

The image shows a bright, airy corner of a room. A large, multi-paned window with white frames looks out onto a city street with buildings. Below the window is a built-in wooden bench. The bench is covered with several large, soft cushions in neutral tones (beige, grey, and brown). A small potted plant with pink flowers sits on the bench. In front of the cushions, a wooden tray holds two glasses of red juice, a jar of jam, and some bread. A light-colored, textured throw blanket is draped over the right side of the bench. Below the bench, there are wooden shelves holding a few books and a small black vase. The overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Sofies gate 84, 0454 OSLO

**Nydelig, klassisk hjørneleil. m/
solrik nordvestv. balkong | Peis,
stukkatur og rosetter | Stille,
enveiskjørt gate |**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 700 000,-
Omkostn.: Kr 293 850,-
Total ink omk.: Kr 11 993 850,-
Felleskostn.: Kr 4 377,-
Selger: Klara Råbu
Magnus Simon

Falck-Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1883
BRA-i/BRA Total 98/108 kvm
Tomtstr.: 480.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 338
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1008250287

Nydelig, klassisk hjørneleil. m/solrik nordvestv. balkong | Peis, stukkatur og rosetter |

Klassisk og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med generøs takhøyde på 3,25 meter, peis, stukkatur og rosett, samt solrik nordvestvendt balkong mot frodig bakgård. Leiligheten og bygården fremstår som svært godt vedlikeholdt, med store vindusflater som gir rikelig lys i alle rom.

Merk deg dette:

- Generøs takhøyde på 3,25 meter
- Stille, enveiskjørt gate
- Stor kjellerbod (9 kvm) samt liten bod i trappeoppgang (2 kvm) som deles med én nabo
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Mulighet for tre soverom, ifølge selger har naboen bygget ut et tredje soverom for kr 70.000 i 2025
- Solrik, nordvestvendt balkong mot frodig bakgård
- Peisovn i stuen
- Original rosett og stukkatur
- 150 meter til matbutikk, treningssenter og Åpent Bakeri
- Ingen gjenboere / diskret og lite innsyn



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	71
Megleropplysninger	76
Husordensregler	78
Vedtekter	81
Årsberetning	88
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-e: 1 m² Bod i trapperom.

3. etasje

BRA-i: 98 m² Bad/vaskerom, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, omklingsrom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 8,9m², samt en bod i trapperom på 2,2m², som deles med nabo.

Bod arealer utgjør til sammen 10 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 3,7 m² og er avrundet til 4 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at

dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

480.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet bakgård som ble oppgradert i 2015 med blant annet felles markterrasse, sittegrupper, prydbusker og trær. I tillegg er det sykkelparkering og biloppstillingsplass.

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

God offentlig kommunikasjon med trikk i umiddelbar nærhet. Trikk 17- og 18 tar deg

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

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

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en bygård oppført i en mur- og teglsteinskonstruksjon. Takkonstruksjonen er et saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Leilighetens etasjeskille er en trekonstruksjon. Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer. Entredøren er av en eldre modell med profilert utforming. Balkongdøren er en 2-fløyet dør i treramme med 2-lags glass. Balkongen har et gulv belagt med terrassebord og rekkverket er i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Høyde på rekkverk er målt til 1,01m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er observert stedvis knirk på gulvflater.
Knirk i underliggende trekonstruksjon bør påberegnes, alder på bygget tatt i betraktning.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørblader på 2-fløyede dører glipper i lukket stilling.

- Kjøkken > Leilighet > Kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken, samt manglende tettemuffer på vannrør på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder.

Kravet gjelder for rom som har vanninnstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv.

Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.
I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Kjøkken ble oppusset i 2019,
det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg,
uten full dokumentasjon og med
samsvarserklæring på hele anlegget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis
med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 40 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i kjøkken.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.
det er registrert skjevheter i øvrige rom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,
råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: I 2023 oppdaget vi kjøkkenluke på badet. Det viste seg at kjelleretasjen
hadde koblet på en mekanisk vifte, noe som ikke er lov i sameiet. Det viste seg at
kjelleretasjen hadde gjort dette, fordi felles avtrekk ikke var i stand og det gikk ut over
deres baderomsklima. Sameiet reparerte så felles avtrekk. Mekanisk vifte ble fjernet i
kjeller. Vi har ikke merket noe lukt siden.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre
installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Systemvent AS

Beskrivelse: Skifte ut en av viftene til felles avtrekk. Bytte begge dimmebrytere til panelbrytere.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Det ble gjennomført kontroll av Elvia August 2023. Avvik oppdaget ble utført av Isum Elektro AS. Dokumentasjon finnes.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Jeg (Magnus) har selv sittet i styret de siste årene og deltok i arbeidet med å skifte ut felles avtrekksvifter. I arbeidsprosessen fremkom det at selskapet som i 2015 totalrenoverte hele bygget har gått konkurs. Det hadde ingen betydning for prosessen annet enn at det tok litt lenger tid å finne ut hvilke vifter de hadde tatt i bruk, men tenkte det var greit å nevne, siden det er informasjon jeg sitter på.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Forslag/vedtak: Sameiet har generalforsamling hver vår. Her legges det frem saker for eventuell forbedring eller oppgradering av sameiet. Det fremkom ingen saker eller forslag i årets generalforsamling og som styreleder i skrivende stund, har jeg ingen informasjon som tilsier at dette vil endre seg seg ut denne perioden.

Felleskostnader: Under generalforsamlingen vurderer også styret forventede faste kostnader sameiet vil betale den kommende perioden og setter opp et budsjett for å ivareta en sunn økonomi. De siste årene har kostnader knyttet til strøm/vask/søppel/ etc økt i takt med inflasjonen og felleskostnadene pr enhet har dermed økt gradvis. Man kan derfor anta at felleskostnadene i fremtiden vil øke i takt med inflasjonen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré, bad/vaskerom, kjøkken med utgang til balkong, stue, omkleddingsrom og 2 soverom. I tillegg disponerer leiligheten bod i trapperom og kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Boligen har adkomst via trappeoppgang med originale smijernstrapper med flislagte repos, rekkverk i smijern og malte slette vegg- og takflater. Entreen har gjennomgående enstavs parkettgulv, malte vegger og innfelte downlights i himling. Plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

STUE

Luftig hjørnestue med karnapp og meget gode lysforhold uten sjenerende innsyn. Sammen med god takhøyde (målt opp til 3,25 m), moderne materialvalg og de klassiske detaljene får man en herlig romfølelse og god atmosfære. Stuen er utstyrt med moderne innsatspeis fra 2016 som både gir effektiv oppvarming og kos på høst- og vinterstid. Peisen har glassdører som er synlig fra 2 sider og er innredet med praktisk nisje for oppbevaring av ved. For øvrig har stuen god plass til sittegruppe, møblement og tv-seksjon.

KJØKKEN

Stilren kjøkkeninnredning fra 2019 med hvite glatte fronter og benkeplate av tre med underlimt oppvaskkum i komposittmaterialer og ett-greps armatur. Integrert stekeovn, koketopp og mikrobølgeovn fra electrolux. Ventilator tilkoblet avtrekkskanal fra Røroshetta. Integrert oppvaskmaskin fra Electrolux. Integrert to-soners vinskap. God plass til romslig spisegruppe i forbindelse med kjøkkenet.

BALKONG

Fra kjøkkenet er det utgang til nordvestvendt balkong mot grønn og rolig bakgård. Balkongen ble oppført i 2015 og har plass til både grill og utemøblement for å nyte lange soltimer.

BAD

Flislagt baderom fra 2014 med gulvvarme og innfelte lys i himling. Badet er utstyrt med veggmontert wc, servant med underskap, speilskap med lys og en veggmontert dusjdør. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via ventil med mekanisk avtrekk.

SOVEROM

Leiligheten har idag 2 gode soverom. Hovedsoverommet er spesielt luftig og legger til rette for en god start og avslutning på dagen. Tilkomst fra stuen via originale doble fløydører eller gangen med egen dør. God plass til stor dobbeltseng, nattbord og garderobeinnredning. Soverommet kan også benyttes som ekstra stue (for 2 stuer på rad). Soverommet nærmest stuen er byggemeldt som stue/spisestue.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

Lamper og vegghengte panelovner i hele leiligheten

Gang: Vegghengt skoskap.

Soverom med walk-in closet: Stringhyller montert på veggen og skap som står under

stringhyllene.

Soverom uten walk-in closet: Vegghengte nattbord.

Stue: Vegghengt TV-benk og snekret hjørnebenk.

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

2019:

- Montering av Ikea kjøkken med hvitevarer, arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.

2015:

- Oppføring av balkonger, arbeidet ble utført av Balkongteam AS. Det foreligger ferdigattest datert 24.06.2015, for utført arbeid.

2014:

- Oppgradering av overflater, arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.
- Oppføring av bad med tilhørende rørsystem og membran. Arbeidet er utført via Maxrør AS. Det foreligger ferdigattest datert 07.11.2014, for utført arbeid.

2011:

- Rehabilitering av piper, opplysninger er hentet fra tidligere salg.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Beboerparkering med 8 kommunale el-bilplasser med ladestasjon rett utenfor. For øvrig har sameiet 3 parkeringsplasser (etter hverandre) i bakgården. Disse plassene brukes i tilfeller hvor det er vanskelig å finne gateparkering og parkeringstid meldes ifra på sameiets facebookgruppe. I tillegg er det mulighet for garasjeleie 250 meter unna på Adamstuen garasjer ved idioten.

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: 6 200 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

884581

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Diverse

INTERVJU MED SELGER

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er beboerparkering i gaten, og det er som regel lett å finne plass. I tillegg kan man parkere tre biler etter hverandre langs bygårdens venstreside. Sameiets plasser benyttes til korttidsparkering for gjester og beboere, og man melder ifra om parkering i sameiets Facebook-gruppe.

