

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473
E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 103 196,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 7 417 846,-
Felleskostn.: Kr 7 237,-
Selger: Eric Michael Molumby
Mette Fjelltveit Rye-Larsen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 73/84 kvm
Tomtstr.: 8512.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 229, bnr. 143
Oppdragsnr.: 1002260027

Ditt nye hjem?

Velkommen til Sofienberggata 63 C - Her får du en suveren kombinasjon av nærhet til byen og grønne, stille omgivelser.

Boligen er betydelig oppusset i 2022 og fremstår lys, luftig og moderne. Med optimalisering av planløsningen, gode materialvalg og utførelse av høy kvalitet har dette blitt et unikt, moderne og varmt hjem med fokus på estetikk, bokvalitet og praktiske løsninger.

I tillegg har du nydelig utsyn mot parken utenfor, og fantastiske sol- og lysforhold. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Høydepunkter:
Vestvendt, solrik balkong
Lekker eikeparkett
God intern beliggenhet
2 romslige boder, fryserom, sykkelbod m.m.
Mulighet for leie av p-plass
Varmtvann, oppvarming, tv og bredbånd inkl.
Veldrevet aksjelag med 88 leiligheter
Tøyenparken som nærmeste nabo



Innhold

Velkommen2
Intervju med selger.....6
Plantegning7
Bilder8
Om eiendommen32
Tilstandsrapport48
Egenerklæring66
Nabolagsprofil.....72
Forbrukerinformasjon80
Budskjema81



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Vi kjøpte 20. januar 2023, og flyttet inn i mars 2023. Da våren kom og alt begynte å spire skjønte vi virkelig hvor heldige vi hadde vært med vårt nye hjem.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det var flere ting som traff oss samtidig: beliggenheten, planløsningen, gulvene, følelsen av lys og luft, og de praktiske sidene av leiligheten. Vi falt for at man bor så skjermet fra all trafikk og tett på grønne uteområder, omkranset av Tøyenparken og Botanisk hage er det få områder i Oslo som kan måle seg. Leiligheten er romslig og oppleves større enn sine kvadratmeter. Den ligger i en høy 1. etasje som gir både privatliv og enkel adkomst i hverdagen, med kort vei til gode oppbevaringsløsninger samt kjøl og frys i underetasjen. Vestvendt balkong var en stor bonus! Det merkes at det er lagt omtanke i bokvalitet i leilighetene i Sofienberggata. Blokkene er tegnet av arkitekt Erling Viksjø, regnet som en av de fremste innen norsk modernisme og kjent for blant annet Høyblokka og Y-blokka i Regjeringskvartalet og rådhuset i Bergen.

Vi synes også det er artig at Einar Gerhardsen bodde store deler av livet sitt i disse boligblokkene. Første gang vi så leiligheten kjente vi umiddelbart at *h er vil vi bo!*

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Det vi kommer til å savne mest er hvor enkelt, grønt og skjermet det er å bo her. Det er noe eget ved å åpne døren og umiddelbart være ute i grønne omgivelser, samtidig som man har få minutter til “alt”. Vi kommer til å savne flyten i leiligheten, den er praktisk uten å være kjedelig, og det er lett å skape gode soner for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Vi synes leiligheten er ordentlig fin og vi har vært stolte av den når vi har hatt gjester på besøk.

Hvordan er naboene?

Veldig trivelige! De fleste blir boende lenge. Folk hilser, tar hensyn og hjelper gjerne hverandre. Det føles trygt og gir en stabil og hyggelig nabolagsfølelse. Vi har fått gode venner her.

Hvordan er styret?

Styret er ryddig og tilstedeværende. Det har gitt trygghet å bo et sted hvor drift og vedlikehold tas på alvor. Det er lett å kommunisere med og motta informasjon fra styret gjennom Vibbo.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Leiligheten har gode, gjennomgående lysforhold, med store vindusflater, og vi har hatt glede av den vestvendte balkongen med ettermiddag-/kveldssol.



Intervju med selger

Uteområdene rundt er frodige, og med store gressplener, felles frukttrær og bærbusker, drivhus, plantekasser og pergolaer føles det som en egen oase midt i byen.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

Totalt strømforbruk har ligget under 2000 kWh per år. Selv med varmekabler på badet har vi sjeldent passert 300 kWh i vintermånedene, og i sommerhalvåret har forbruket ligget under 150 kWh per måned. Oppvarming og varmtvann er tilknyttet fjernvarme og inkludert i fellesutgiftene, noe som gir lave strømregninger. Forbruket har i praksis vært knyttet til vanlig husholdning som matlaging, belysning og elektronikk.

Hva har dere likt best med området?

Kombinasjonen av park og sentrumsnærhet. Man bor urbant og sentralt, men samtidig rett i og ved de store grøntområdene. Tøyenparken er nylig oppgradert i området rundt blokkene og det nye Tøyenbadet har blitt en favoritt - det har vært herlig å rusle opp for en svømmetur før jobb. Det er også kort vei til toget som går rett til Oslo-marka. For småbarnsfamilier er området spesielt fint, med barnehager, parker og trygge uteområder samlet i nærheten. Samtidig er det kort gangavstand til Grünerløkka, Carl Berner, Kampen og Tøyen, samt svært gode kollektivforbindelser.



Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

For kaffe og bakst er Håndbakt, Mjøl og W.B. Samson ofte besøkt. Når vi vil ha noe ekstra digg til helgefrokosten tar vi gjerne turen til Bob's Bagels. Vi synes Szechuan Chengdu i Trondheimsveien har skikkelig god, autentisk kinesisk mat og på Tøyen torg spiser vi gjerne pizza på Postkontoret. Hotshop og Eviva i Dælenenggata er også verdt et besøk. Ellers er det kort vei til flere ulike matbutikker, med søndagsåpen nærbutikk 3 min. fra utgangsdøren.

Andre fordeler som bør nevnes?

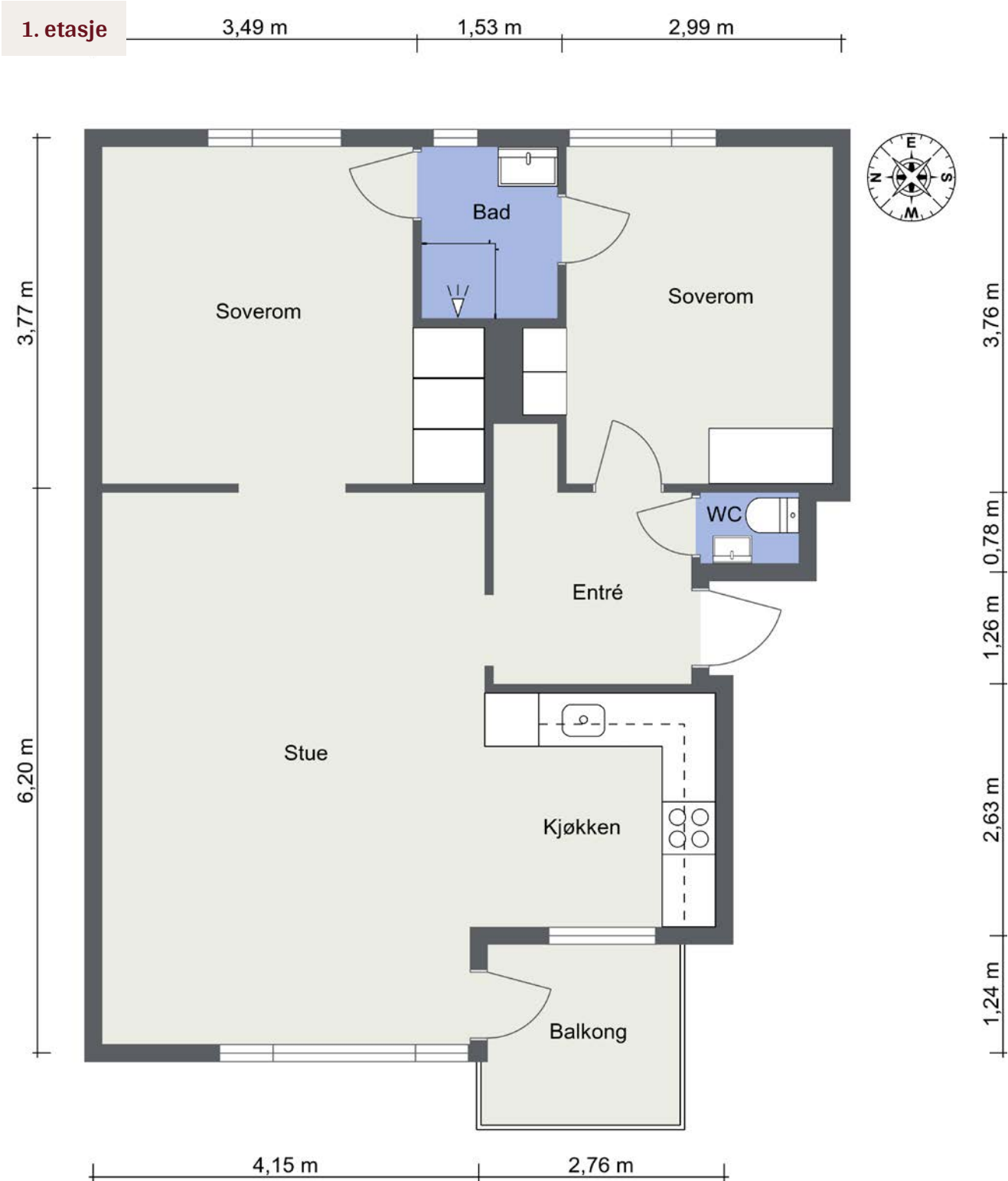
Det er mulighet for parkeringsplass via venteliste, og aksjelaget har el-lading. Når det gjelder oppbevaring, oppleves dette som et sted med uvanlig god logistikk. Leiligheten disponerer to gode boder, og det er i tillegg mulighet for å leie ekstra bod gjennom aksjelaget ved behov. Hver oppgang deler fryserom og sykkel-bod. Aksjelaget byr også på flere fellesfasiliteter som faktisk blir brukt: drivhus og mulighet for egen plantekasse, fellesvaskeri, aktivitetsrom med bordtennis, et enkelt hjemmekontor, samt felles garasje/verksted for små og store prosjekter.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Grønn. Skjermet. Stilig.

