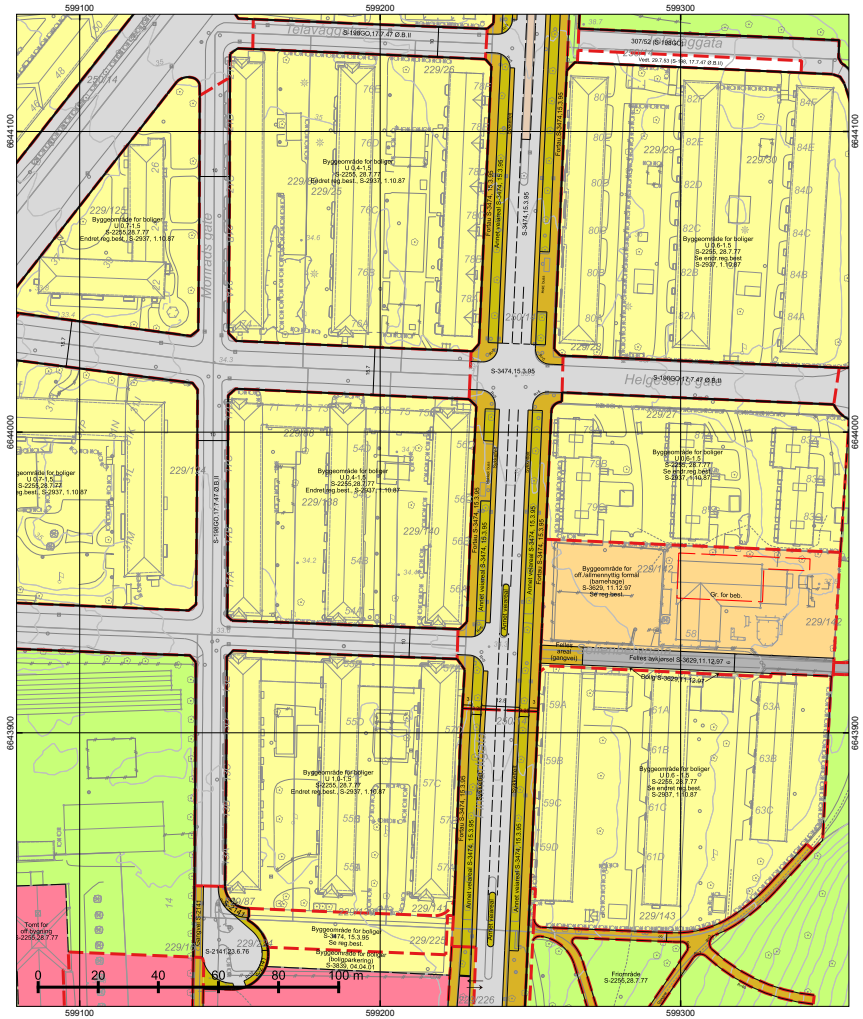
**Eiendommens adresse:**

,

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 459 063 |
| Som sekundærbolig: | kr 5 836 252 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 144556/ 86514121
Deres ref.: 42153/ OLIS@MSNOP
Adresse: SOFIENBERGGATA 56B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/140

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

Se tegnforklaring på eget ark




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

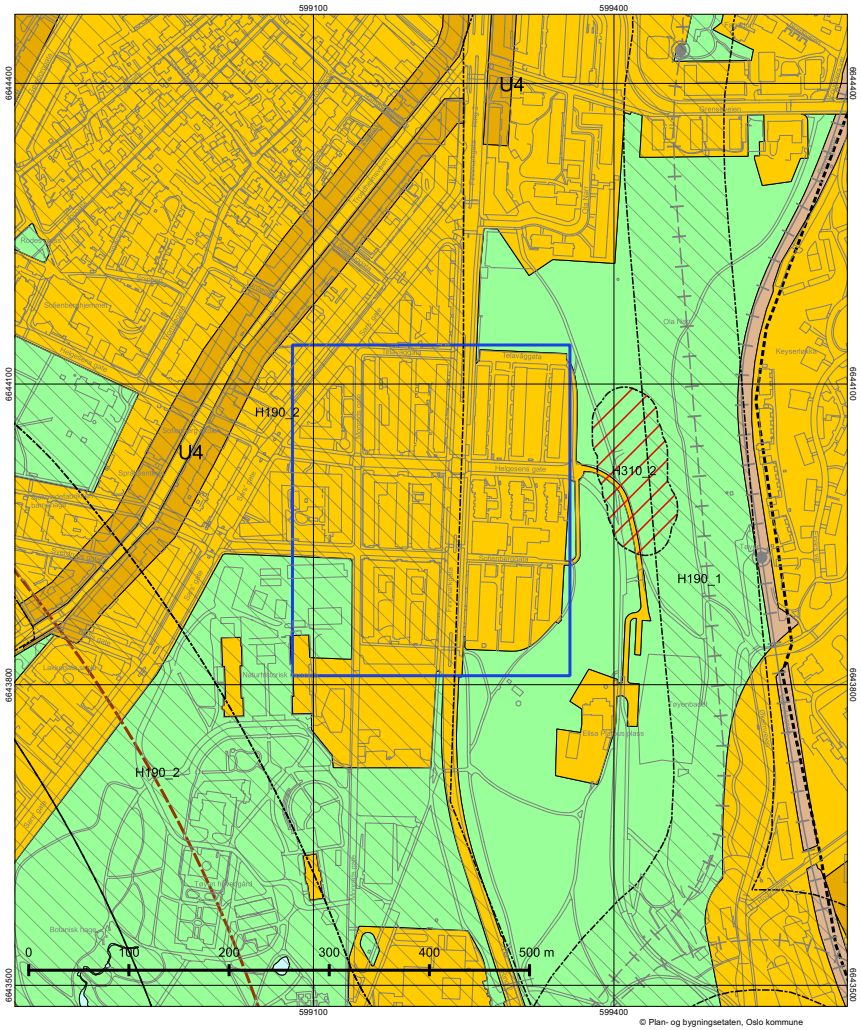
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 144556/ 86514121
Deres ref.: 42153/ OLIS@MSNOP
Adresse: SOFIENBERGGATA 56B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/140