Når kjøpte dere leiligheten?

April 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ønsket en leilighet i god teknisk stand, der de kostbare og lite synlige oppgraderingene nylig var gjort, dvs. tak, vinduer, soilrør og yttervegger. Beliggenheten var også viktig: leiligheten ligger litt opp i terrenget, noe som gir minimal risiko for oversvømmelse ved kraftig regn.

Vi la også vekt på lave felleskostnader og et veldrevet sameie.

En ekstra bonus var den tørre kjelleren med god bodplass og nytt ventilasjonsanlegg, her kan man oppbevare alt mulig fra klær til ski og sykler. Ifølge takstmannen var det en av de beste kjellerne han hadde sett.

I tillegg falt vi umiddelbart for takhøyden på 3,25 meter og den sjarmerende balkongen.

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

Leiligheten har et helt spesielt lys som er beroligende og jevnt gjennom dagen, med solinnfall fra begge sider.

Takhøyden på 3,25 meter gir en sjelden romfølelse og fleksibilitet. Rundt juletider er det ekstra hyggelig, her får man plass til et stort juletre (pro-tip: XXL-juletre fot!)

Favorittplassen er hjørnet i stua der morgensola treffer, perfekt for å nyte morgenkaffe og en croissant fra Åpent Bakeri i helgene.

Vi har også verdsatt stillheten. Selv om boligen ligger midt i byen, er gaten enveiskjørt og rolig. Det er lite innsyn, leiligheten er omkranset av grønt og har god avstand til naboer, noe som gir følelse av privatliv.

Planløsningen er svært fleksibel. I dag har vi to soverom, men det er enkelt å lage tre og naboen med identisk leilighet gjorde dette for 70 000 kroner i oktober 2025.

Balkongen vender vestover mot en frodig bakgård og har veldig gode solforhold. De ulike sameiene i bakgården sørger for trebeskjæring ved behov (ca. hvert femte år) for å opprettholde gode solforhold.

Hva har dere likt best med området?

Alt er i nærheten – det er 150 meter til matbutikk, nyåpnet treningssenter, nyåpnet yogastudio og Åpent Bakeri.

Det er 100meter til Idioten (park), 250 meter til Stensparken der man kan få vaffel med rømme og løyrom mens man nyter utsikten over byen og 700 meter til St. Haugen-parken.

Bare 300 meter unna ligger gamle veterinærhøyskolen som sommeren 2021 kjøpte Oslo kommune. Kommunen har store ambisjoner for området og tomten skal bidra til en grønnere, varmere og mer skapende bydel. På tomten finner du allerede kontorer, uteservering, kunstgallerie og Adamstuen samdyrkelag.

Når trikken til Rikshospitalet er ferdig oppgradert (Q1 2026), tar det drøye 20 minutter fra døren til Sognsvann – marka er overraskende nær.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Høsten er perfekt til å nyte høstfargene i parkene, spise en bedre middag på St. Lars eller invitere hjem på lammelår i leiligheten.

Våren er perfekt for å nyte vårsola på balkongen under et pledd, overvære Bislet games eller ta seg en smoothie bowl på Oslo Raw.

Vinteren er perfekt for å ta seg en kanelbolle på Åpent Bakeri på hjørnet, bruke for lang tid inne på den uavhengige og fantastisk hyggelige bokhandelen, Bislet Bok.

Sommeren er perfekt til å grille på balkongen, spise en is hos Gutta på Haugen eller ta seg en utepils på en av barene i Theresesgate.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord.

Lys, luftig og klassisk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 3 404

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. 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.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primær

Kr 2 195 974

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 783 895

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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).

Tilbud 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

Eierbrøk

98/869

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 377,- pr. mnd.

I felleskostnadene inngår internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, trappevask, forretningsførsel og styrehonorar.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Felleskostnader ventes å øke i takt med inflasjonen i årene som kommer og det er ikke planlagt noen større investeringer i sameiet som vil øke felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 377

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Ingen felles lån registrert.

Andel fellesformue

Kr 11 676

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sofies gate 84

Forretningsfører:

Obos Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av Sameiet Sofies gate 84 (org.nr. 914 339 154), bestående av 9 boligseksjoner. Sameiet hadde et årsresultat i 2024 på kr 8 034,-.

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

Befaringen avdekket at avtrekket på venstre side av bygget var skrudd helt av. Rapporten var tydelig på at dette avtrekket skulle være i kontinuerlig drift. Videre undersøkelser viste at viften hadde blitt slått av i 2018 etter klager fra én beboer om støy. Daværende styre valgte å skru av viften som en midlertidig løsning, men det ble aldri gjennomført noen teknisk utbedring eller oppfølging i etterkant av dette. Viften hadde dermed stått avslått i flere år, uten at dette ble dokumentert eller videreformidlet. Det hadde heller ikke blitt gjennomført rens av avtrekket siden før 2018, noe som etter faglig anbefaling bør gjennomføres hvert femte år. Da dette ble avdekket, sørget styret umiddelbart for at avtrekket ble satt på igjen. Kort tid etterpå kom det en ny klage fra samme beboer om støy. Styret la derfor ut anbud på rensing av hele avtrekket og ny vurdering av viften. Rens ble gjennomført, og leverandøren konkluderte med at viften var slitt og måtte byttes ut, enkelte skruer måtte skiftes og strammes, og det var behov for bedre isolasjon rundt enheten for å redusere støy. Dette arbeidet ble igangsatt. Under vifteutskiften oppdaget elektriker at den elektriske koblingen ikke var tilfredsstillende, og denne måtte skiftes ut umiddelbart. Dette medførte en uventet, men nødvendig, ekstrakostnad.

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

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

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

Framtidsplaner

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

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

Informasjon gitt av styreleder pr. 13.10.25:

Er det planlagt noen prosjekter i fremtiden som kommer til å utgjøre noen forskjell på felleskostnad?

Svar: Sameiet har generalforsamling hver vår. Her legges det frem saker for eventuell forbedring eller oppgradering av sameiet. Det fremkom ingen saker eller forslag i årets generalforsamling og som styreleder i skrivende stund, har jeg ingen informasjon som tilsier at dette vil endre seg ut denne perioden.

Er det planlagt økning i felleskostnader eller fellesgjeld?

Under generalforsamlingen vurderer også styret forventede faste kostnader sameiet vil betale den kommende perioden og setter opp et budsjett for å ivareta en sunn økonomi. De siste årene har kostnader knyttet til strøm/vask/søppel/etc økt i takt med inflasjonen og felleskostnadene pr enhet har dermed økt gradvis. Man kan derfor anta at felleskostnadene i fremtiden vil øke i takt med inflasjonen.

Hvordan er parkeringsmulighetene i sameiet?

Sameiet disponerer tre parkeringsplasser i bakgården. Sameiet bruker sin facebook-side som kommunikasjonskanal for booking av disse plassene. Man kan booke langt frem i tid eller informere i det man parkerer. Det er ingen regler for hvor ofte man kan parkere inn/ut, men sameiet har som tydelig regel at plassene ikke skal

disponeres som faste plasser av enkelte sameiere.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med normale husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 338, seksjonsnummer 7 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:

301/217/338/7:

06.02.1896 - Dokumentnr: 900677 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:338

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1896 - Dokumentnr: 900031 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:217 Bnr:282

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:217 Bnr:338

30.09.2014 - Dokumentnr: 830519 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/869

Reseksjonering

Del av seksjon 8 avgis til fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus (forgjengeren til ferdigattest)- Sofies Gate 84, datert 1898.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av baderom - Sofies gate 84, datert 2014.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger - Sofies gate 84, datert 2015.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for innvendig forandring - Sofies Gate 84, datert 1933.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning bad og wc - Sofies Gate 84, datert 1937.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, leilighet viker fra originale tegninger.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og er oppført på Byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdig. Dette innebærer at byantikvaren gir en rådgivende uttalelse for byggesaker som berører eiendommen, hovedsakelig for endringer av fasade og tak.

Pågående plansak i området:

Saksnr - 202207037

Saken gjelder - Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

Sakstype - Detaljregulering

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligbygget er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

292 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

293 850 (Omkostninger totalt)
304 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
307 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 993 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 004 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 007 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 293 850