Plantegning

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen inn!

Leilighetens hyggelige entré gir et godt førsteinntrykk, og har god plass til oppbevaring av yttertøy etc. Leiligheten disponerer også to boder på totalt 17 kvm. I tillegg er det felles fryserom og sykkel-bod i hver oppgang.

Leiligheten har en praktisk separat WC med adkomst fra entré.





Leiligheten er en romslig og gjennomgående 3-roms som oppleves større enn sine kvadratmeter skulle tilsi! Store vinduer i flere himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys.

Det er gjennomført betydelige oppgraderinger i 2022 med bl.a. nytt, eksklusivt eikegulv, nytt kjøkken, lydisolering av vegger og optimalisering av planløsning med åpning av bærende vegg. Det foreligger prosjektdokumentasjon og ferdigattest på utførte tiltak.

Her får du et hjem med varm atmosfære og tidløst preg – stedet du vil glede deg til å komme hjem til.









Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 4 kvm.

Her kan du nyte deilige sommerdager i hyggelige, bilfrie og grønne omgivelser. Balkongen er delvis overbygget og har strømuttak.





Boligen har to gode soverom, hvorav det ene i dag er innredet med plassbygget daybed/seng og kontorløsning. Perfekt for gjester eller dagene på hjemmekontor.

En slik utsikt midt i byen er ikke alle forunt! Omgivelsene utenfor blir invitert inn i din egen bolig, og gir deg en herlig opplevelse av de fire ulike årstidene.





Sov godt!

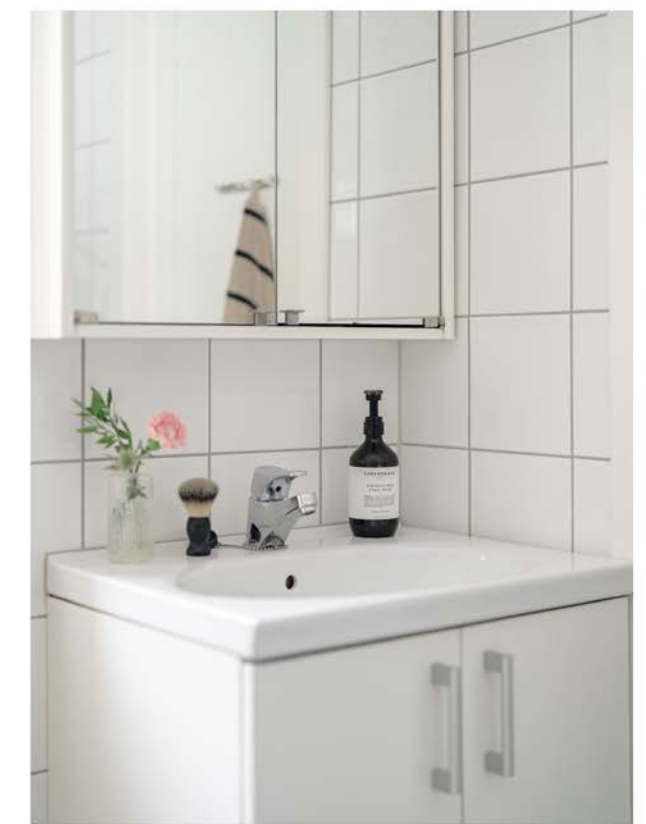
Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Samtidig som at leiligheten er betydelig oppusset og påkostet i senere tid, finner du også godt bevarte originale elementer slik som disse sjarmerende, plassbygde skapene i begge soverom.

Begge soverom har direkte tilgang til bad, og vender mot trafikkstille, grønne omgivelser. Vinduene ble byttet i 2017.



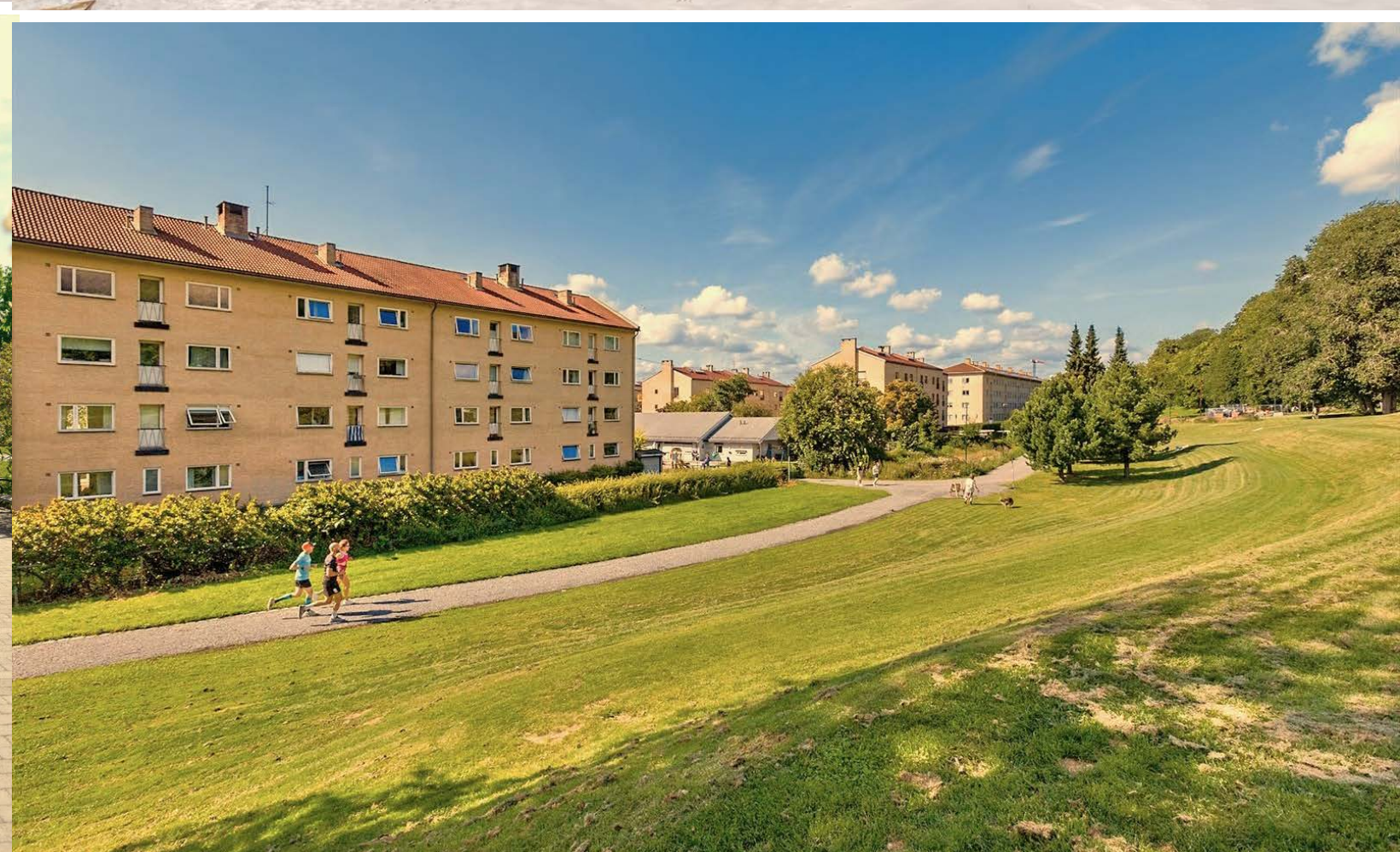
Boligen har bad og praktisk separat WC.
Badet har adkomst fra begge soverom, mens den separate WC-en ligger i tilknytning til entré.