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144556/86514121
Deres ref.: 42153/ OLIS@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

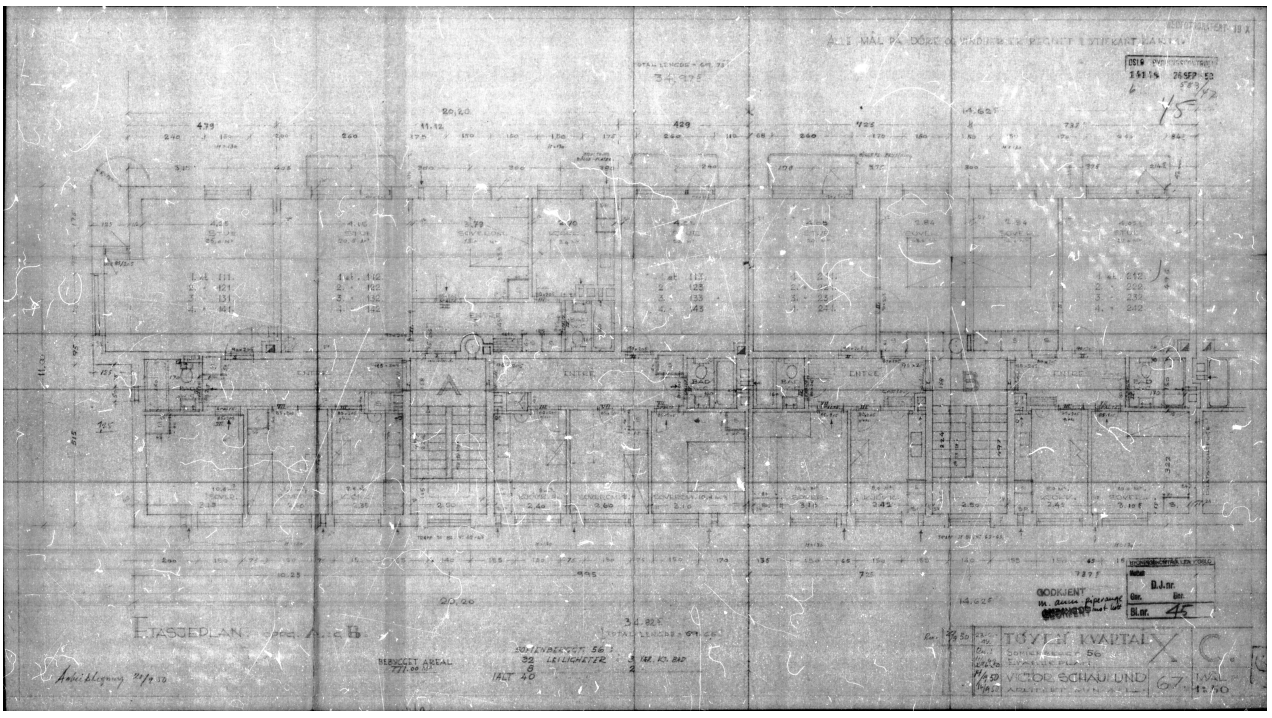
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