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

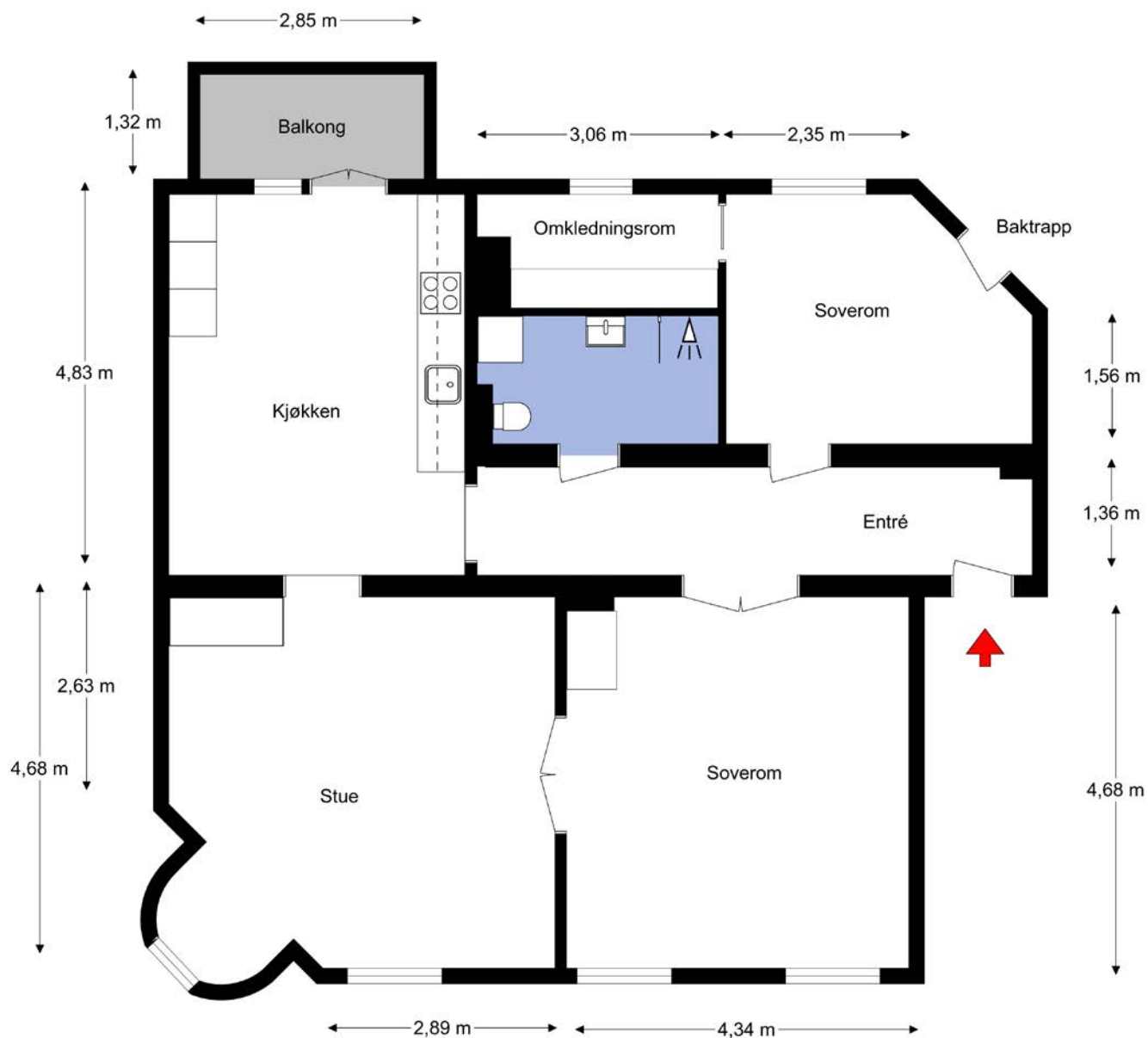
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

13.10.2025

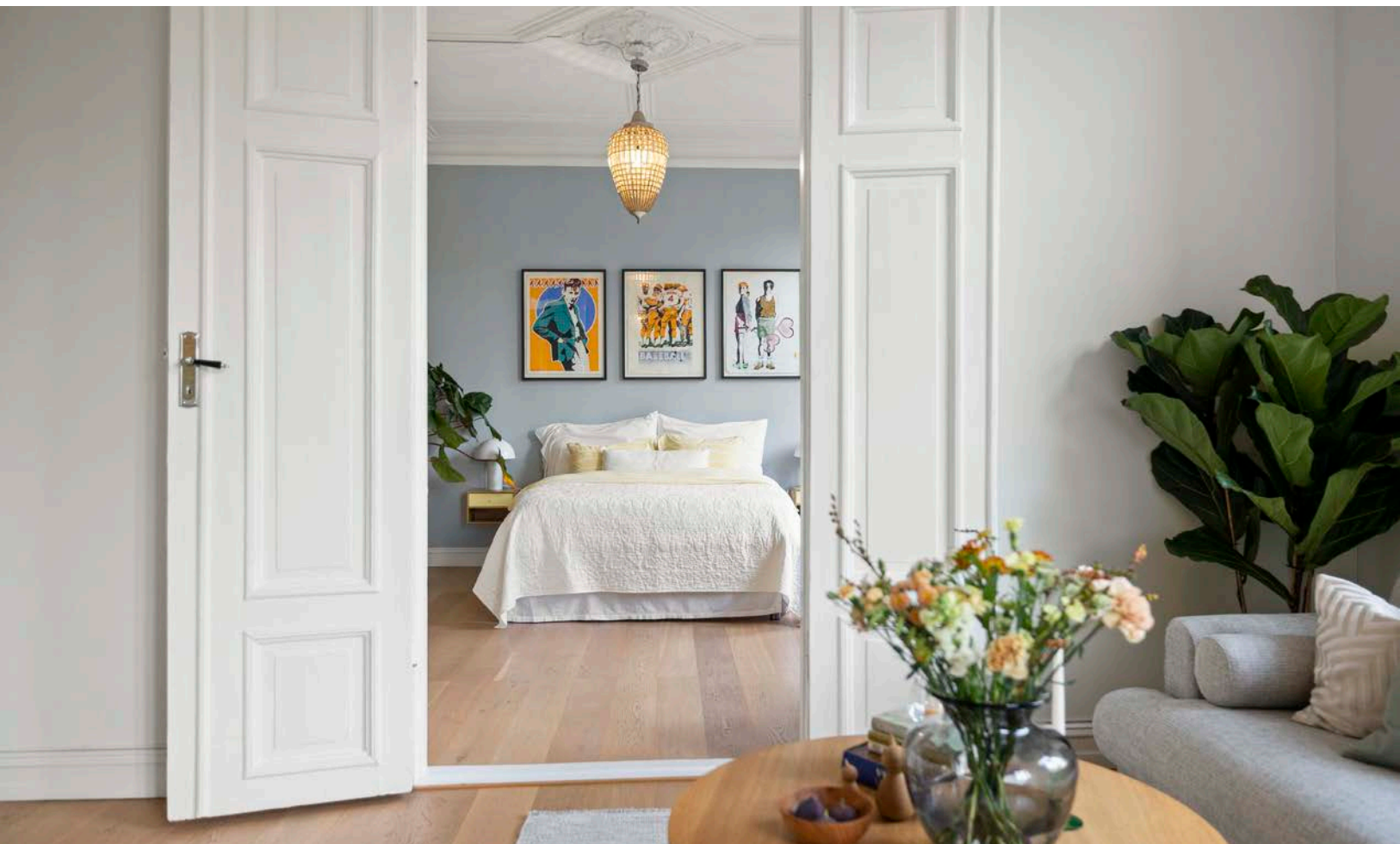


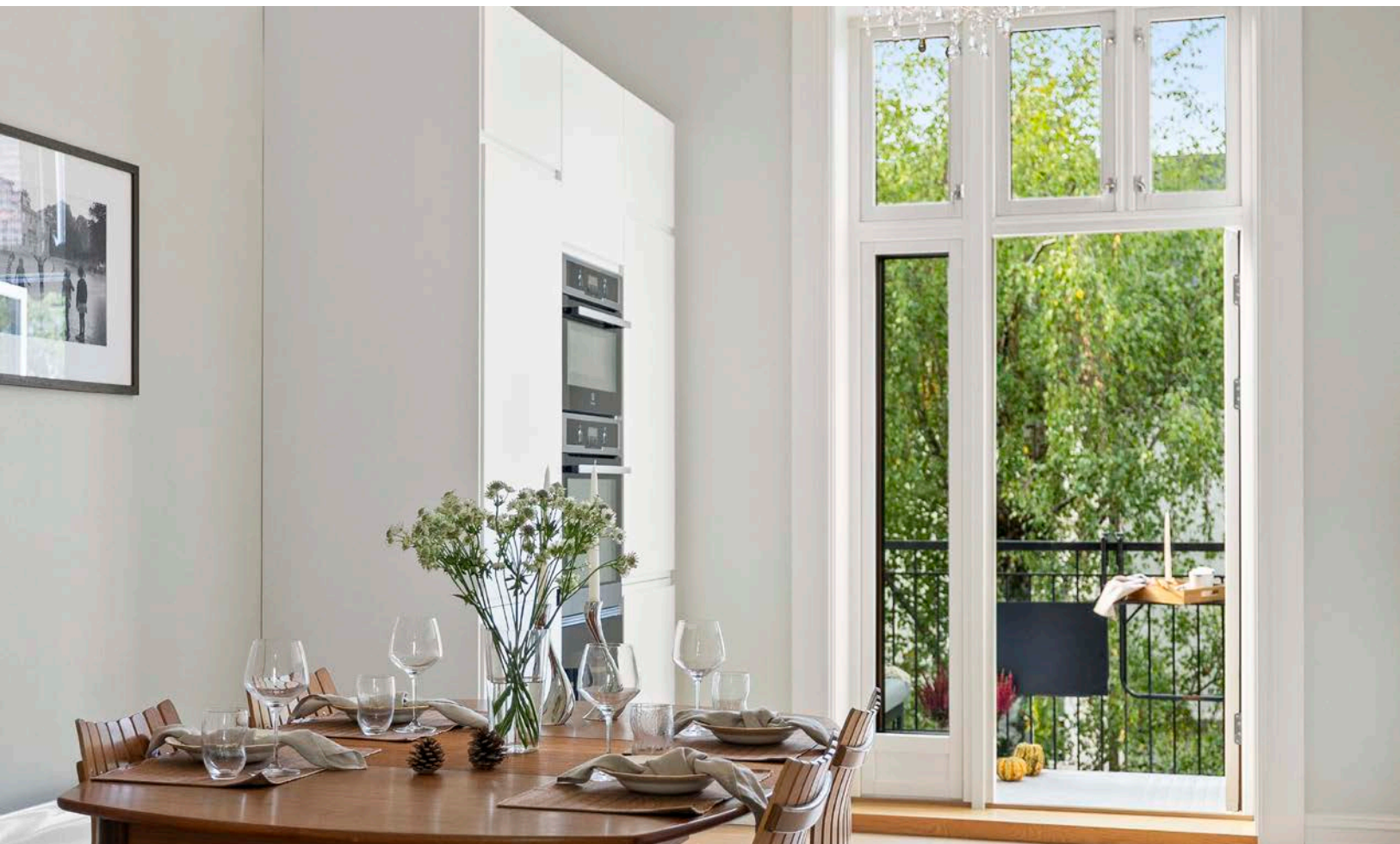
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