Baderommet er lyst og tidløst flislagt med varme i gulv.
Badene ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2010. Det ble satt inn nytt vindu i 2026.
Rommet er innredet med servant med servantskap, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin i hjørnet.





Sofienberggata 63 har en spesielt ettertraktet beliggenhet innerst i rekken, ved foten av Tøyenparken og Tøyenbadet. Blokkene ligger solrikt og skjermet til, omkranset av store felles grøntområder som danner et fredelig og idyllisk nabolag.



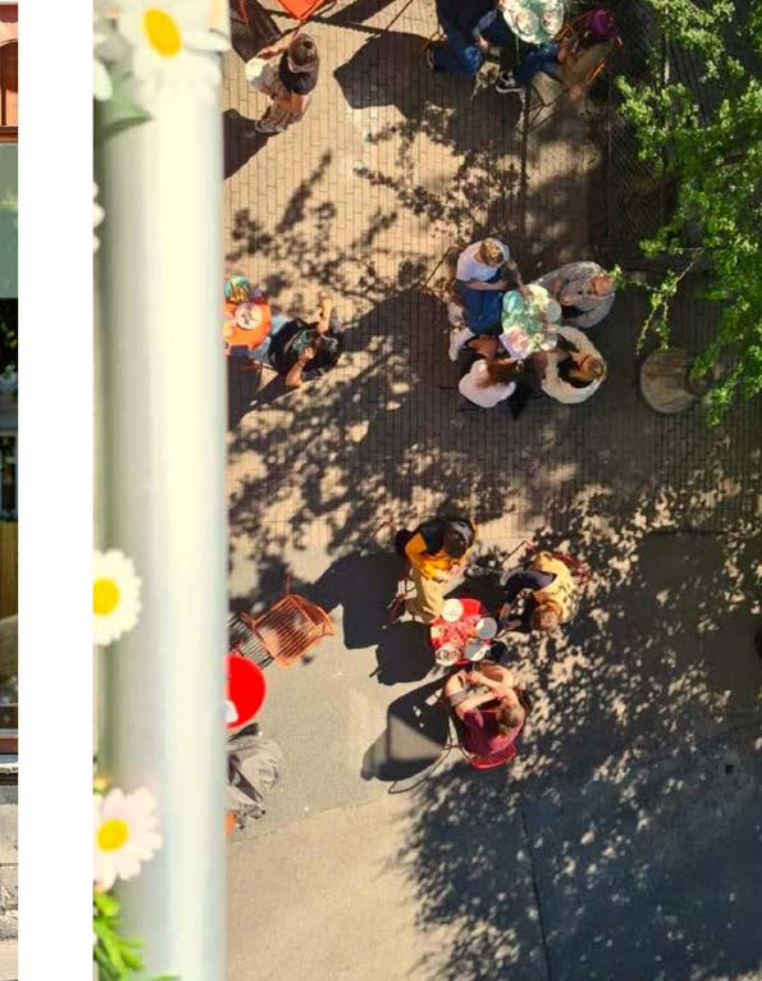


Kombinasjonen av grønne, rolige og barnevennlige omgivelser i et samtidig sentralt bomiljø gjør dette til et attraktivt sted å bo!

Med både Tøyenparken og Botanisk hage like ved har du gleden av Oslos mest særpregede grønne lunger like utenfor døren.

Tøyenbadet åpnet dørene i 2025 og har blitt et moderne badeanlegg med basseng både innendørs og utendørs.

Området byr også på en rekke hyggelige spisesteder, og det er kort gåavstand til Grünerløkka, Carl Berner, Kampen og Tøyen, med det meste innen daglige fasiliteter og servicetilbud.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Kjellerbod.1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.5. etasje

BRA-e: 3 kvm Loftbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8512.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for aksjelaget. Uteområdene har blitt opprustet de siste årene, både med beplantning, nye pergolaer, bålpanner med mer.

Beliggenhet

Hvis vi skal beskrive beliggenheten med ett stikkord, er det: sentralt!

Her kommer du tett på av alt av sentrumsnære fasiliteter. I tillegg har du store parkanlegg og grøntområder rett i nærheten. Rammene for trivsel og hygge er dermed satt.

Carl Berner - en by i byen og et sentralt knutepunkt: Nærområdet byr på mer enn et rikt kollektivtilbud. Det er gode service - og forretningstilbud som apotek, brillebutikk, tannlege og treningstilbud. Av nærbutikker finnes Coop Mega, Coop Extra, Spar, Joker, Rema 1000, samt Kiwi og vinmonopol i Carl Berner passasjen. Narvesen, 7Eleven, sushi, Kaffelykke, Kaffebrenneriet og W.B Samson café finnes også i umiddelbar nærhet. I januar i år åpnet endelig dørene på Carls. Carl Berners nye storstue. Et mangfoldig tilbud på 2800 kvadratmeter fra sport og kultur til deilig mat, forfriskende drikke og arrangementer for både store og små. Sentrum av byen (Karl Johan) er tilgjengelig etter ca. en halvtimes gange. 5-7min gange til Birkelunden og Ringen Kino/Ringnes Park øverst på Grünerløkka. Om sommeren er det bare å hive seg på en bysykkel og suse ned til sjøbadet på Sørenga.

Sjarmerende Rodeløkka:

Området rundt leiligheten grenser mot Rodeløkka som er et spennende og sjarmerende område med sin gamle trehusbebyggelse og nostalgiske atmosfære. Her er det også en populær velforening - som arrangerer aktiviteter for både barn og voksne.

Grünerløkka:

Om du liker å leve det gode liv så er "Løkka" en bydel hvor alle finner sin uteplass eller kafé. Her finnes bl.a. utestedene Meyers bar, Rebell, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri for en mer brun og intim stemning, mens klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet, Waynes Coffee og verdenskjente Wendelboe for koffeinelskere. Her har du i tillegg populære Delicatessen, Le Benjamin og Villa Paradiso etc. På Grünerløkka finner man også

Birkelunden, som tilbyr loppemarked hver søndag. Ved Akerselva ligger Vulkan som er Oslos populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser rett utenfor døren. Her finner du Mathallen, Dansens Hus med bar og uteservering, Smelteverket (som har Nord-Europas lengste bar), Pokalen (sportsbar), BLÅ (Konsert- og utested) og flere andre serveringssteder.

Parkanlegg:

Det er mange flotte grøntområder i nærheten. Populære Ola Narr / Tøyenparken er nærmeste nabo. Det er veldig kort vei også til Torshovsdalen og Akerselva med fine tur- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. Botanisk Hage er Oslos desidert mest eksotiske og kanskje fineste park. Videre er Sofienbergparken mye besøkt om sommeren. I tillegg ligger Sørenga en sykkeltur unna som har fått sitt gjennombrudd som Oslos kanskje beste steder å ta seg et bad og nyte en pils i solen rett ved fjorden.

Treningstilbud:

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten som Sats, Bare trening og Fresh Fitness på Carl Berner. Rett i nærheten finner man CrossFit Yggdrasil. Utomhus byr nærområdet på fotballbaner, skøytehall, minigolf, sandvolleyballbane og tennisbaner. Nyoppussede Tøyenbadet ligger kun en kort gå-/sykkeltur unna, og skal etter planen åpnes i løpet av dette året.