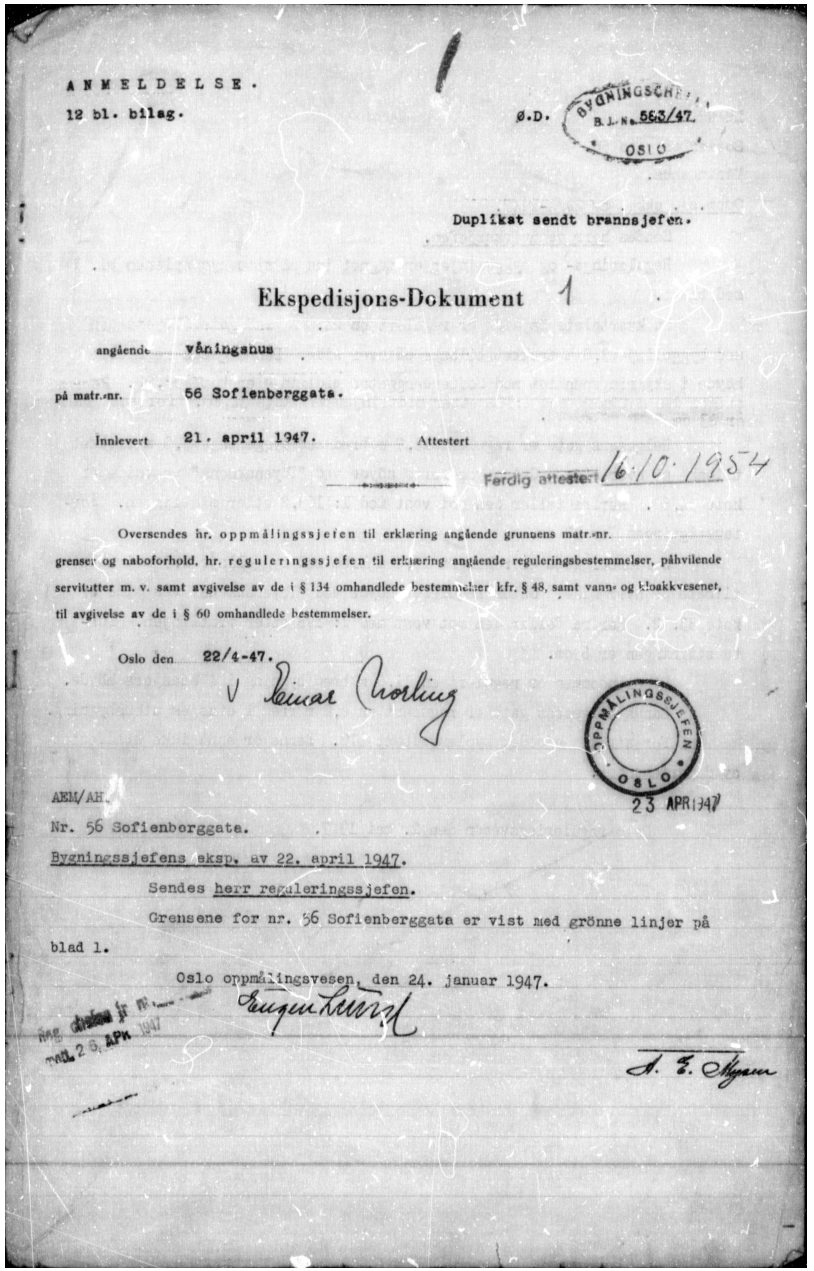
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan




ALLE MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER PRONET I STIPPLET LINJE
GODKJENT
D.J.nr.
Bl.nr. 45
TØYEN KVARTAL
VICTOR SCHAUMLUND
1:100



ANMELDELSE.

12 bl. bilag.

Ø.D.

BYGNINGSCHEF
B.I.N. 563/47
OSLO

Duplikat sendt brannsjefen.

## Ekspedisjons-Dokument 1

angående våningshus

på matr.nr. 56 Sofienberggata.

Innlevert 21. april 1947. Attestert

Ferdig attestert 16.10.1954

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22/4-47.

√ Reinar Thorling

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO
23 APR 1947

AEM/AH.

Nr. 56 Sofienberggata.

Bygningssjefens eksp. av 22. april 1947.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 56 Sofienberggata er vist med grönne linjer på blad 1.

Oslo oppmålingsvesen, den 24. januar 1947.

Eugen Lunde

Ang. tilbake fr. nr. 28 APR 1947

A. E. Myren

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Ullevål

**Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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

**nordvikbolig.no/kontorer/ulleval**

**23 00 65 60**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

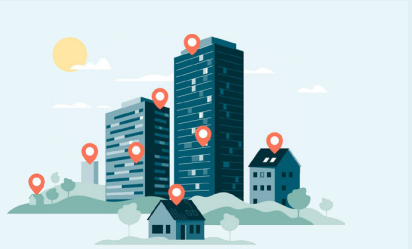
**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnummer: 23-0145/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Sofienberggata 56B 0563 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 229, bnr 140, snr 16 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