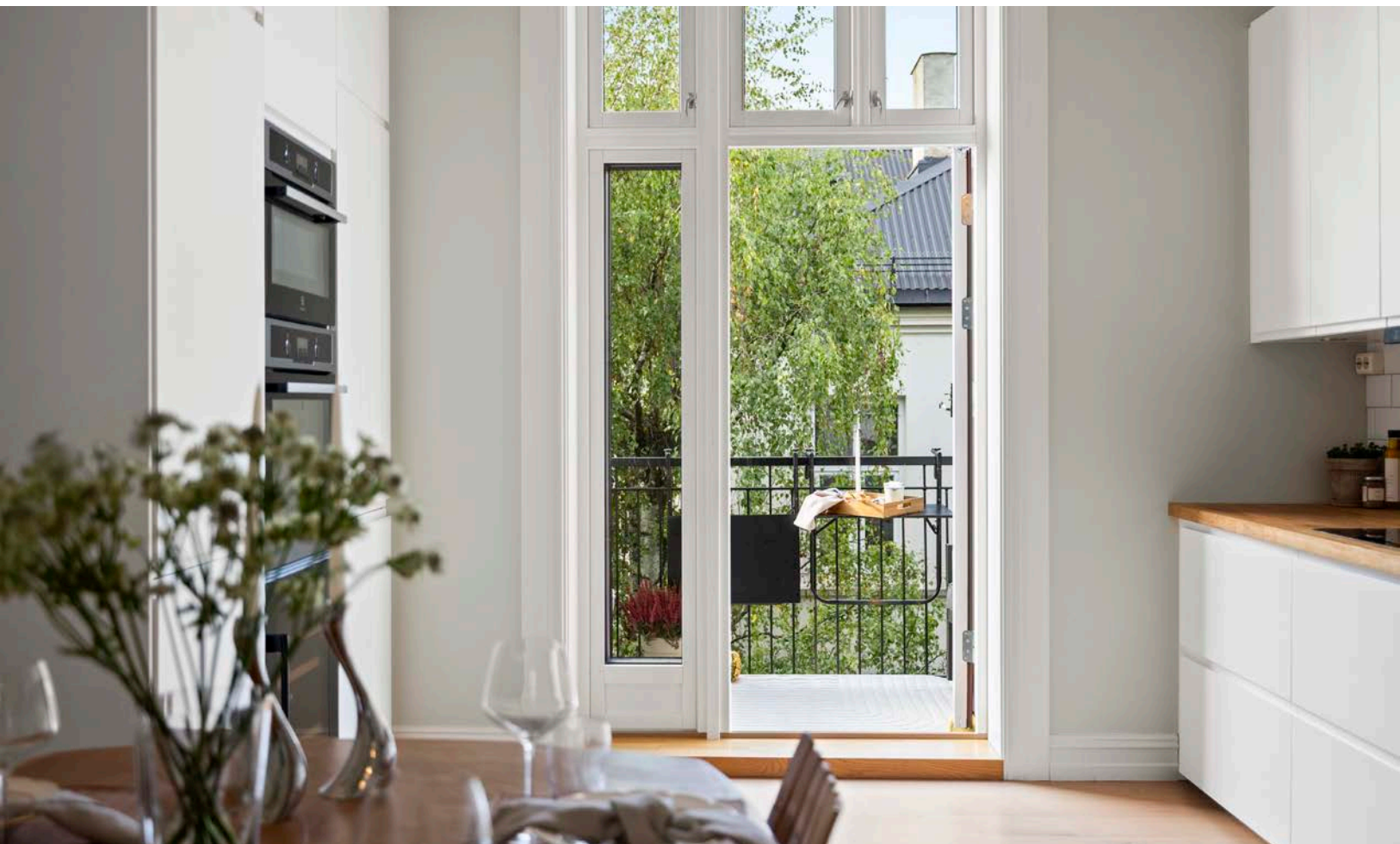








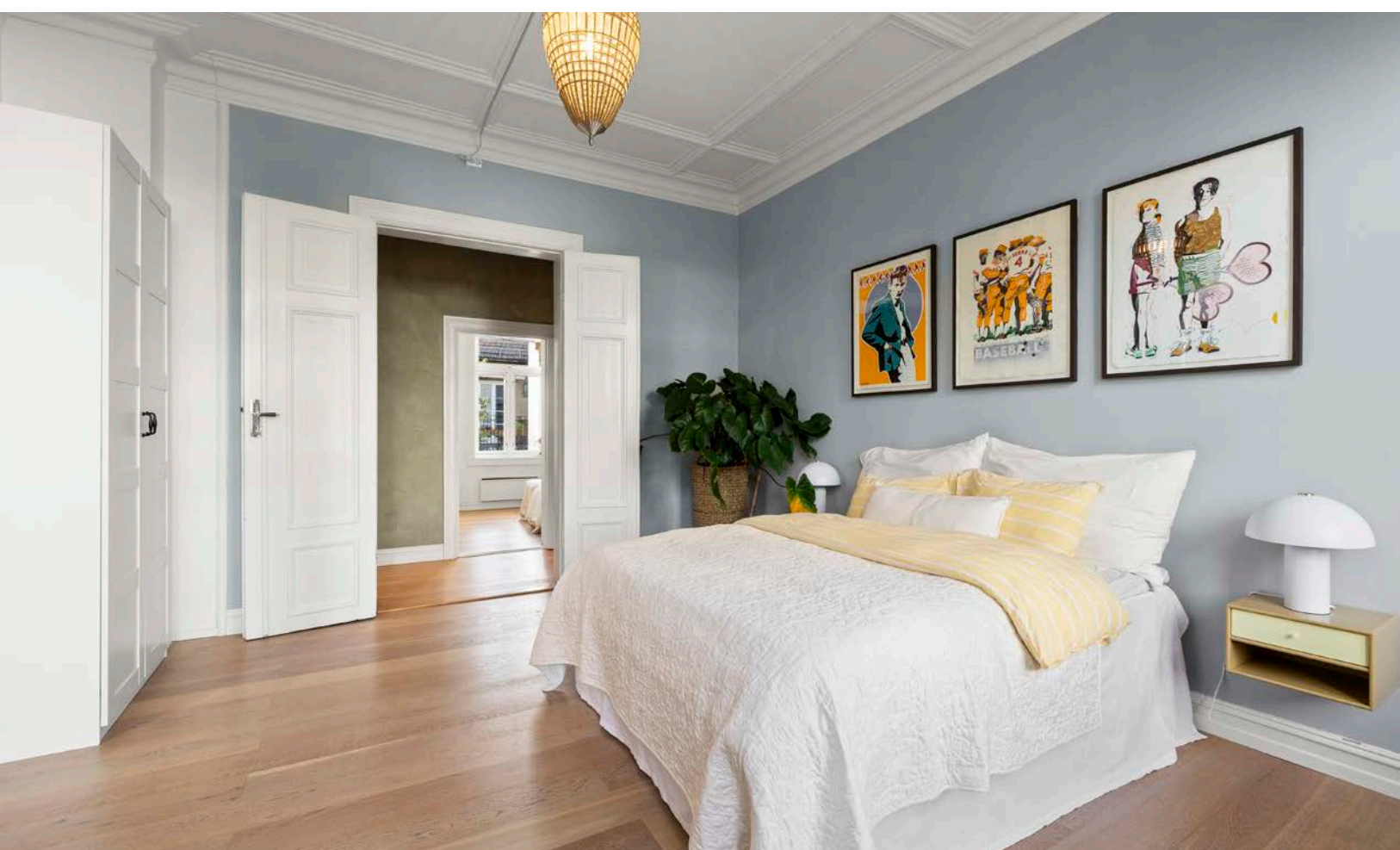


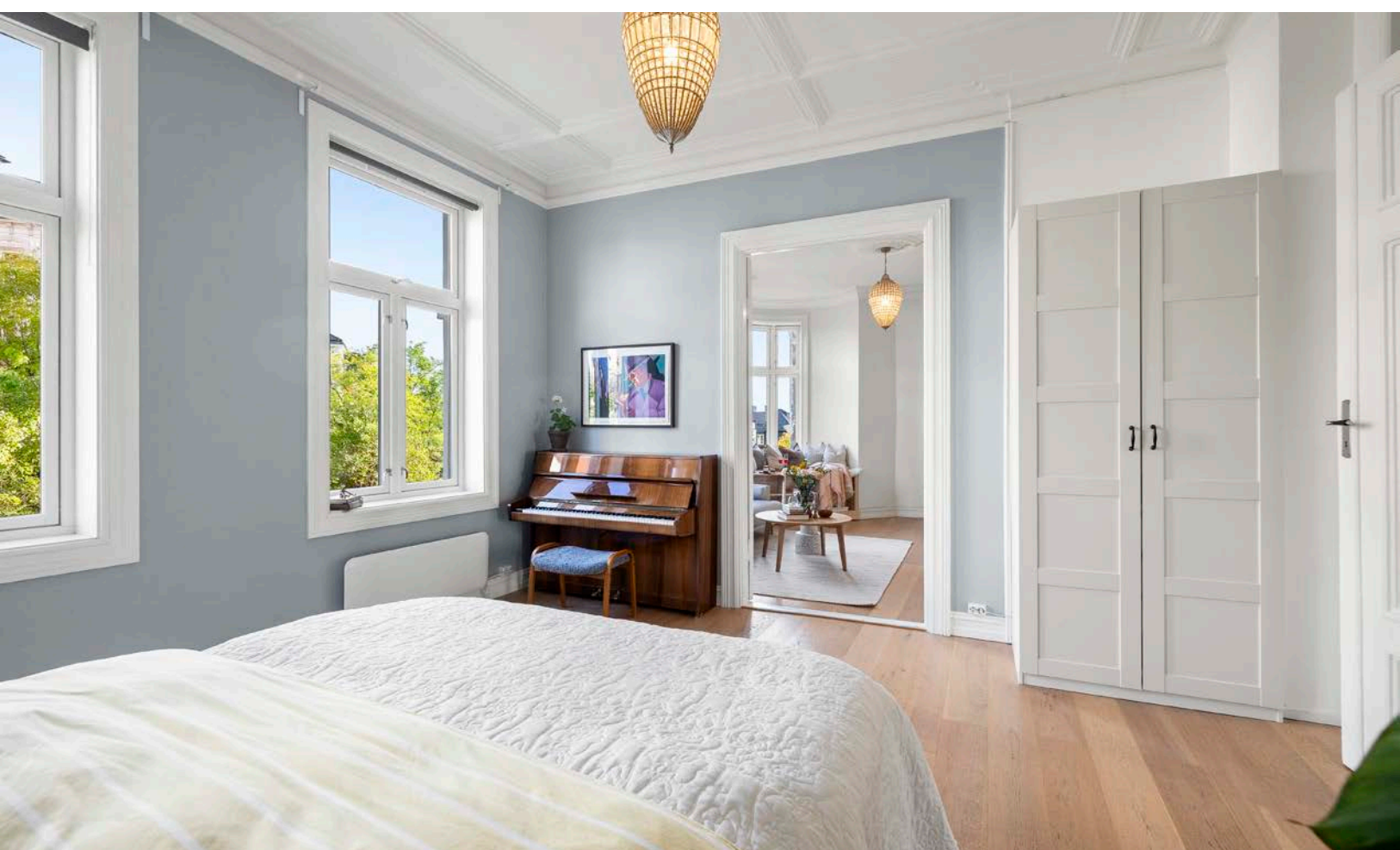






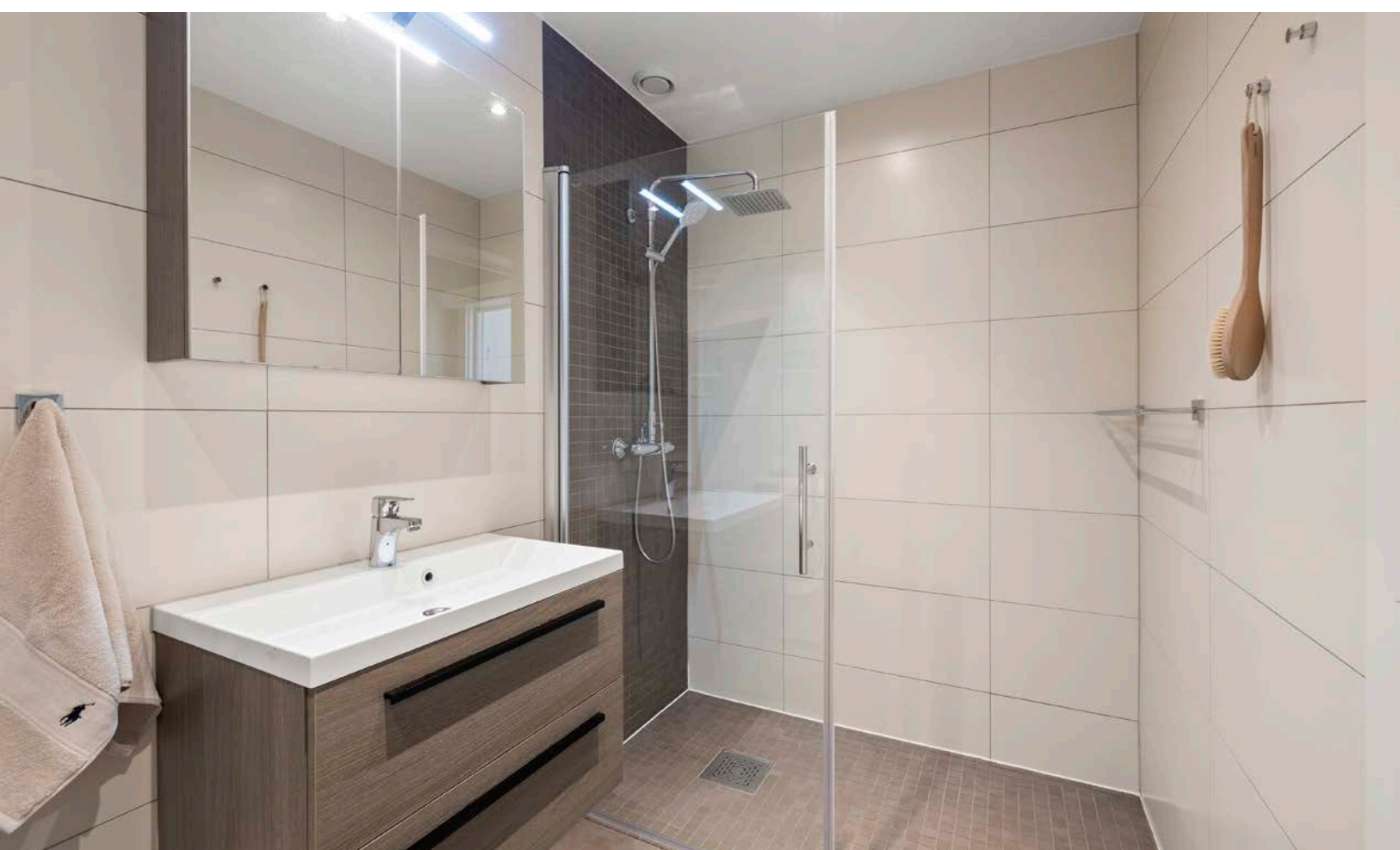




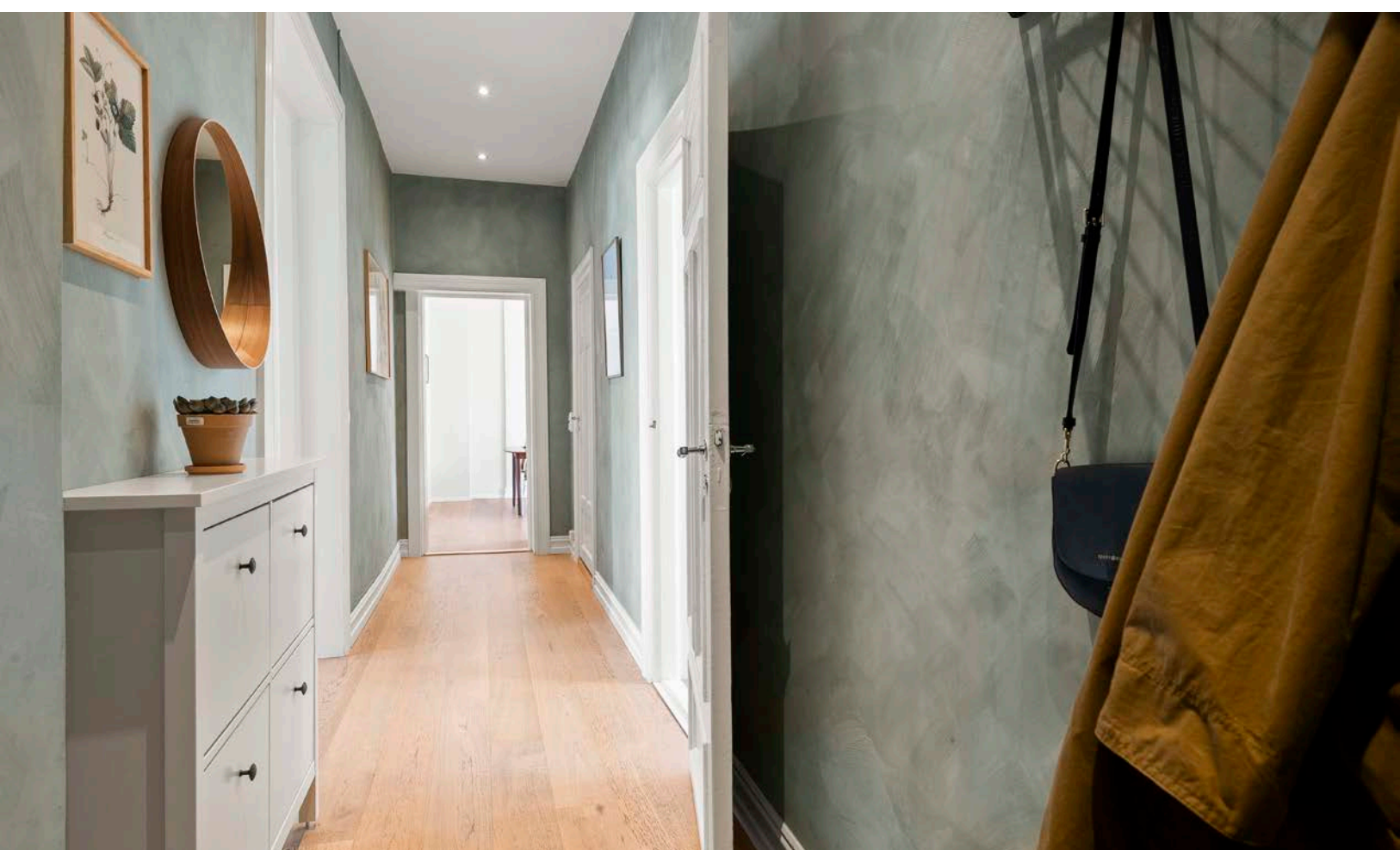




