Kollektivknutepunktet Carl Berner:

Flott dekning av offentlig kommunikasjon. Cirka 5 minutters gange til Carl Berner T-bane stasjon med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. I

tillegg er det bussforbindelse i Christian Michelsensgate, samt ytterligere trikk og bussforbindelser i Trondheimsveien og Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 33 bussen, samt 17-trikken. Flybussens rute 1 og 5 går også herfra. Ellers finner du bysykkelstativ i kort avstand fra boligen. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene.

Et område i full oppsving og utvikling:

Carl Berner området opplever fortiden en oppsving i utvikling og det satses mye på det potensialet som området har. Både Sofienberg og Carl Berner nyter godt av den jevne tilveksten av unge førstegangskjøpere og småbarnsfamilier som ser det flotte potensiale som Oslo Øst har. Det at Øya festivalen ble flyttet til Tøyenparken er et godt eksempel på dette. Med andre ord så er ikke et kjøp av leilighet i dette området bare et hjem, men også en investering både økonomisk og kulturelt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i tre/mur/betong. Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Grunnmur,

bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong og murkonstruksjoner. Saltak belagt med takstein (ikke besiktiget). Utvendig fasade forblendet med malt teglstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Brødrene Bastiansen as
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom og wc gjennom aksjelaget.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: H-I Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering/vedlikehold av el-anlegg i forbindelse med totalrenovering i 2022. Samsvarserklæring medfølger. Vedlegg til samsvarserklæring:

- KJØKKEN
- Inntrekk og omlegg av nye kurser til koketopp og ovn.
 - Inntrekk av ekstra kurs til kjøkken.
 - Montering av komfyrvakt.
 - Opplegg/montering av stikkontakt til vifte, oppvaskmaskin, Aqua stopp, ovn og kjøleskap.
 - Skifte stikkontakt v/vindu.
 - Opplegg/montere 2 stk lampe punkt på vegg o/ benk.
 - Opplegg/montere 2 stk lampe punkt i nedsenket himling.
 - Montere 3 stk stikkontakter o/benk.
 - Tilkoble lys som medfølger kjøkken.

- STUE
- Skifte 4 stk stikkontakter.
 - Opplegg/montering av 2 stk 4-veis stikkontakter.
 - Flytte stikkontakt på vegg som skal åpnes mot kontor.

- KONTOR
- Skifte 2 stk stikkontakter.
 - Flytte stikkontakt på vegg som skal åpnes mot stue.
 - Opplegg/montering av 4-veis stikkontakt v/vindu.

- GANG
- Skifte 1 stk stikkontakt,
 - Skifte bryter.

- SOV
- Skifte 2 stk stikkontakter.
 - Skifte bryter.
 - Flytte bryter og stikkontakt v/dør.

- DIV
- Inntrekk av jordleder i 13 stk punkter til stikkontakter i stue, kontor og soverom.

- SIKRINGSSKAP
- Demontering av gammel innmat.
 - Montering av 6 stk nye automater m/jordfeilbryter
 - Montering av ny avdekking
 - Montering av overspenningsvern.
 - Ny kursfortegnelse.
 - Oppstart demontering.
 - Servicebil, samsvarserklæring, sluttkontroll og dokumentasjon

- TILLEGG:
- Tillegg for oppgradering til Renova stikkontakter,

- brytere, dimmer og rammer til dette.
- Montering av lamper.
 - Opplegg og montert ny antenne kontakt.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
I perioden november 2019 til januar 2020 ble det gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. etg. Målingene ble utført av Pelias. Resultatet viste at alle leilighetene ligger godt under tiltaksgrensen på 100 bq/m3. Høyeste målte verdi var 55 bq /m3. Ref: Styret (Vibbo, 6.mars 2022)

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja.
Siden 2014 har Øyafestivalen blitt arrangert i Tøyenparken i begynnelsen av august. Festivalen oppleves som positiv av mange beboere, men kan også virke forstyrrende for enkelte. Aksjelagets styre har et godt og etablert samarbeid med arrangøren. Hvert år sørger festivalen for nødvendig skilting og vakthold som hindrer gjennomgang av uvedkommende i fellesområdene. Øyafestivalen er en av Norges største musikkfestivaler, og det må påregnes høyt lydnivå i tidsrommet ca. kl. 12.00-23.00 onsdag til lørdag den uken festivalen avholdes. Aksjelaget har fått gjennomført støymålinger, og arrangøren forholder seg til gjeldende grenser for tillatt lydnivå.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja.
Aksjelaget planlegger rehabilitering av tak, oppstart for prosjektet er ikke klart. Laget planlegger å ta opp lån fra OBOS som medfølger økte fellesutgifter på 840-900

kr per måned. Det planlegges inngåelse av IN-ordning.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: RB Snekker Robert Bernard
Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid ifm oppussing av kjøkken, stue, entre, kontor, sov, inkludert men ikke begrenset til;
- Lagt nytt gulv eik (entre, stue, sov/kontor, kjøkken)
- Lydisolert vegger (stue, sov/kontor)
- Fliselegging kjøkken
- Nye gipsplater, overflatebehandling
- Åpning bærevegg (Prosjektdokumentasjon Projeckt Planung AS samt godkjent ferdigattest tilgjengelig)
- Utvidelse inngang mellom stue og sov/kontor

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Svendsen Glass-Service & Altiglass AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt vindu, toppsving 2-lags varmebesparende glass, på baderom.

Innhold
Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten to boder.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører aksjeslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte aksjeeier. Dette medfører at aksjelaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Aksjelaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer: TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduene i stuesiden (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.
- Utvendig > Dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder på balkongdøren (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. TG 2 er satt pga. at det ikke er montert fordelerskap. Det er ikke avløp fra fordelerne som ligger over takpløatene på badet.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Klaffevntilen på det ene soverommet er tettet igjen.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist

skader på innredning. Det er krakkeleringer i servanten, og liten svelleskade på servantskapet.

- Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2022

- Lagt nytt gulv eik (entre, stue, sov/kontor, kjøkken)
- Lydisolert vegger (stue, sov/kontor)
- Fliselegging kjøkken
- Nye gipsplater, overflatebehandling
- Åpning bærevegg (Prosjektdokumentasjon Prosjekt

Planung AS, samt godkjent ferdigattest tilgjengelig)
- Utvidelse inngang mellom stue og sov/kontor

2026

- Montering av nytt vindu, toppsving 2-lags varmebesparende glass, på baderom.

Modernisert/Påkostet år
2022/2026

Parkering

Styret har et eget parkeringsutvalg som tildeler og fakturerer plasser etter venteliste.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. 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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
El-bil : 1 300 kroner for ett år
Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år
El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige Forsikring, polisenummer 80659287

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren varme med radiatorer.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 7 300 000

Omkostninger kjøper

7 300 000 (Prisantydning)

103 196 (Andel av fellesgjeld)

7 403 196 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 417 846 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 426 746 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 429 546 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 638 455 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 553 821 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

TTilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 7 237,- pr mnd. og inkluderer:

Varmtvann, firing, kabel-TV, internett, nedbetaling andel fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7237

Andel Fellesgjeld

Kr 103 196

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.02.2026

Andel fellesformue

Kr 23 521

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Sofienberggata 59 AS

Organisasjonsnummer

921704976

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 88 leiligheter knyttet til aksjer. Sofienberggata 59 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921704976, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 229 ,143.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post

sofienberggt59@styrerommet.no. Se Sofienberggata 59 ASs hjemmeside på www.vibbo.no/sofienberggata-59 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Dugnader og sosiale sammenkomster

Det er i denne perioden avholdt to dugnader - høstdugnad i oktober 2022 og vårdugnad i april 2023. Dugnadene er blitt avsluttet med grilling og sosialt samvær. I tillegg har velferdsgruppa arrangert tenning av julegran for små og store beboere.

Vedlikeholdsplan og energikartlegging

Styret søkte og fikk innvilget støtte fra ENOVA og Oslo kommune til en kartlegging av mulige energisparingstiltak i borettslaget. Rapporten ble levert høsten 2024 og inneholder analyser av potensialet for å redusere energiforbruket ved fremtidig rehabilitering. Blant de foreslåtte tiltakene er konvertering til bergvarme, oppgradering av ventilasjonssystemet til balansert ventilasjon, utskifting av termostatventiler og individuell måling av varme og varmtvann. Rapporten viser at noen tiltak kan gi energibesparelser, men med dagens energipriser vurderes få av tiltakene som direkte lønnsomme på kort sikt. Konvertering til bergvarme pekes på som det mest energieffektive tiltaket, men krever betydelige investeringer, blant annet i nye energibrønner og distribusjonsnett. Ventilasjonsanleggene nærmer seg slutten av sin forventede levetid, og rapporten anbefaler at

eventuell utskifting vurderes i sammenheng med en mulig overgang til balansert ventilasjon. Rapporten gir dermed et grunnlag for videre vurdering av tiltak som kan kombineres med planlagt vedlikehold på sikt. Som et første steg har det blitt vedtatt å starte med takrehabilitering.