Vedlegg

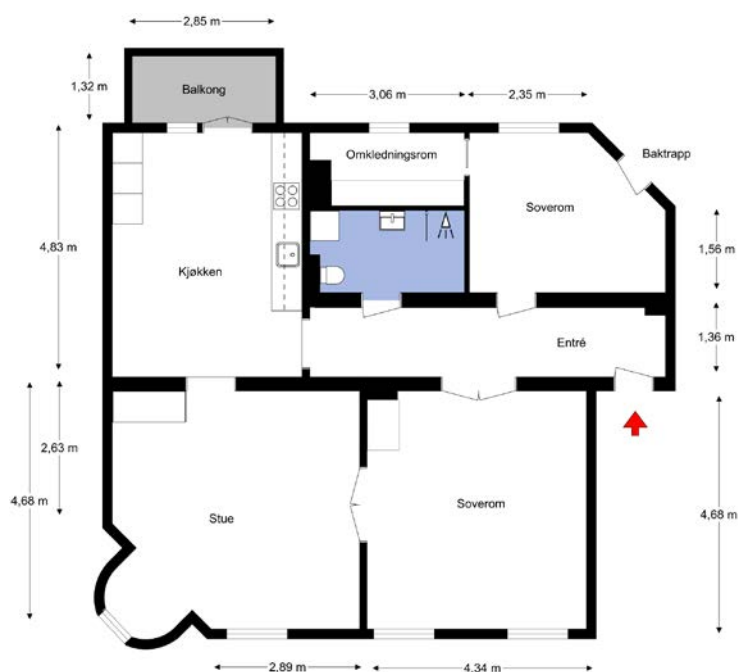
Tilstandsrapport

📍 Sofies gate 84, 0454 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 338, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 11838-25288