Arbeidet med takrehabilitering starter i mars i nr.63. Her har aksjelaget en låneramme på 14,5 mill over 30 år. Leilighetene i 63 får da 156 000 i felleslån. Det innebærer en husleieøkning på 840 - 900 kroner i forhold til dagens husleie. Det vil bli tatt opp IN-lån, slik at den enkelte aksjeeier kan velge å ta det på husleie, eller betale det på annen måte.

Bygningsmessige endringer i leiligheten/endring av planløsning må søkes om skriftlig til styret.

Endring av vedtektene
Forslag til vedtak 1: Vedtektene (§) 3 punkt 3-2 nr. 1 endres slik: Aksjeeier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punkt 3-2 nr. 2 til 4.
Forslag til vedtak 2: Vedtektene (§) 3 punkt 3-2 nr. 2 endres slik: Aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruk av deler av boligen til andre. I tillegg kan aksjeeier overlate bruk av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av et år. Det kreves i disse tilfellene ikke samtykke fra styret, men ved bruksoverlatelse av hele boligen til andre skal det sendes melding til styret med informasjon om leietaker/bruker (navn og kontaktdata) og varighet av bruksoverlatelsen.
Forslag til vedtak 3: Vedtektene (§) 3 punkt 3-2 nr. 3 endres slik: Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre opptil tre år dersom aksjeeieren selv eller en person som nevnt i punkt 3-2 nr. 4 har bodd i boligen minst

ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Med unntak av helt spesielle tilfelle skal det ikke gis samtykke til kortvarig bruksoverlatelse utover den tillatte perioden på 30 døgn i løpet av ett år, jf. punkt nr 2 ovenfor.
Forslag til vedtak 4: Vedtektene (§) 10 punkt 10-2 erstattes med følgende: Vedtektene gjelder så langt de ikke er i strid med lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5 og 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5
Vedtak: Samtlige punkter enstemmig vedtatt.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2018: Rehabilitering av avløpsrør Horisontale og avløpsrør under huset rehabiliteres i 2018.
2013 - 2014: Bytte av balkongdører
2010 - 2011: Byttet rørene for avløp, varmt og kaldtvann
På generalforsamlingen 2010 ble det vedtatt at rørene for avløp, varmt- og kaldtvann i kjellerne skulle byttes, de såkalte kjellerstrekene. Brødrene Bastiansen hadde det billigste anbudet, i tillegg til å være foretrukken leverandør etter gode erfaringer fra resten av rehabiliteringen. Brødrene Bastiansen har hatt en lang pause i arbeidet i starten av 2011, men ferdigstilte i henhold til avtale innen sommeren.
2009 - 2011: Rehabilitering Baderom og toalett
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling å gjennomføre rehabilitering av baderom og toalett med tilhørende rørtekniske installasjoner.
Oppfølging av ferdigstilling av div småjobber har tatt en del tid, og det tok lang tid før Brødrene Bastiansen sin underleverandør Smart Elektro fikk ferdigstilt alle sine arbeider med etterkontroll og utdeling av korrekt dokumentasjon.

2009 - 2011: Rehabilitering rør kjøkken
Rehabilitering av rørtekniske installasjoner på kjøkken. Oppfølging av ferdigstilling av div småjobber har tatt en del tid, og det tok lang tid før Brødrene Bastiansen sin underleverandør Smart Elektro fikk ferdigstilt alle sine arbeider med etterkontroll og utdeling av korrekt dokumentasjon.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning:
Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207816469
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 9 263 246,00
Innfrielsesdato: 30.11.2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208120417
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 504 572,00
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Styregodkjennelse også ved utleie over 30 dager.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan sees hos megler..

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Beboere som ønsker å gå til anskaffelse av dyr må sende skriftlig søknad til styret. Søknad til styret skal sendes før man går til anskaffelse av dyr og bør inneholde informasjon om type dyr, dato for når dyret flytter inn, og ellers annen relevant informasjon om dyret/dyreholdet. Styret vil i forbindelse med slik søknad sende ut varsel til beboere i samme oppgang, der naboer gis mulighet for å komme med saklige innvendinger mot dyreholdet. Følgende regler gjelder for dyrehold: -Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. -Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.

-Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen
-Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg

m.v.
Dersom det kommer inn skriftlige, berettigede klager til styret over at dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. Eksempler på slik sjenanse kan være lukt, bråk, skadeverk på eiendom e.l., eller at dyret på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel forårsaker allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst hos andre beboere. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Fra husordensreglene:

Styret kaller normalt inn til dugnad to ganger i året, en på våren og en på høsten.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 229, bruksnummer 143 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/143:

29.12.1949 - Dokumentnr: 417779 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1996 - Dokumentnr: 73497 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Statens vegvesen Oslo

20.12.1996 - Dokumentnr: 73497 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:142

Med flere bestemmelser

15.08.1946 - Dokumentnr: 402951 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:229 Bnr:165

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument fra byggeår, innlevert 01.04.1946.

Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i

pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes

skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digital annonsering
- 5 500 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelsesgebyr
- 5 000 Innhenting kommunale opplysninger/ søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Markedspakke premium
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 125 Opplysninger fra forretningsfører, forenklet pakke
- 10 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag
- 5 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleggsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 3 500 Eierskiftegebyr
- 2 500 Noteringsgebyr urådighetssperre
- 10 500 Utlegg takst/tilstandsrapport med oppmåling og plantegning

Totalt kr: 112 153

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

25.02.2026



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sofienberggata 63C , 0563 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 229, bnr. 143
-  Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 Rapportdato: 02.02.2026 Oppdragsnr.: 18206-1056 Referansenummer: BE1995

Autorisert foretak: Vannmannen AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no
908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en en rolig og attraktiv beliggenhet rett ved Tøyenparken på Sofienberg, i et meget populært og veletablert boligområde. I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum med restauranter og kafeer i nærheten, er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Tøyenparken, Ola Narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Kampen park.

Uteområdene har blitt opprustet de siste årene, både med beplantning, nye pergolaer, bålpanner med mer.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

En vegg er oppgradert med lydisolering? (Hele siden mot leiligheten i nord (stue+sov2).

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles fyringsanlegg/fjernvarme. Felles varmtvann.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Bygningen er oppført i tre/mur/betong. Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong og murkonstruksjoner.
Saltak belagt med takstein (ikke besikttet).
Utvendig fasade forblendet med malt teglstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

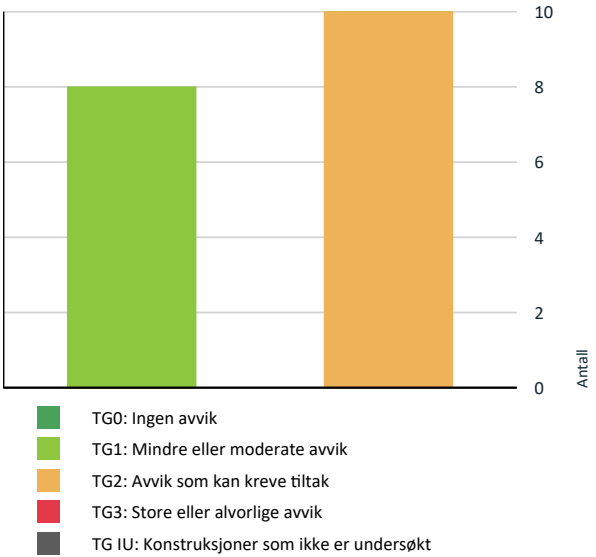
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1946

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

TG 2: Vinduer med 2-lags glass fra 1985 i stuesiden.

TG 1: Vinduer med 2-lags glass produsert i 2017 i soverommene. Fra 2026 på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på vinduene i stuesiden (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer på stuesiden må skiftes ut på sikt.

TG 2 Dører

Leiligheten har slett entrédør med kikkhull i brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

Balkongdør med 2-lags glass fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på balkongdøren (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at balkongdøren må skiftes ut på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i murkonstruksjon på ca. 4,4 m2.