Referansenummer: ME1017

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

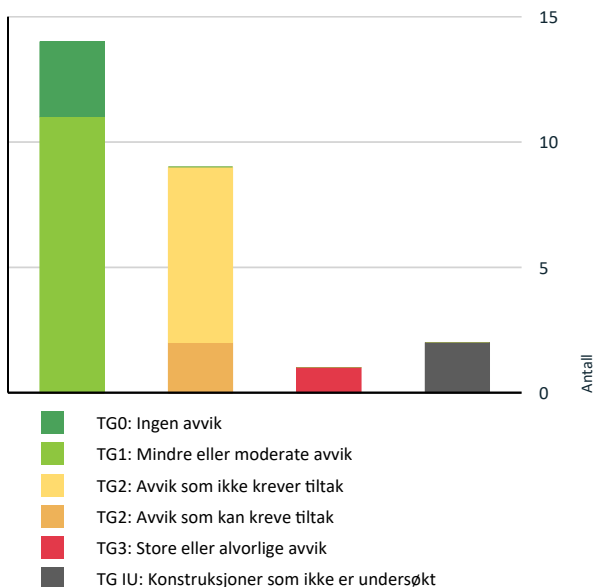
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

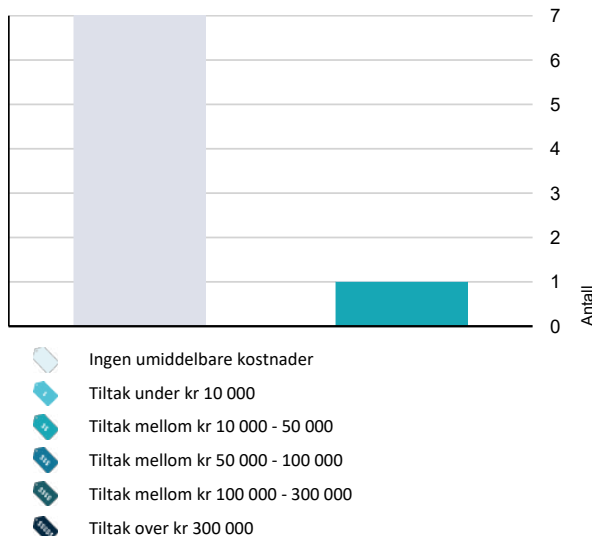
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Sofies Gate 84,. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1900

Tilbygg / modernisering

2011	Pipe	Rehabilitering av piper, opplysninger er hentet fra tidligere salg.
2014	Diverse	Oppgradering av overflater, arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.
2014	Bad	Oppføring av bad med tilhørende rørsystem og membran. Arbeidet er utført via Maxrør AS. Det foreligger ferdigattest datert 07.11.2014, for utført arbeid.
2015	Balkonger	Oppføring av balkonger, arbeidet ble utført av Balkongteam AS. Det foreligger ferdigattest datert 24.06.2015, for utført arbeid.
2019	Kjøkken	Montering av Ikea kjøkken med hvitevarer, arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i eldre modell med profilert utforming. Det er montert pumpe på dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Entredør har pga. alder, behov for vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder.
Dette anses som normalt vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2014.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra kjøkken, med gulvareal på ca.3.7m².
Gulvet er belagt med terrassebord,
rekkverk fremstår i stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 1,01m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
1-stavs parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater belagt med plater.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av plater.
Det er stukkatur med rosetter i stue og kjøkken.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 3,25 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater.
Knirk i underliggende trekonstruksjon bør påberegnes,
alder på bygget tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at at spikrene i gulvbord har løsnet, og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjelkene. I så fall må parkett demonteres, for å komme til underliggende gulvkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 40 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i kjøkken.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.
det er registrert skjevheter i øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør på beregnes skjevheter i eldre bygårder, det må være opp til ny eier om oppretting skal iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Pipe er fra byggeår, og ble rehabilitert i 2011.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted, dette for å forhindre glør på brennbart materiell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Det er 2-fløyede dører av eldre type mot soverom og stue, samt nyere dør mot bad.
Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med varierende funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader på 2-fløyede dører glipper i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dette er originale dører i en eldre bygård, noe skjevheter bør på beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er bygget i 2014, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 07.11.2014.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen.
Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket.
Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen.
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.
Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.
Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,

Tilstandsrapport

veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 45 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

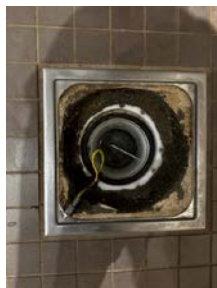
LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i rustfritt stål plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon



Stålsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmontert dusjdør, servant med underskap,
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av

Tilstandsrapport

ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, måling er utført uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.
Heltrebenkeplate med oppvaskkum og 1-greps blande batteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, microovn, vinskap og kjøll/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.
Møbelfront utenpå kjøleskap, bør justeres for bedre tetting av kjøleskap.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
rørkurser og stoppekran er plassert over tak på bad.
Stoppekranner er testet og fungerer som de skal.

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

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken, samt manglende tettemuffer på vannrør på kjøkken.

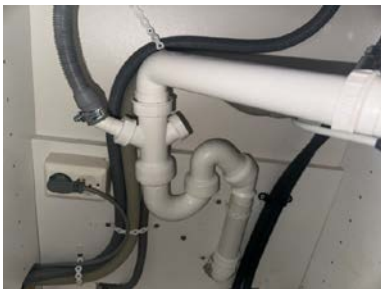
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tettemuffer på vannrør, i kjøkkenbenk bør påberegnes. Utette varerør kan forårsake vannskader, på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk. Dette for å sikre mot evt. lekkasjer.



Røropplegg i kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner,
vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 20,
er plassert over tak på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker. Det kan være fare for varmegang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til

Tilstandsrapport

avhendingslova (tryggere bolighandel)

§ 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en

kontroll utført av offentlig myndighet

(Det lokale EI-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet,

og en bygningskyndig har verken kompetanse

eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete

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 en

registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon

av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer

er plassert i entre.

Det ble gjennomført el-kontroll av Elvia August 2023.

Avvik som ble oppdaget ble rettet av Isum Elektro AS.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Kjøkken ble oppusset i 2019,

det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke

vurdert utover visuell besiktigelse i

denne rapporten, da dette krever

spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en

gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som

er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Det er foretatt EI-tilsyn av leiligheten i 2023,

avvik ble utbedret.

EI-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll,

og omhandler ikke totalen på anlegget.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg,

uten full dokumentasjon og med

samsvarserklæring på hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.

Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold,

utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.

Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje,

som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn,
skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler,
samt manuelt slukkningsutstyr i form av
enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

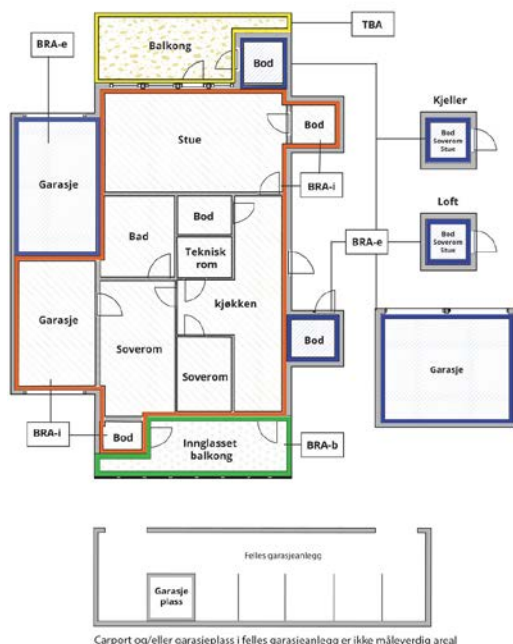
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	98			98	4
Bod i trapperom		1		1	
Kjellerbod		9		9	
SUM	98	10			4
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad/vaskerom, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue, omklingsrom		
Bod i trapperom		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 8,9m², samt en bod i trapperom på 2,2m², som deles med nabo. Bod arealer utgjør til sammen 10 m² BRA-E. Balkongen er målt til 3,7 m² og er avrundet til 4 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Klara Råbu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	338		7	480 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Sofies gate 84

Hjemmelshaver

Råbu Klara, Falck-Pedersen Magnus Simon

Boligselskap

Sameiet Sofies Gate 84

Eierandel

98 / 869

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

914339154

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3. etasje, og fremstår med: 1-stavs parkett på gulv og malte veggflater.

Det er stukatur mrd rosetter i enkelte tak.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod i trapperom som deles med nabo.