Rekkverk av murkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 98 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er ruteparkett på gulvene. Teppe i hovedsoverommet.
Ny parkett i 2022 som er godt vedlikeholdt.

Det er malte slette veggoverflater.
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Det er malte takoverflater.

Tilstandsrapport

Takhøyden er266 cm.
Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Det er eldre malte innerdører. Det er ikke dør til det ene soverommet.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2010 i regi av aksjelaget.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en membranoppkant på ca. 20 mm ved dørterskelen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om membranen er festet til klemringen på sluket. Det er synlig membranoppkant ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det servant med servantskap, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er krakkeleringer i servanten, og liten svelleskade på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

TG 2 pga: Det er naturlig ventilasjon på badet.

Det er tilluft ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser

Tilstandsrapport

ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dører til overskapene, stålfronter på underskapene. Integrrert kjøleskap, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate som er malt.

Det er montert lekkasjestoppere i hjørnet i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Ny kjøkkeninnredning i 2022 som er godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er installert avtrekk med kullfilter.

Det er en veggventil i felles luftekanal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

I toalettrommet er det fliser på vegger og gulv. Det er servant og toalett.

Rommet er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rør i rørsystem i taket på badet. Krom kobberrør til sanitærutstyret. Plastrør til kjøkkenkran. Krom kobberrør i toalettrommet.

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Det er stoppekraner ved fordelerne som ligger over takplatene på badet, stoppekraner på rørene i toalettrommet og i hjørne ved kjøkkenbenken.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- TG 2 er satt pga. at det ikke er montert fordelerskap. Det er ikke avløp fra fordelerne som ligger over takpløatene på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Klaffevntilen på det ene soverommet er tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må påregnes å åpne opp veggventilen i det ene soverommet som er tettet igjen.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Store deler av det elektriske anlegget er modernisert i 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av forrige eier i 2022. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

I perioden november 2019 til januar 2020 ble det gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. etg. Målingene ble utført av Pelias. Resultatet viste at alle leilighetene ligger godt under tiltaksgrensen på 100 bq/m3. Høyeste målte verdi var 55 bq/m3.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

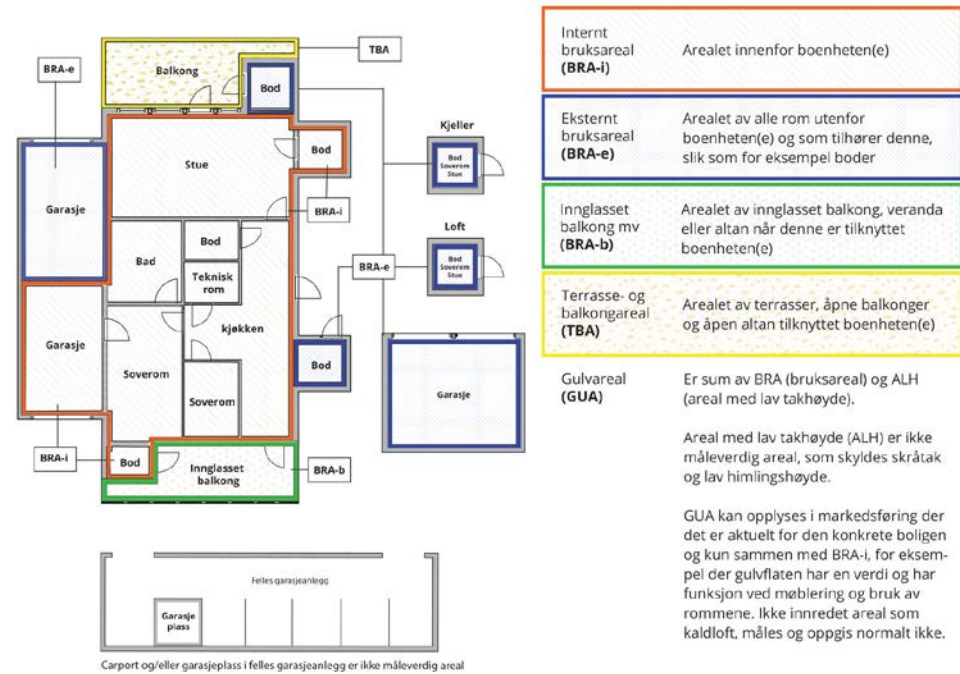
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	73	11		84	4
SUM	73	11			4
SUM BRA	84				

Romfordeling

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

Kommentar

En bod i kjeller målt til 8 kvm.

En bod på loft målt til 9 kvm gulvflate. Måleverdig areal er ca. 3 m2. Deler av bod er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde under skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg mot kjøkken, mottatt 20.04.2022.

Store deler av leiligheten ble modernisert i 2022:

Snekkerarbeid ifm oppussing av kjøkken, stue, entre, kontor, sov, inkludert men ikke

begrenset til; - Lagt nytt gulv eik (entre, stue, sov/kontor, kjøkken) - Lydisolert vegger (stue, sov/kontor) -

Fliselegging kjøkken - Nye gipsplater, overflatebehandling - Åpning bærevegg (Prosjektdokumentasjon Prosjekt

Planung AS samt godkjent ferdigattest tilgjengelig) - Utvidelse inngang mellom stue og sov/kontor

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	143		0	8512.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sofienberggata 63C

Hjemmelshaver

As Sofienberggata 59

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
921704976		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en en rolig og attraktiv beliggenhet rett ved Tøyenparken på Sofienberg, i et meget populært og veletablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Uteområdene har blitt opprustet de siste årene, både med beplantning, nye pergolaer, bålpanner med mer.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	02.02.2026	
3	02.02.2026	
4	02.02.2026	
5	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Mette Fjelltvøit Rye-Larsen
	Eric Michael Molumby

Boligen	• Boligen ble kjøpt 2023 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Sofienberggata 63C
0563 Oslo

0301-229/143/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
Firmanavn: Brødrene Bastiansen as
Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom og wc gjennom aksjelaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran, støp av gulv, inkassing av rør, fliselegging av gulv og vegger (ref dokumentasjon fra Brødrene Bastiansen as, 07.09.2009).

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: H-I Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering/vedlikehold av el-anlegg i forbindelse med totalrenovering i 2022. Samsvarseklæring medfølger. Vedlegg til samsvarserklæring: KJØKKEN - Inntrekk og omlegg av nye kurser til koketopp og ovn. - Inntrekk av ekstra kurs til kjøkken. - Montering av komfyrvakt. - Opplegg/montering av stikkontakt til vifte, oppvaskmaskin, Aqua stopp, ovn og kjøleskap. - Skifte stikkontakt v/vindu. - Opplegg /montere 2 stk lampe punkt på vegg o/benk. - Opplegg/montere 2 stk lampe punkt i nedsenket himling. - Montere 3 stk stikkontakter o/benk. - Tilkoble lys som medfølger kjøkken. STUE - Skifte 4 stk stikkontakter. - Opplegg/montering av 2 stk 4-veis stikkontakter. - Flytte stikkontakt på vegg som skal åpnes mot kontor. KONTOR - Skifte 2 stk stikkontakter. - Flytte stikkontakt på vegg som skal åpnes mot stue. - Opplegg/montering av 4-veis stikkontakt v/vindu. GANG - Skifte 1 stk stikkontakt, - Skifte bryter. SOV - Skifte 2 stk stikkontakter. - Skifte bryter. - Flytte bryter og stikkontakt v/dør. DIV - Inntrekk av jordleder i 13 stk punkter til stikkontakter i stue, kontor og soverom. SIKRINGSSKAP - Demontering av gammel innmat. - Montering av 6 stk nye automater m/jordfeilbryter - Montering av ny avdekking - Montering av overspenningsvern. - Ny kursfortegnelse. - Oppstart demontering. - Servicebil, samsvarserklæring, sluttkontroll og dokumentasjon TILLEGG: - Tillegg for oppgradering til Renova stikkontakter, brytere, dimmer og rammer til dette. - Montering av lamper. - Opplegg og montert ny antenne kontakt.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

I perioden november 2019 til januar 2020 ble det gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. etg. Målingene ble utført av Pelias.

Resultatet viste at alle leilighetene ligger godt under tiltaksgrensen på 100 bq/m3. Høyeste målte verdi var 55 bq /m3.

Ref: Styret (Vibbo, 6.mars 2022)

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Siden 2014 har Øyafestivalen blitt arrangert i Tøyenparken i begynnelsen av august. Festivalen oppleves som positiv av mange beboere, men kan også virke forstyrrende for enkelte.