Det er beboerparkering med 8 kommunale el-bilplasser med ladestasjon rett utenfor.

For øvrig har sameiet 3 parkeringsplasser (etter hverandre) i bakgården.

Disse plassene brukes i tilfeller hvor det er vanskelig å finne gateparkering og parkeringstid meldes ifra på sameiets facebookgruppe.

I tillegg er det mulighet for garasjeleie 250 meter unna på Adamstuen garasjer.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Boliginfo	10.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	10.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest våtrom	10.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest balkonger	10.10.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ME1017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250287	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Simon Falck-Pedersen	Klara Råbu
Gateadresse	
Sofies gate 84	
Poststed	Postnr
OSLO	0454
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	SP884581

Document reference: 1008250287

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I 2023 oppdaget vi kjøkkenluft på badet. Det viste seg at kjelleretasjen hadde koblet på en mekanisk vifte, noe som ikke er lov i sameiet. Det viste seg at kjelleretasjen hadde gjort dette, fordi felles avtrekk ikke var i stand og det gikk ut over deres baderomklima. Sameiet reparerte så felles avtrekk. Mekanisk vifte ble fjernet i kjeller. Vi har ikke merket noe lukt siden.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte ut en av viftene til felles avtrekk. Bytte begge dimmebrytere til panelbrytere.

Arbeid utført av

Systemvent AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført kontroll av Elvia August 2023. Avvik oppdaget ble utført av Isum Elektro AS. Dokumentasjon finnes.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg (Magnus) har selv sittet i styret de siste årene og deltok i arbeidet med å skifte ut felles avtrekksvifter. I arbeidsprosessen fremkom det at selskapet som i 2015 totalrenoverte hele bygget har gått konkurs. Det hadde ingen betydning for prosessen annet enn at det tok litt lenger tid å finne ut hvilke vifter de hadde tatt i bruk, men tenkte det var greit å nevne, siden det er informasjon jeg sitter på.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forslag/vedtak: Sameiet har generalforsamling hver vår. Her legges det frem saker for eventuell forbedring eller oppgradering av sameiet. Det fremkom ingen saker eller forslag i årets generalforsamling og som styreleder i skrivende stund, har jeg ingen informasjon som tilsier at dette vil endre seg seg ut denne perioden.
 Felleskostnader: Under generalforsamlingen vurderer også styret forventede faste kostnader sameiet vil betale den kommende perioden og setter opp et budsjett for å ivareta en sunn økonomi. De siste årene har kostnader knyttet til strøm/vask/søppel/etc økt i takt med inflasjonen og felleskostnadene pr enhet har dermed økt gradvis. Man kan derfor anta at felleskostnadene i fremtiden vil øke i takt med inflasjonen.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250287

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Falck Pedersen	7afbe55376a8c440ef8b5 ae9441eed0433b562b8	09.10.2025 08:22:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Klara Råbu	65c0719114dc0a76695e11f 63156aef988d1a2aa	09.10.2025 08:23:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250287

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Helena Holthe
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Deres ref.: 1008250287 . Vår ref.: 4627-1-7

Dato: 06.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Sofies Gate 84
Organisasjonsnr: 914339154
Seksjonseier: Falck-Pedersen, Magnus Simon
Medeier: Råbu, Klara
Leilighetsnummer: 7
Adresse: Sofies Gate 84, 0454 OSLO
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 217
Bnr. 338

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
4 377,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: sofiesgate84@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler for Sameiet Sofies gate 84

Ytre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

MS

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

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

Fellesrom

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

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

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

Parkering i bakgård.

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

Indre orden

12.
Det er tillatt med normale husdyr.

- 13.**
- a) Alle beboere har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. Vaskemaskin, tørketrommel, støvsuger og lignende skal ikke brukes i dette tidsrommet.
 - b) Ved bruk av musikkanlegg og lignende må det tas hensyn til de andre leilighetene i sameiet.
 - c) Ved selskapelighet eller andre arrangementer som kan medføre sjenerende støy skal de andre leilighetene i sameiet varsles i god tid på forhånd.



- d) Musikk- og sangundervisning tillates ikke i leilighetene. Alle musikkinstrumenter som er, eller kan være, til sjenerende støy for andre leiligheter i sameiet er ikke tillatt, med mindre de omkringliggende og berørte leiligheter har kommet til enighet om dette.
- e) Støyende håndverksarbeid, bruk av slagdrill, etc. er kun tillatt på hverdager i tidsrommet kl. 08.00 - 19.00, med mindre de omkringliggende og berørte leiligheter har kommet til enighet om noe annet.
- f) Ved større arbeid i leiligheter over tid, skal nærmeste leiligheter varsles god tid i forkant om varighet og tidspunkt for arbeidet. Arbeidet må likevel skje innenfor de tider som er nevnt ovenfor, med mindre de omkringliggende og berørte leiligheter har kommet til enighet om noe annet.
- g) Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke er ønskelig, eller ikke fører frem, kontaktes styret.
- h) Det oppfordres alltid til å vise hensyn til naboene sine i sameiet.

14.

Grilling er tillatt på balkongene, unntatt bruk av kullgrill.

15.

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

Sted/dato

Oslo / 26.01.2021

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


Jannick Frasborg
Styreleder


Joakim W. Severinsen
Nestleder

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIESGATE 84

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sofiesgate 84.

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

4. Sameiernes bruksrett

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

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

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

6. Rettslig rådgivning

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

8. Sameiernes ansvar utad

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

9. Sameiermøtet

9.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, med det unntak som følger av pkt 20 nedenfor.
 - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
 - g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
 - h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige råddighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere, med det unntak som følger av pkt 20 nedenfor.

9.3 Sameiermøte

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

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

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

9.4 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

10. Styret

10.1. Valg av styre

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

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

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

10.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

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

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

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

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

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

18. Bygningsmessige arbeider

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

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

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

20. Utbyggingsrett / og medvirkningsplikt

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

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

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

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

21. Eierseksjonsloven

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

oooOOOooo



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4627

SAMEIET SOFIES GATE 84

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOFIES GATE 84

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 17:00 og lukker 29. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4627>

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SOFIES GATE 84

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Magnus Falck-Pedersen foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Magnus Falck-Pedersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Elias Engström foreslås som protokollfører

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 4627 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15.435,-.

Styrets innstilling

Øker som vanlig med 5% fra fjoråret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15.435,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Falck-Pedersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elias Engström

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja Øvregaard
-

Styrets årsrapport

1. Innledning

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

2. Styrets arbeid

Administrasjon

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

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

Kommunikasjon

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

Vedlikeholdsarbeid: Felles avtrekk

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

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

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

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

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

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

3. Økonomisk oversikt

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

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

4. Framtidsplaner

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Sofies Gate 84

Magnus Falck-Pedersen

Martin Bonnevie-Svendsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	423 726
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	423 726

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 073
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 073

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	567
SUM FINANSINNTEKTER	567

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 4627 Selskapsnavn: SAMEIET SOFIES GATE 84

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Magnus Falck-Pedersen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter, eventuelle fullmakter og digital registrering via SMS anses som dokumentasjon på at vedkommende eier er til stede og stemmeberettiget. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne Som fører av protokollen ble Elias Engström foreslått. Som protokollvitner ble Martin Bonnevie Svendsen og Magnus Falck-Pedersen foreslått. ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på NOK 8.034 overføres til egenkapital ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 15.435,-

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Falck-Pedersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Elias Engström

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anja Øvregaard



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

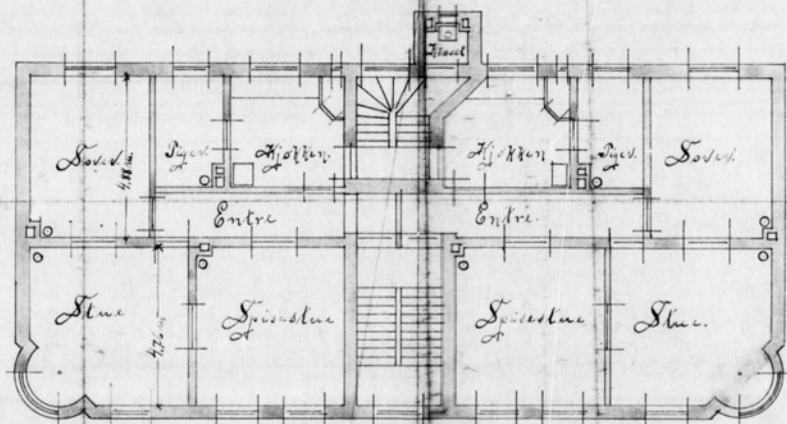
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Fr. Spidemann O. 7. 1891
Gruppe Nr. 12-84 N. 1. Sakungade

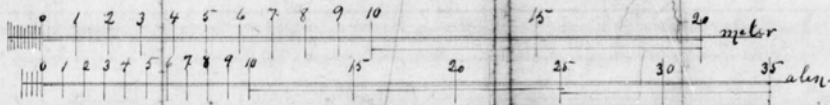
N. O. L. No. 85-76
 Bilag

342
 76

243 96-2



N. 84 del Sakungade.
Plan af 3^{de} etage.



Karl J. Olsen

V.D.J.-No. 45.96
7 Bilag.

+ 3 = 10 + 2
6 Tegninger + 3

342
96

$$= \frac{375}{96} = \frac{527}{96} = \frac{547}{96} = \frac{582}{96}$$

Sprinkel } 1/12 97. Tegning }
Tegning } 1/12 97. Tegning }
Sprinkel } 1/12 98. Tegning }
Tegning } 1/12 98. Tegning }

V.D.J.-No. 72.97
Bilag

Expeditions-Dokument

angaaende Vaanningstuen

paa Matr.-No. 84. Lofin Jæde

Indleveret 18^{de} Februar 1896 Attesteret 13^{de} Juli 1898.