Aksjelagets styre har et godt og etablert samarbeid med arrangøren. Hvert år sørger festivalen for nødvendig skilting og vakthold som hindrer gjennomgang av uvedkommende i fellesområdene. Øyafestivalen er en av Norges største musikkfestivaler, og det må påregnes høyt lydnivå i tidsrommet ca. kl. 12.00–23.00 onsdag til lørdag den uken festivalen avholdes.

Aksjelaget har fått gjennomført støymålinger, og arrangøren forholder seg til gjeldende grenser for tillatt lydnivå.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Aksjelaget planlegger rehabilitering av tak, oppstart for prosjektet er ikke klart. Laget planlegger å ta opp lån fra OBOS som medfølger økte fellesutgifter på 840-900 kr per måned. Det planlegges inngåelse av IN-ordning.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: RB Snekker Robert Bernard

Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeid ifm oppussing av kjøkken, stue, entre, kontor, sov, inkludert men ikke begrenset til; - Lagt nytt gulv eik (entre, stue, sov/kontor, kjøkken) - Lydisolert vegger (stue, sov/kontor) - Fliselegging kjøkken - Nye gipsplater, overflatebehandling - Åpning bærevegg (Prosjektdokumentasjon Prosjekt Planung AS samt godkjent ferdigattest tilgjengelig) - Utvidelse inngang mellom stue og sov/kontor
2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Svendsen Glass-Service & Altiglass AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt vindu, toppsving 2-lags varmebesparende glass, på baderom.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

Nabolagsprofil

Sofienberggata 63C - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	3 min	0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	7 min	0.6 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	8 min	0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	2 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	9 min	0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	9 min	0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min	0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	21 min	1.6 km
Hersleb videregående skole	12 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min	1.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

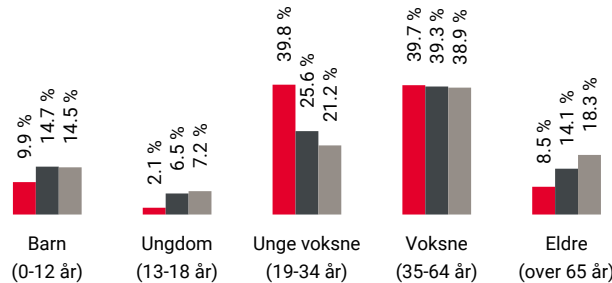


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	1 min	0.1 km
Sami Manaid Gardi Cizas (1-4 år) 21 barn	5 min	0.4 km
Bellevue Gård barnehage (1-5 år) 100 barn	5 min	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	6 min	
Kiwi Trondheimsveien	8 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

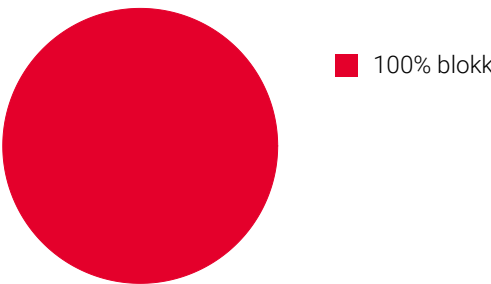


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Monrads gate balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.6 km
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min	
Tøyen Fitness og Tr.senter	12 min	

Boligmasse



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

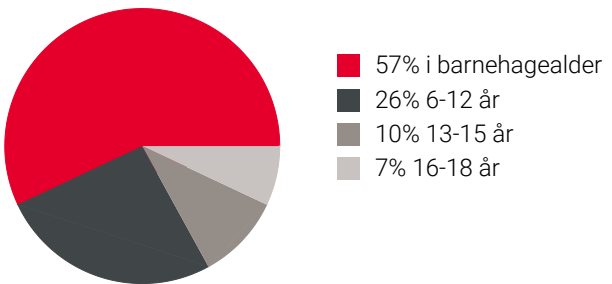
Sitat fra en lokalkjent



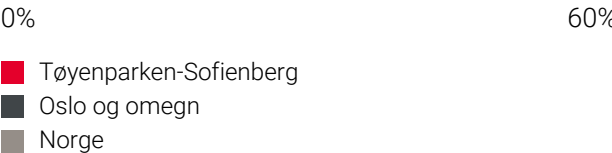
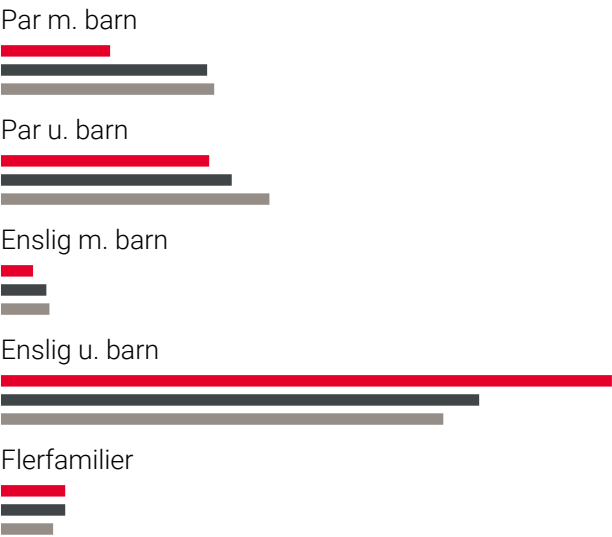
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	10 min
Vitusapotek Carl Berner	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

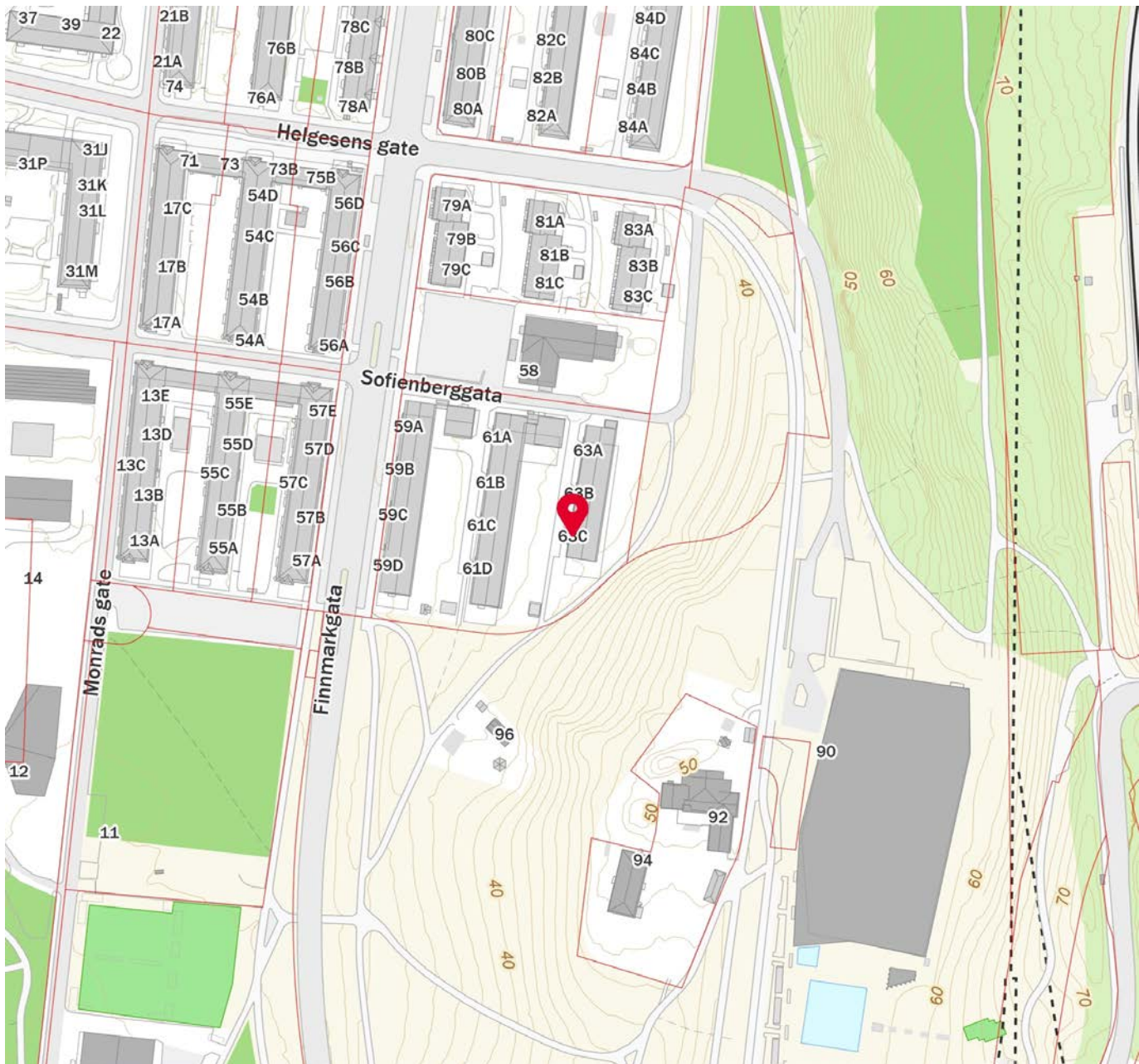
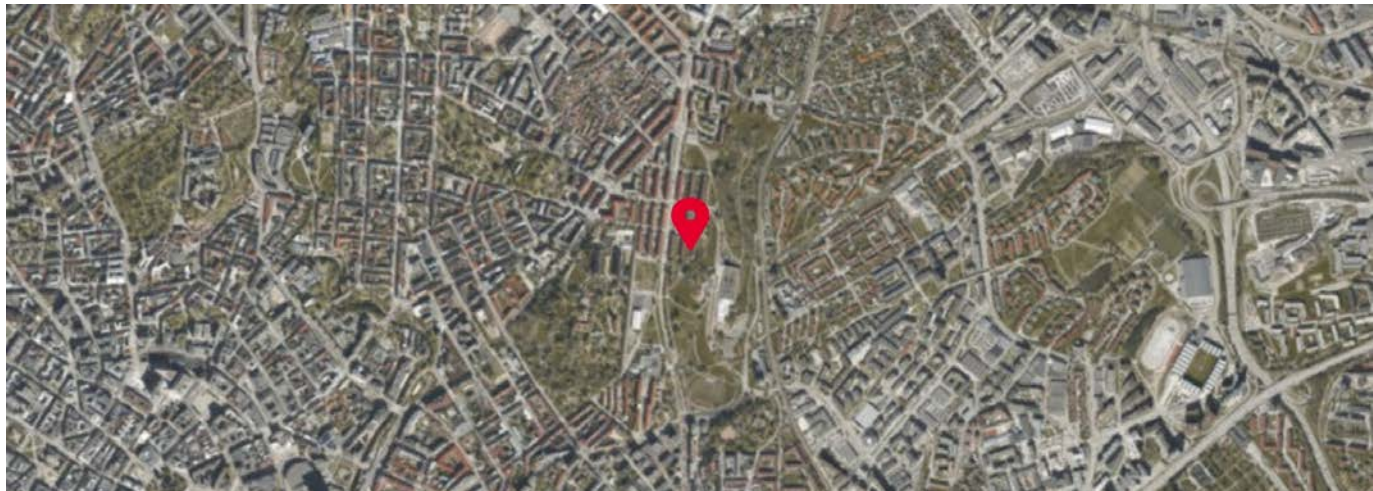