76
96

Oversendt Hs. Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilstende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 19^{de} Februar 1896.

Leu. Linthorpe

Indt at bemærke

d. u. s.

Theodor Gallus.

Indes den arde Sundheds-Kommissionen. Indt at bemærke ved Klæbstenen. Med Hensyn til den anmeldte Indledning i Ryddelsen da foreslaes at denne liggende paa Færdigstede af at Paulsen i disse Rør løftes saa at Røden mellem Gulv og Tag bliver 2.5 m. Dermed bliver regelmæssig Aftledning til Ventilation under Gulvet. Den foresatte Gulvlinje angivet i Skitser med blaa Linier. — Naar Grøften forer saa langt ned at de stoder sammen med Frankmur paa de runde Hjørner vides forværgt Indt at bemærke.

73
96

SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J. No. 63
96

Christiania 20 Februar 1896

Leu. Linthorpe

ANMELDelse.

2 bl. tegninger
Ansørgesøknng.

N.D.



Ekspedisjons-Dokument ✓

angående Innr. bad og W.C.

på matr.nr. 84 Sofie gate

Innlevert 11. aug. 1936.

Attestert

Ferdig attesteret 18.1.1937

Overendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 12-8-1936.

✓ *Okunagut.*

GM/VW.

Ad: 84 Sofiesgate, jnr. 1750/36.

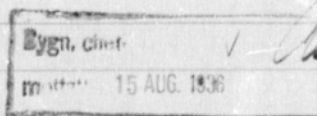
Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales.

Regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt
kravet om direkte lys. Gulvet må støpes vanntett med fall til sluk.

Oslo helseråd den 14. august 1936.

Efter bemyndigelse

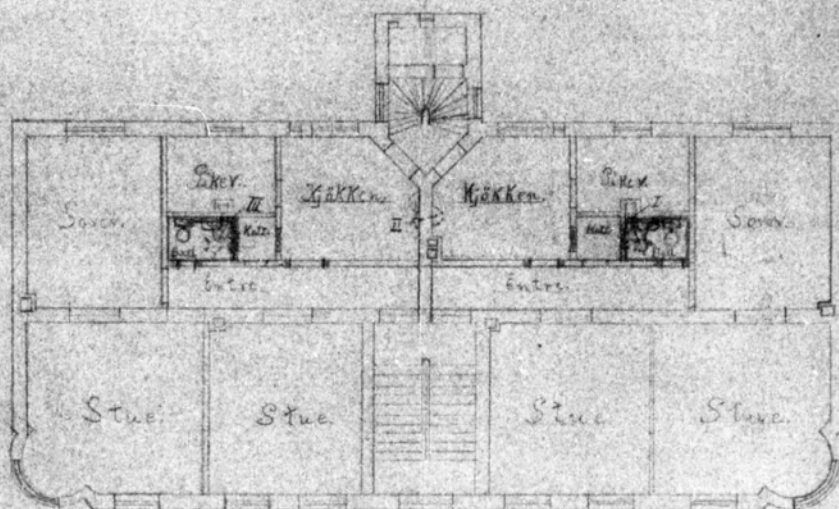


Ar. d. At innstilling

Oslo 17-8-36

A. Skjoldand

NEOFOTOKOPERT-19 X



M. S.
BYGNINGSKONST
1879/80
OSLO

Sofiesgate N. 84.	Sanitar.
plan nr. 1-2-ehje.	M. 1/100
WISBECH	M. 1/360
	Tom. 6. M.

Nabolagsprofil

Sofies gate 84 - Nabolaget Adamstuen - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Stensgata Linje 17, 18	3 min 0.3 km
Stensgata Linje 19N	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	4 min 0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	11 min 0.9 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

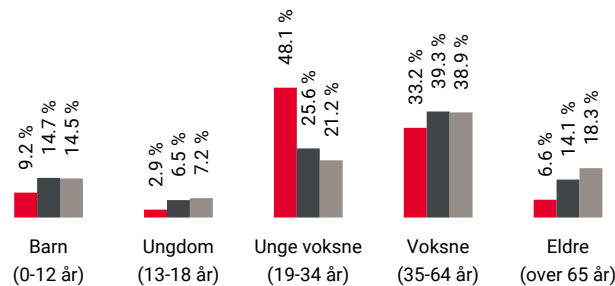
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Amigos Vestre Aker barnehage (1-5 år) 16 barn	8 min 0.6 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Adamstuen	2 min
Joker Theresesgate Søndagsåpent	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

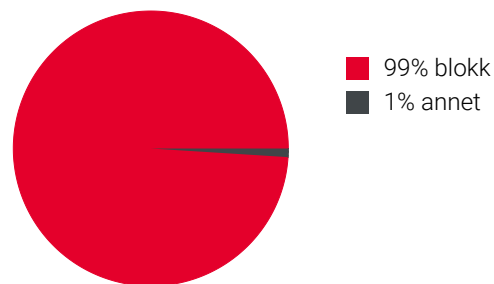
⚽ Ullevålsvn. spesialscole 2 min 🚶
Aktivitetshall 0.2 km

⚽ Idioten balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

🚴 EVO Adamstuen 2 min 🚶

🚴 The Work Out 5 min 🚶

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

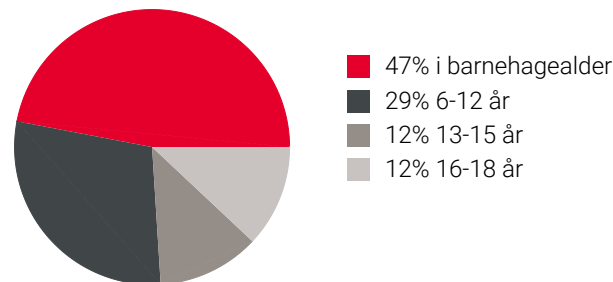


Varer/Tjenester

📦 St.Hanshaugen Senter 15 min 🚶

📦 Boots apotek Bislett 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

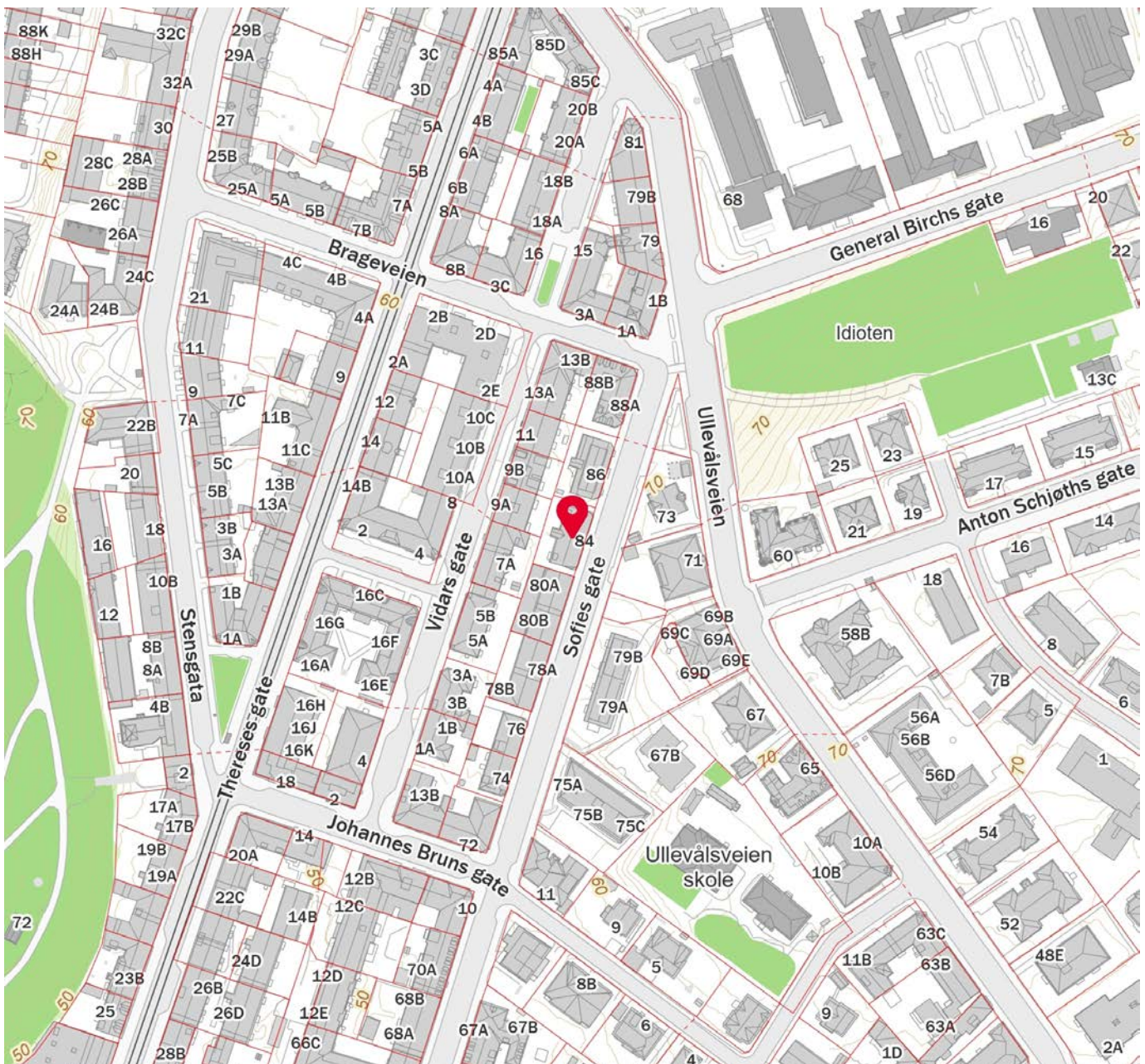


0% 56%

Adamstuen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sofies gate 84
0454 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helena.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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