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten 20. januar 2023, og flyttet inn i mars 2023. Da våren kom og alt begynte å spire skjønte vi virkelig hvor heldige vi hadde vært med vårt nye hjem.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det var flere ting som traff oss samtidig: beliggenheten, planløsningen, gulvene, følelsen av lys og luft, og de praktiske sidene av leiligheten.

Vi falt for at man bor så skjermet fra all trafikk og tett på grønne uteområder, omkranset av Tøyenparken og Botanisk hage er det få områder i Oslo som kan måle seg. Leiligheten er en romslig og gjennomgående 3-roms som oppleves større enn sine kvadratmeter. Den ligger i en høy 1. etasje som gir både privatliv og enkel adkomst i hverdagen, med kort vei til gode oppbevaringsløsninger samt kjøll og frys i underetasjen. Vestvendt balkong var en stor bonus og det er praktisk at boligen har bad og separat WC, som gjør både hverdagen og det å ha besøk smidigere.

Det merkes at det er lagt omtanke i bokvalitet i leilighetene i Sofienberggata. Blokkene er tegnet av arkitekt Erling Viksjø, regnet som en av de fremste innen norsk modernisme og kjent for blant annet Høyblokka og Y-blokka i Regjeringskvartalet og rådhuset i Bergen. Vi synes også det er artig at Einar Gerhardsen bodde store deler av livet sitt i disse boligblokkene.

Første gang vi så leiligheten kjente vi umiddelbart at *her vil vi bo*.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det vi kommer til å savne mest er hvor enkelt, grønt og skjermet det er å bo her. Det er noe eget ved å åpne døren og umiddelbart være ute i grønne omgivelser, samtidig som man har få minutter til “alt”.

Vi kommer til å savne flyten i leiligheten, den er praktisk uten å være kjedelig, og det er lett å skape gode soner for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Vi synes leiligheten er ordentlig fin, og vi har vært stolte av den når vi har hatt gjester på besøk.

Hvordan er naboene?

Naboene er veldig trivelige, og de fleste blir boende lenge. Folk hilser, tar hensyn og hjelper gjerne hverandre. Det føles trygt og gir en stabil og hyggelig nabolagsfølelse. Vi har fått gode venner her.

Det har vært kjekt å delta på vår- og høstdugnad, med påfølgende grilling, prat og premietrekning.

Hvordan er styret?

Styret er ryddig, tilstedeværende, og følger opp saker på en ordentlig måte. Det har gitt trygghet å bo et sted hvor drift og vedlikehold tas på alvor. Det er lett å kommunisere med og motta informasjon fra styret gjennom Vibbo.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Leiligheten har gode, gjennomgående lysforhold, med store vindusflater, og vi har hatt glede av den vestvendte balkongen med ettermiddags- og kveldssol. Uteområdene

rundt er frodige, og med store gressplener, felles frukttrær og bærbusker, drivhus, plantekasser og pergolaer føles det som en egen oase midt i byen.

Hva har vært deres strømforbruk sommer og vinter?

Totalt strømforbruk har ligget under 2000 kWh per år. Selv med varmekabler på badet har vi sjeldent passert 300 kWh i vintermånedene, og i sommerhalvåret har forbruket ligget under 150 kWh per måned.

Oppvarming og varmtvann er tilknyttet fjernvarme og inkludert i fellesutgiftene, noe som gir lave strømgninger. Forbruket har i praksis vært knyttet til vanlig husholdning som matlaging, belysning og elektronikk.

Hva har dere likt best med området?

Det er kombinasjonen av park og sentrumsnærhet. Man bor urbant og sentralt, men samtidig rett i og ved de store grøntområdene. Tøyenparken er nylig oppgradert i området rundt blokkene og det nye Tøyenbadet har blitt en favoritt - det har vært herlig å rusle opp for en svømmetur før jobb. Det er også kort vei til toget som går rett til Oslo-marka.

For småbarnsfamilier er området spesielt fint, med barnehager, parker og trygge uteområder samlet i nærheten. Samtidig er det kort gangavstand til Grünerløkka, Carl Berner, Kampen og Tøyen, samt svært gode kollektivforbindelser.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

For kaffe og bakst er Håndbakt, Mjøl og W.B. Samson ofte besøkt. Når vi vil ha noe ekstra digg til helgefrokosten tar vi gjerne turen til Bob's Bagels.

Vi synes Szechuan Chengdu i Trondheimsveien har skikkelig god, autentisk kinesisk mat og på Tøyen torg spiser vi gjerne pizza på Postkontoret. Hotshop og Eviva i Dælenenggata er også verdt et besøk.

Ellers er det kort vei til tilnærmet alle mulige matbutikker, med søndagsåpen nærbutikk 3 minutter fra utgangsdøren.

Andre fordeler som bør nevnes?

Det er mulighet for parkeringsplass via venteliste, og aksjelaget har el-lading.

Når det gjelder oppbevaring, oppleves dette som et sted med uvanlig god logistikk. Leiligheten disponerer to gode boder, og det er i tillegg mulighet for å leie ekstra bod-/lagringsplass gjennom aksjelaget ved behov. Hver oppgang deler fryserom og sykkel-bod.

Aksjelaget byr også på flere fellesfasiliteter som faktisk blir brukt: drivhus og mulighet for egen plantekasse, fellesvaskeri, aktivitetsrom med bordtennis, et enkelt hjemmekontor, samt felles garasje/verksted for små og store prosjekter.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Grønn. Skjermet. Stilig.



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sofienberggata 63C
0563 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre