

Sofies plass 3C (H0606) andel 40

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

29 Område

33 Dokumenter

34 - Tilstandsrapport
58 - Forretningsførerinformasjon
65 - Vedtekter
76 - Husordensregler
79 - Reguleringskart med bestemmelser
86 - Arealbekreftelse
87 - Byggesaksdokumenter
95 - Løsøre & Tilbehør
98 - Forbrukerinformasjon
100 Boligkjøperforsikring

102 Megler

Kort om eiendommen

Lys toppleilighet med ettertraktet beliggenhet på Bislett - Perfekt førstegangskjøp - VV/fyring inkl. - Heis - Oppussing

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 2 800 000,-

Omkostninger*
Kr 79 990,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 2 879 990,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 757,-

BRA-i/BRA Total
19/19 m²

Boligtype/eierform
Leilighet/Borettslag

Byggeår
1935

Soverom
0

Etasje
6

Tomteareal
1093 m² - Eiet

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

2026
SEM & JOHNSEN

Verdt å vite

Velkommen til Sofies Plass 3C!

En lys toppleilighet med luftig utsyn perfekt for deg som ønsker å komme deg inn på boligmarkedet! Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets øverste etasje og inneholder entré, bad/wc, te-kjøkken og stue.

Kort fortalt:
- Store vindusflater som bidrar til mye naturlig lys i oppholdarommet.
- Takhøyde i stue på ca. 2,56 m.
- Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.
- Heis i bygget.
- Bod i fellesområde.
- Mulighet for kjøp av garasjeplass.
- Attraktiv beliggenhet på Bislett med kort vei til dagligvarebutikk, shopping, treningssentre, rekreasjonsmuligheter og offentlig kommunikasjon.

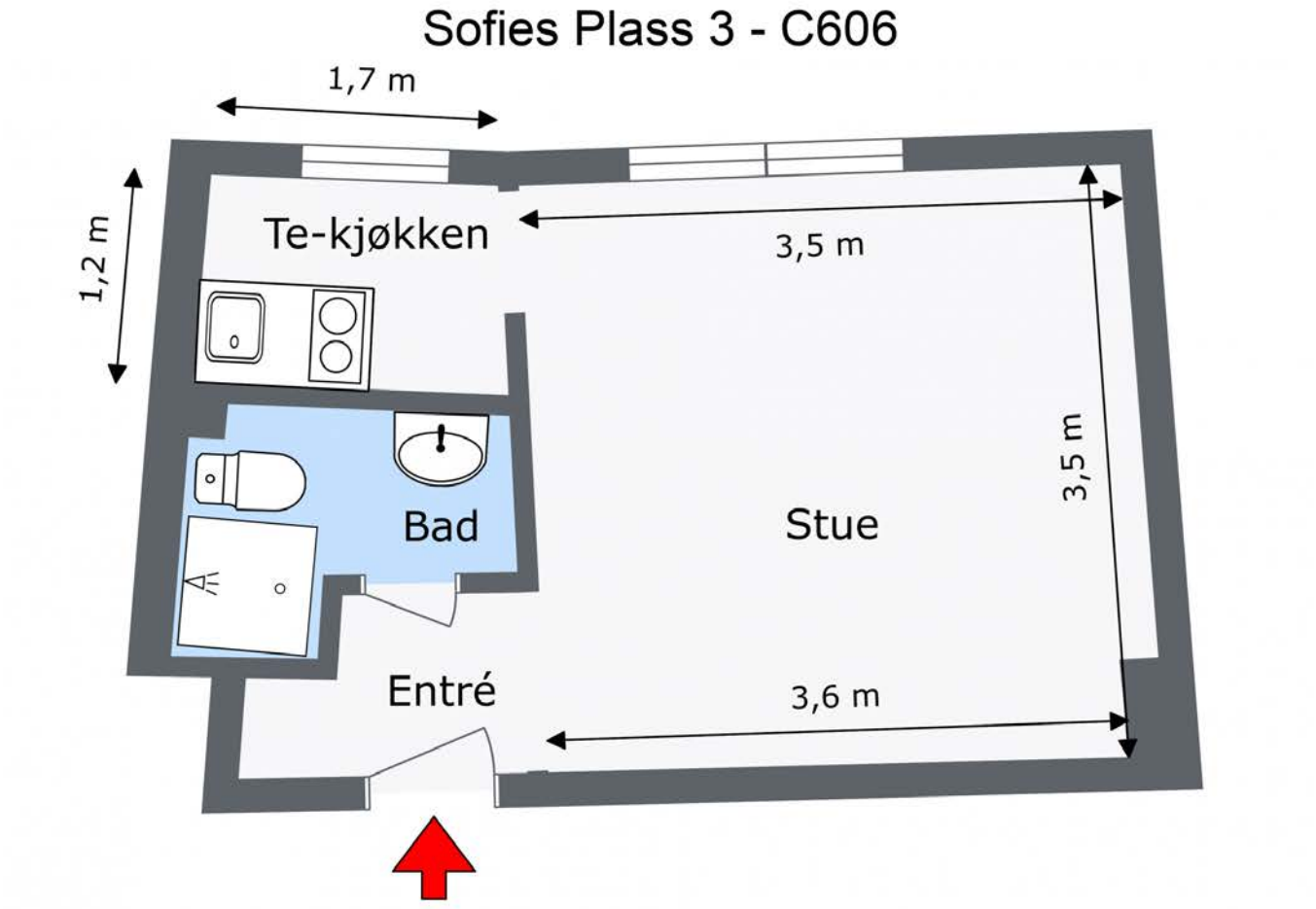
Det gjøres oppmerksom på at leiligheten har behov for oppussing, her har du mulighet til å skape din drømmebolig.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning!



Plantegninger

Plantegning



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger

kr 2 800 000,- (Prisantydning)

---

kr 8 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 70 000,- (Kjøpsomkostninger (2,5 % av prisantydning - fastpris)))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

---

kr 71 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 79 990,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 2 871 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 2 879 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 757,-

Felleskostnader inkluderer:
- Tillegg fjernvarme inkl varmtvann kr 437
- Felleskostnader kr 807
- TV / Bredbånd kr 513

Felleskostnaden skal dekke forretningsførsel, revisjon, vaktmester, måking/strøing, strøm fellesareal, TV/bredbånd (grunnpakke fra Canal Digital) heis, forsikring, vedlikehold, renhold, diverse serviceavtaler, kommunale avgifter og andre kostnader forbundet med drift av borettslaget.

Siden borettslaget er nystiftet er oppgitte kostnader kun et foreløpig budsjett / estimat, og det vil kunne bli justeringer i fellesutgiftene både som følge av økte kostnader, vedlikehold eller andre vedtak i borettslagets styre. Budsjettet er basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre borettslaget

eller sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i borettslaget når det velges nytt styre og samtlige leiligheter i borettslaget er solgt.

Eiendomsskatt
Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter kan være påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til borettslaget. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget.

Fellesgjeld
Borettslaget har ikke fellesgjeld pr. februar 2026.

Formue:
Andel fellesformue i borettslaget: Kr 7 656,- .

Formuesverdi
Leiligheten har per salgsoppgavedato ingen registrert formuesverdi, da den er en del av et nystiftet borettslag. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/ innført i forbindelse med eierskifte.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andreboliger).

Beliggenhet

Bislett er et meget populært og etterspurt boligområde midt i hjertet av Oslo. Hyggelige kaféer og restauranter som St. Lars, Tasty thai, Java, Pascal, Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Smalhans, Schrøder og pizzarestauranten Arte Pazza ligger rett ved. Det er også flere sjarmerende nisjebutikker, som blant annet Gutta på Haugen, Eske, den økologiske helsekostbutikken Røtter og Roleur (sykkelkaféen på hjørnet av Ullevålsveien/ Waldemar Thranes gate). Flere parker i nærheten med både parken på St. Hanshaugen og Stensparken byr på flotte jogge- og rekreasjonsmuligheter. På Sofies plass, rett rundt hjørnet, er det ballbinge og lekestativ for barna. For øvrig gode turmuligheter langs Akerselva. Mange hyggelige forretninger og butikker i Thereses gate på Bislett samt St. Hanshaugen Senter med Rema 1000 og Plantasjen, samt Apotek1, Kiwi, Coop og Deli de Luca ligger innen gangavstand fra boligen.

Det er også kort vei til Majorstuen og en av Oslos mest populære handlegater, Bogstadveien, med eksklusive butikker, utesteder med mer. Ca. 15 minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter.

Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS (Bislett), Bislett stadion, Bislett bad, Fitness Express og SIO i Akersgata. Svært godt kollektivtilbud med buss (21-, 33-, 37-) og trikk (17, 18) i umiddelbar nærhet. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere på anviste parkeringsplasser. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon, priser og vilkår: https:/ / www.oslo.kommune.no/ gate-transport-og-parkering/ parkering/ beboerparkering/ priser-for-beboerparkeringstillatelse/

Mulighet for kjøp av garasjeplass i gården, kontakt megler for mer informasjon.

Adkomst
Adkomst fra Sofies gate.
Det vil bli skiltet med Sem & Johnsen visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1093 m².
Felles eiet tomt opparbeidet med hellebelagt adkomst og diverse beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom
Eieform: Borettslag, objektstype: Leilighet.

Innhold
Totalt bruksareal utgjør 19 kvm.

6. etasje: Internt bruksareal utgjør 19 kvm. og omfatter entré, bad/ wc, te-kjøkken og stue

Leiligheten vil få tildelt bod i fellesområde ved overtagelse, denne er ikke oppmålt av takstmann.

Takstmanns kommentar til krav for rom til varig opphold og avvik fra byggemeldte tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige
endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Arealangivelser
Boligens bruksareal (BRA) deles opp i tre kategorier, internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b).

BRA-i er bruksarealet innenfor boligens omsluttende vegger (yttervegger og skillevegger), inklusive innvendige vegger, bod(er), sjakter og ventilasjonsaggregat.

BRA-e er bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boligen, men som tilhører denne, slik som for eksempel frittstående sportsboder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e er lagt til BRA-e dersom disse ligger vegg i vegg.

BRA-b er bruksareal av innglasset balkong o.l. tilknyttet boligen. Veggareal mellom innglasset balkong o.l. og annet bruksareal legges til arealet for innglasset balkong.

Arealet av terrasser og åpne balkonger mv. tilknyttet boligen benevnes TBA (Terrasse- og balkongareal). Arealet måles til innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytrer begrensninger, som rekkverk o.l.

På plantegningene er det angitt areal for de enkelte rom. Dette er nettoarealet (NTA) innenfor rommets omsluttende vegger.

Dersom boligen har ikke-måleverdig gulvareal på grunn av skråtak og lav himlingshøyde, kan dette oppgis som tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det sees bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

Arealer er angitt iht. oppmåling av takstmann. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift. Arealene er rundet av ned til nærmeste halve tall, foruten nettoarealene innenfor det enkelte rom som er oppgitt med en desimal.

Ferdigattest
Det er ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 04.05.1934. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken, og bekreftelse på at bygningen ble satt opp iht. søknad. Av denne årsak foreligger ikke ferdigattest.

Det foreligger også:
- Ekspedisjonsdokument for VVS anlegg datert 23.01.1935.
- Ferdigattest for oppføring av underjordisk garasjeanlegg datert 14.05.2007.
- Ferdigattest for modernisering av heis datert 19.06.2014.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven og bør leses i sin helhet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Leiligheten er målt opp til å være 18,5 m² og er rundet opp til 19 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leilighetens yttervegger er skjeve i forhold til hverandre, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er

derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Standard

Inngangsparti

Heis- og trappeadkomst til etasjen leiligheten ligger i. I entréen er det et innebygd garderobeskap for oppheng av yttertøy. Det er dørcallingsanlegg i bygget, med porttelefon hengende ved inngangsdøren.

Stue

Lys stue med plass til sittegruppe og spisebord. Her er det ca. 2,56 meter under taket som gir rommet en luftig og god romfølelse. Radiator under vindu.

Kjøkken

Eldre te-kjøkken med slette fronter, malte overflater over benkebeslag med oppvaskkum m/ bl.batteri og integrert kjøleskap.
Hyller over innredning. Det er ingen mekanisk avtrekksvifte eller kullfilter montert på kjøkkenet.

Bad

Overflater med fliser på gulv og vegger, malt himling. Innredning med frittstående toalett, servant med 1-greps blandebatteri og dusjkabinett med blandebatteri.

Overflater

- Gulv: Original parkett/ tregulv.
- Vegger: Malte slette overflater.
- Himling: Malte overflater av betong. Takhøyde i stue er på ca. 2,56 m. Noe varierende takhøyde grunnet skjevheter i konstruksjonen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Ledningsnettet med kobberrør i konstruksjon uten tettedetaljer. Kobberrør rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner på bad og kjøkken. Lokale eldre stoppekraner på kjøkken og bad.
- Avløpsrør: Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene til originalt støpejerns soil. Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er kun kontrollert via underskap på kjøkken og bad.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via vindusventil i stue og vindu-. og veggventil på kjøkkenet ellers åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.
- Vannbåren varme: Originale radiatorer i stue og på badet. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikring og måler i felles oppgang. Varierer alder på anlegg i leiligheten. Ujordet og jordet anlegg.

Generelt må kjøper påregne at felles infrastruktur er fra byggeåret, der ikke annet eksplisitt fremgår. Det har ikke vært mulig for selger å undersøke tilstand på brannskiller, rørføringer og hvordan vann og avløpsnett er lagt opp ved oppføring av baderom/ kjøkken, og utbedringsbehov må påregnes. Det må påregnes å være synlige rør under nedforede himlinger.

Innbo og løsøre
Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten

Eiendommens tilstand

Selv om borettslaget er nyetablert, er eiendommen brukt for utleievirksomhet over flere år. Leilighetens stand vil kunne bære preg av tidligere utleievirksomhet. Det er ikke utført andre påkostninger og vedlikehold enn det som er særskilt angitt, og kjøpere må derfor påregne at felles infrastruktur er fra byggeår og at det kan tilkomme utgifter til vedlikehold og utskiftning.

Se for øvrig tilstandsrapport for den enkelte andel.

I henhold til takstmanns tilstandsrapport har følgende fått tilstandsgrad 2 eller 3:
Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/ lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/ råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Registrert råteskader og klima/ værslitasje. Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/ lukke funksjon der vinduer har sig og går mot karmen, og fremstår vanskelig å lukke.

- Etasjeskille/ gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Det er registrert noe nivåforskjeller/ ujevnheter ved nivellering av stue, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er i stue registrert variasjoner på +- 20 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +-17 mm. i høydeforskjell. Noe høydeforskjell mellom rom. Det er registrert noe søkk og svanker på overflater da det er ujevnheter i konstruksjon/ overflater. Betydelig knirk og svai enkelte steder og må ses i sammenheng med punktet ¨Overflater¨

- Bad/ WC, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Grunnet badets størrelse og bruk vil det si at hele badet blir beregnet som en våtsone. Dør til badet er derfor plassert i våtsonen. Overflater med fliser på gulv og vegger, malt himling. Grunnet alder og valgte synlige byggematerialer er det antatt at det ikke er membran i vegger på badet. Sprekk i fliser, bom og riss. Fremstår utdatert og ødelagt. Det er registrert rørføringer i konstruksjon som ikke har tettedetaljer rundt seg og enkelte ikke fagmessige utførelser. Sluk i støpejern med rust og korrosjon, plastavløp fra sanitærinstallasjoner til soil i støpjern og kobberrør til sanitærinstallasjoner. Sluk er ikke mulig å ta bilde av grunnet plassering av sluk under dusjkabinett. Innredning med frittstående toalett, servant m/ 1-greps bl.batteri og dusjkabinett m/ bl.batteri. Det lekker fra servant og det lager lyder som tyder på tett avløp og sluk. Toalett er løst og ikke festet. Avløp med støpjern soil, sluk og vannledninger må skiftes ved renovering av badet. Naturlig avtrekk plassert i vegg, samt minimal spalte åpning under dørblad.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Utettheter mellom karm og dørblad på entrédør. Knirk og svai i terskel. Merker og sår på dørblad, karm og vrider/ låskasse. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/ lukke funksjon på dør har sig og går mot karmen.

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv bærer preg av eldre og slitasje. Det er registrert knirk og svai på overflatene. Dette kan variere fra årstid til årstid, men trolig har oppforing av gulv løsnet og forårsaker knirk i tillegg til forventet knirk på overflater. Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning, men bærer preg av elde, slitasje og missfarging. Det er registret loddavvik, retningsavvik, setninger, riss/ avskalling og ujevnheter på konstruksjon. Registrert misfarging, bruksslitasje og manglende vedlikehold av overflater.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert merker og sår på karm og dørblader. Knirk i terskler.

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er irr på rør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Rørføring mangler tettedetaljer. Anlegget bære preg av elde og slitasje, med krakkelering, irr og korrosjon. Enkelte rør er bøyd. Ved renovering bør det monteres et fordelerskap m/ rør i rør system og stoppekran for hele anlegget. Ikke tettesjikt rundt rørene på badet.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader

- Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/ leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Bad/ WC, fukt i tilliggende konstruksjoner: Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

- Te-kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/ løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder). Innredning har passert mer enn anbefalt levetid og bærer preg av elde, utdatert og slitasje.

- Te-kjøkken, avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/ rens av anlegg. Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendige trapper: Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper i terrazzo og malte overflater på vegg og himling. Korridor med eldre belegg og malte overflater. Vedlikehold er blir borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

- Andre utvendige forhold: Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert. Bygningen stod ferdig i 1935. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Ytterdører og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/ rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og betong, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduet med 2-lags glass.

Takstmann: Per Køste.
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Selgers egenerklæringsskjema
Ettersom selger ikke har kjennskap til boligen og heller ikke kan tegne boligselgerforsikring iht. vilkår, er egenerklæringsskjema ikke fylt ut.

Øvrig informasjon

Adresse
Sofies plass 3C (H0606) andel 40, 0169 OSLO.
Gnr. 217, bnr. 343, snr. 41, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.Andelsnr. 40 i Borettslaget Sofies Plass 3 med orgnr. 934053109

Selger
Sofies Plass 3 AS.

Borettslag
Borettslaget Sofies Plass 3, Organisasjonsnummer: 934053109.

Andelsnummer: 40.

Borettslaget Sofies plass 3 består av 57 andeler. Det er knyttet en andel til hver leilighet i laget. Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Sofies plass 3 som består av 7 seksjoner; 6 næringsseksjoner og 1 boligseksjon som består av alle de 57 leilighetene (borettslaget). Fordeling av kostnader mellom næringsseksjonene og borettslaget fremkommer av vedtektene til sameiet som ligger vedlagt denne salgsoppgaven.

Borettslaget er nystiftet og etablert av selger. Forretningsfører for borettslaget er USBL, som skal ivareta forretningsførselen for borettslaget. Siden borettslaget er nystiftet og under etablering, er det representanter fra selger som utgjør styret inntil alle andelsleiligheter er solgt, hvoretter selger vil innkalle til generalforsamling for valg av nytt styre i borettslaget. Det foreligger vedtekter og budsjett for borettslaget, men ikke regnskap fra tidligere år (borettslaget er nystiftet). Selger tar forbehold om mindre justeringer av vedtekter frem til alle andelsleilighetene er solgt. Som følge av at borettslaget ikke har konkrete referansetall, må andelseiere/kjøpere påregne at det kan forekomme avvik i budsjetterte fellesutgifter for borettslaget.

Borettslaget har ervervet Eiendommen ved kjøp av og ulovfestet fusjon med aksjeselskap som tidligere eide seksjonene som utgjør Eiendommen. Fusjonen mellom borettslaget og aksjeselskapet, innebærer at seksjonenes regnskapsmessige og skattemessige verdi, slik disse var i aksjeselskapet ,videreføres i borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at Eiendommens skattemessige inngangsverdier i borettslaget er uten betydning så lenge borettslaget beholder Eiendommen. Som følge av at fusjonen gjennomføres i år, vil borettslaget også selskapsfastettes i 2024/2025.

Det er borettslaget som eier Eiendommen (boligseksjonene), mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter (utgifter ved drift av borettslaget og borettslagets forholdsmessige andel av utgifter i Eierseksjonssameiet) må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie) i tråd med den fordelingsnøkkel som selger fastsetter ved etableringen av borettslaget. Borettslaget vil ha fellesgjeld, se punkt om fellesgjeld.

Hver leilighet som inngår i borettslaget, vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Hver

andelseier kan bare eie en andel i ett og samme borettslag, og bare fysiske personer kan være andelseier. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne at stifter av borettslaget vil leie ut usolgte andelsleiligheter.

Selger vil beholde styreposisjon til alle andeler er solgt, og kaller deretter inn til konstituerende møte med nye eiere. Det er nye eiere som etter salg av alle andeler må ta stilling til om og i hvilken utstrekning borettslaget skal igangsette vedlikeholds-, utbedrings- og oppgraderingstiltak, som kjøpere må påregne (se opplysninger om standard/tilstand), og som selger ikke bærer ansvar for.

Borettslaget reguleres av vedlagte vedtekter, og andelseiere plikter i tillegg å innrette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler, samt betale borettslagets del av sameiets felleskostnader. Kjøper må påregne felles plikter som dugnad etc. Megler oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i både borettslagets og sameiets vedtekter og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder. Vedlikehold av fellesarealer i bygget er per i dag ikke formelt organisert, ettersom det ikke er etablert et borettslag eller styre. Når et borettslag opprettes, vil det være nødvendig for styret og beboerne å sammen gjennomgå byggets vedlikeholdsbehov. Dette inkluderer både løpende vedlikehold og større tiltak som kan bli nødvendig over tid. Styret vil måtte innhente tilbud fra fagfolk for de ønskede tiltakene, slik at vedlikehold og oppgraderinger kan planlegges og gjennomføres på en ansvarlig måte.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl.

Borettslagets forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer fellesforsikring: 94858702.

Husdyr: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/ sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av styret, og det er kjøpers ansvar å bli godkjent. Søknad om styregodkjennelse blir sendt av megler før overtakelsen. Styret kan kun nekte dersom det foreligger saklig grunn. Dersom kjøper ikke blir styregodkjent, må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper har i disse situasjonene ikke rett til å ta boligen i bruk.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Det foreligger ikke regnskap for laget da det nylig er etablert, men det er utarbeidet et felleskostnadsbudsjett som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler
Utkast til vedtekter og husordensregler for borettslaget og sameiet ligger vedlagt denne salgsoppgaven, disse vil bli foreslått vedtatt ved etablering av styret etter hvert som enhetene selges. Megler oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, og budsjettet.

Adgang til utleie
Utleie av boligene reguleres av borettslagslovens § 5-3 til 5-10.

Etter å ha bebodd boligen i ett av de to siste årene har andelseier mulighet til å søke styret om godkjenning av utleie.

Det er imidlertid ikke krav om botid ved utleie/overlating av bruk til nærmeste familie. Nærmeste familie vil være ektefelle, barn og slektninger i rett opp- og nedstigende linje. Disse kan overta bruken etter godkjenning fra styret. Slik godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn.

Det er heller ikke krav til botid om andelseier har et midlertidig behov for å flytte, for eksempel i forbindelse med jobb eller utdannelse i annen by. I slike tilfeller kan andelseier uavhengig av hvor lenge andelseier har bodd i leiligheten søke styret om godkjenning for utleie.

Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet som korttidsleie, i opptil 30 døgn i løpet av året. Leietakere har den samme plikten som andelseieren til å følge borettslagsreglene.

Stifter av borettslaget/selger kan fritt leie ut usolgte leiligheter.

Info energiklasse
Selger har ikke energimerket boligen. Kjøper kan kreve boligen energimerket for selgers regning og risiko.

Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Originale radiatorer.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Boligen har vært leid ut og det finnes derfor ingen historikk for strømforbruk å vise til.

Regulering
Eiendommen ligger på en tomt regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977.
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak (Oslo mot 2030 sak.nr. 262). Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette kan føre til endring av noen av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid.
Informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på:
https:www.oslo.kommune.no/ politikk-og-administrasjon/ politikk/ kommuneplan/
Interessenter bes selv undersøke dette.

Deler av eiendommen er også regulert til:
- Offentlig kjørebane/ veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-132GO, vedtaksdato 03.02.1939. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak (Oslo mot 2030 sak.nr. 262), se avsnitt over.
- Fortau med gjeldende reguleringsplan 41972, vedtaksdato 18.10.1972. Trafikkregulering i Bislettområdet, samt omregulering av Sofies plass og Martinus Lørdahls plass.
- Fortau med gjeldende reguleringsplan S-4327, vedtaksdato 20.06.2007. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser alternativ 2B2 for Bislettgata- Lille Bislett.

Kommuneplan:
I kommuneplanen er eiendommen regulert til formål bebyggelse og anlegg,

nåværende. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan ses ved søk på Oslo kommune sine hjemmesider.
Kommuneplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Kommunedelplan:
Eiendommen er også underlagt KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vedtaksdato: 22.04.2009. Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning. Lovverk: PBL 1985. Kommunedelplanens hovedmål er å tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne. Interessenter oppfordres til å lese kommunedelplan KDP-17 som finnes digitalt ved søk på Oslo kommune sine sider.
Kommunedelplanen kan også fås ved henvendelse til meglers kontor.

Gul liste:
Byantikvaren i Oslo har kommunalt listeført bygningen og bakgården. At en eiendom er ført kommunalt listeført på gul liste innebærer at eiendommen har kulturminneverdi. I slike tilfeller skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. For mer informasjon om dette, se URL: https:/ / www.oslo.kommune.no/ getfile.php?mmfileid=15758

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

301/ 217/ 343/ 41:
15.01.1935 - Dokumentnr: 990804 - Erklæring/ avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1968 - Dokumentnr: 511160 - Erklæring/ avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelser om tak-/ veggreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2006 - Dokumentnr: 31044 - Erklæring/ avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for
rep. og vedlikehold av bygninger/ garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/ Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:343
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2021 - Dokumentnr: 1159533 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/ 3153

Legalpant: Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet jfr. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Diverse
Boligen vil ikke bli ytterligere vasket og rengjort før overtagelse.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/ eller kontrollere innhentede opplysninger. Interessenter må derfor påregne større risiko for feil og mangler kun bruk ville avdekke, noe interessenter bør ta hensyn til ved inngivelse av bud og vurdering av objektets økonomiske verdi. Megler oppfordrer derfor interessenter til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Forbehold
Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk eller brann/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Pga. vilkårsbegresninger er boligselgerforsikring er ikke tegnet av eier.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om

eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler

kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kontakt megler dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler fastpris kr 45 000 i provisjon.

I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer
(Klargjøring og vederlag for garantipremieforsikring (0,2% av salgssum))
15 000,- (Markedspakke)
10 000,- (Tilrettelegging)
3 500,- (Visninger og overtakelse med megler (pr stk))

Utlegg
6 570,- (Eierskiftegebyr forretningsfører)
650,- (Kostnader til E-samhandling 05)
15 000,- (Markedspakke)
6 850,- (Oppgjørskostnad)

Ved salg til dette til sammen utgjøre kr 102 570.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Samarbeidspartnere
Sem & Johnsen samarbeider med leverandører som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget. Scor Europe Se og Newline Europe leverer boligselgerforsikring, Tryg leverer boligkjøperforsikring, BN Bank tilbyr finansieringsmuligheter, og strømabonnement tilbys av Fjordkraft. Sem & Johnsen eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Oppdragsanvarlig
Marius Dahl
Eiendomsmegler / Partner
md@sem-johnsen.no
Tlf: 980 50 845

Ansvarlig megler
Marius Dahl
Eiendomsmegler / Partner
md@sem-johnsen.no
Tlf: 980 50 845

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
18.02.2026



Området

Nabolagsprofil

Sofies plass 3C
Nabolaget St.Hanshaugen
- vurdert av 400 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
84%	80%	62%
Veldig trygt	Veldig bra	Høflige

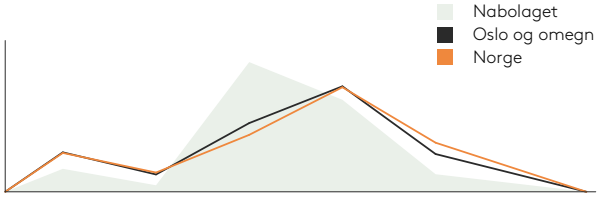
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	1 min 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	4 min 0.3 km
Heltberg Bislett	4 min

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 48% i barnehagealder
- 30% går på barneskole
- 10% går på ungd.skole
- 12% går på VGS e.l.

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Bunnpris Bislett Søndagsåpent	3 min 0.3 km

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

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 2026

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

Kollektivtilbud	Shoppingutvalg	Serveringstilbud
92%	87%	86%
Veldig bra	Meget bra	Meget bra

Sport

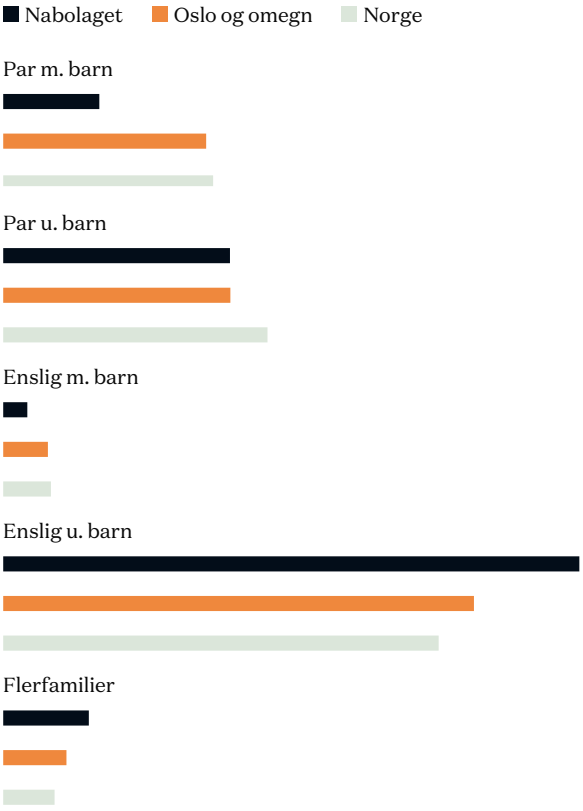
Lille bislett Ballspill, sandvolleyball	2 min 0.1 km
Nye Bislett stadion, innendørs friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	2 min 0.2 km
SATS Bislett	3 min
The Work Out	7 min

Boligmasse

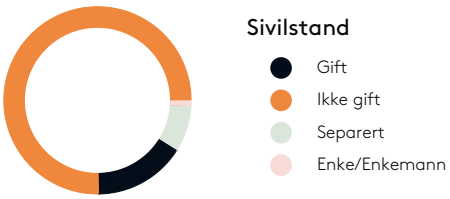


Boligtype
- 99% blokk
- 1% annet

Familiesammensetning



Sivilstand



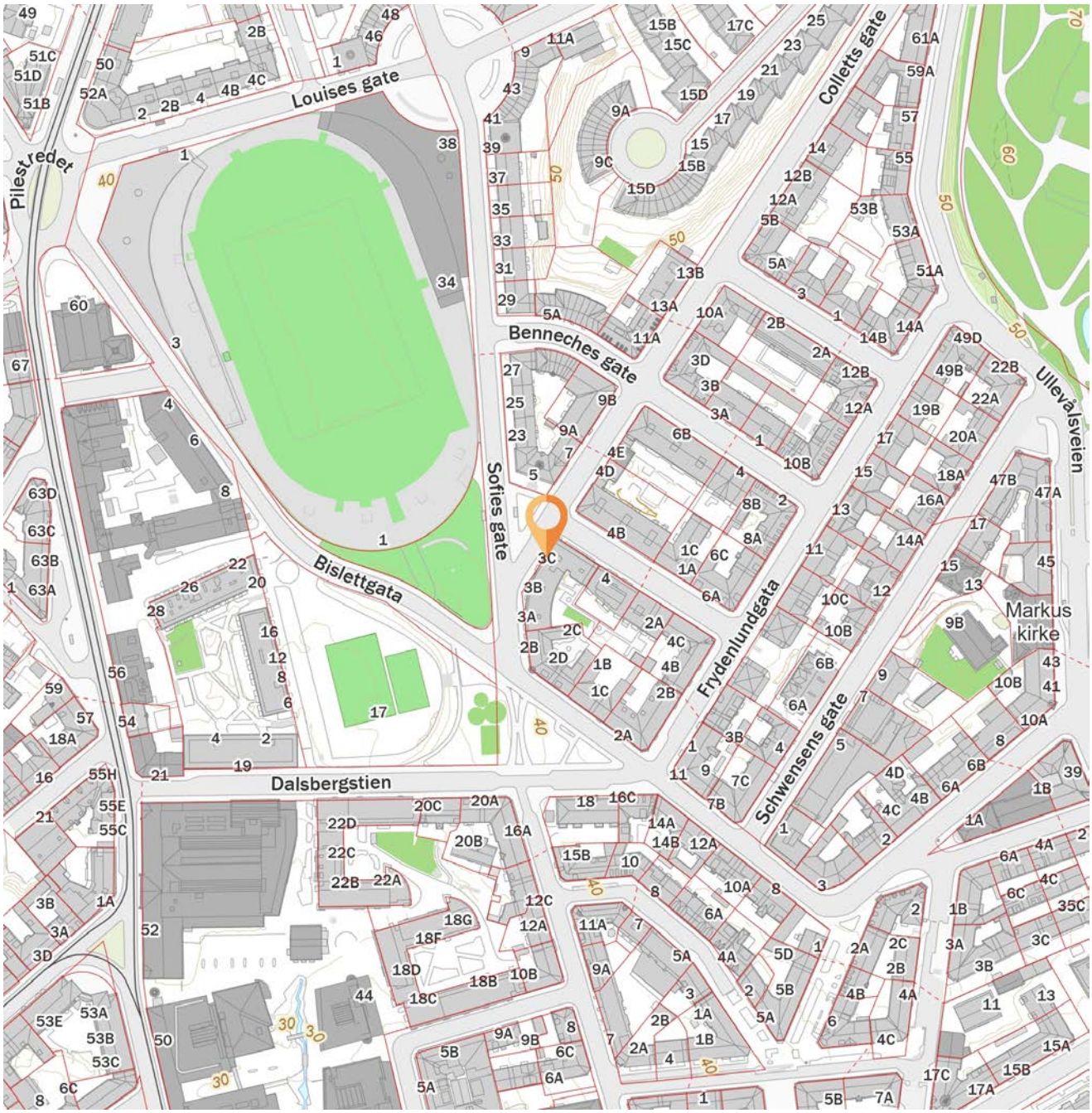
«Det er ganske trygt og veldig hyggelig.»

Sitat fra en lokalkjent

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sofies plass 3 C, 0169 OSLO

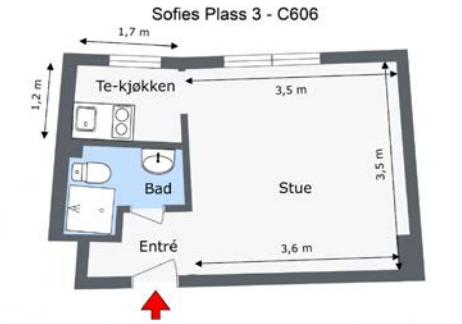
OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 343

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 19 m² BRA-i: 19 m²

Plantegning



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26028 **Referansenummer:** ZN6946

Foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste
Uavhengig Takstingeniør
per@koste-takst.no
466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av leilighet nr. 606 i C-oppgangen. Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt på alle punkter.

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.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Brl. er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Det bemerkes at bygget bærer preg av etterslep på vedlikehold. Påkostninger rundt dette punktet må påregnes.

Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

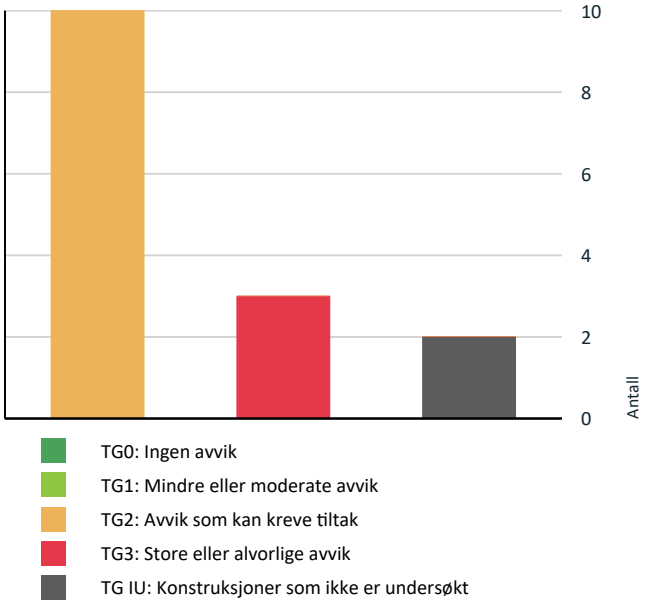
Andelsleilighet

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

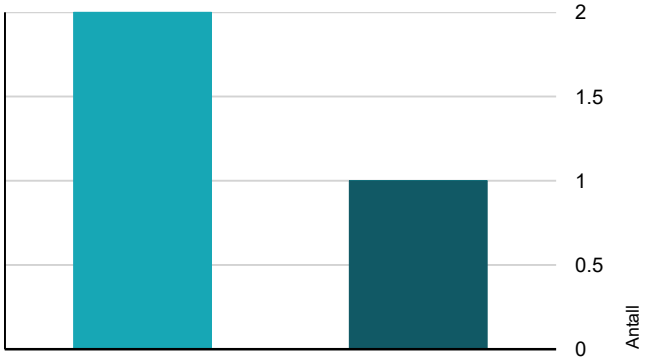
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Kjøkken > 6 etasje > Te-kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6 etasje > Te-kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1935

Kommentar
Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse
Bolig formål

Standard
Leiligheten har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og fremstår som et renoveringssobjekt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.
Vedlikehold av fellesarealer i bygget er per i dag ikke formelt organisert, ettersom det ikke er etablert et borettslag eller styre. Når et borettslag opprettes, vil det være nødvendig for styret og beboerne å sammen gjennomgå byggets vedlikeholdsbehov. Dette inkluderer både løpende vedlikehold og større tiltak som kan bli nødvendig over tid. Styret vil måtte innhente tilbud fra fagfolk for de ønskede tiltakene, slik at vedlikehold og oppgraderinger kan planlegges og gjennomføres på en ansvarlig måte.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 1985.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble registrert skader på rammer og karmer. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Registrert råteskader og klima/værslitasje.
Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukke funksjon der vinduer har sig og går mot karmen, og fremstår vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

TG3 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en tilstand som tilsier at det må vindu må skiftes. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Alle vinduene må skiftes for å lukke avvik.

Byantikvaren har sitt å si ifm. opprinnelige eller eldre, bevaringsverdige bygg. Ikke vurdert videre av takstmann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Entredør, brann og lydklassifisert. B30/35dB

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørenes varmeisolerende funksjon og slitasje på tetningsdetaljer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Enkelte løse feielister.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utettheter mellom karm og dørblad på entrédør. Knirk og svai i terskel.

Merker og sår på dørblad, karm og vrider/låskasse.

Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukke funksjon på dør har sig og går mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å justere eller forsterke karm og hengsler for å rette opp dørens sig og sikre korrekt funksjon. Tetningslister bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å bedre lufttetthet. Knirk i terskel bør undersøkes og festes på nytt eller byttes ved behov. Vrider og låskasse skiftes. Om lokale utbedringer ikke lukker avvikene, må dør vurderes utskiftet.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

Tilstandsrapport





TG IU Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper i terrazzo og malte overflater på vegg og himling. Korridor med eldre belegg og malte overflater.

Vedlikehold er blir borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1935. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Ytterdører og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Original parkett/tregiulv.

Vegger: Malte slette overflater.

Himling: Malte overflater av betong.

Takhøyde i stue er på ca. 2,56 m. Noe varierende takhøyde grunnet skjeveheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv bærer preg av eldre og slitasje. Det er registrert knirk og svai på overflatene. Dette kan variere fra årstid til årstid, men trolig har oppforing av gulv løsnet og forårsaker knirk i tillegg til forventet knirk på overflater.

Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning, men bærer preg av elde, slitasje og missfarging. Det er registert loddavvik, retningsavvik, setninger, riss/avskalling og ujevnheter på konstruksjon.

Registrert misfarging, bruksslitasje og manglende vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at overflater er vurdert fra TG2/TG3 grunnet det registrerte og alder. Kostnadsestimatet er veiledende og kan øke utover angitt beløp avhengig av valgt materialkvalitet, entreprenør, leverandørpriser og tiltakets omfang, samt sanering av innrøykede overflater.

Det er imidlertid viktig å merke seg at slitasjen har en lav konsekvensgrad, noe som betyr at den hovedsakelig påvirker estetikk og ikke funksjon eller sikkerhet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille antas å være i betong med påforet tregulv.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll.

Det er i stue registrert variasjoner på +- 20 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +-17 mm. i høydeforskjell. Noe høydeforskjell mellom rom.

Det er registrert noe søkk og svanker på overflater da det er ujevnheter i konstruksjon/overflater.
Betydelig knirk og svai enkelte steder og må ses i sammenheng med punktet ¨Overflater¨

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

Tilfarer gulv må kontrolleres og festes/skiftes eller fjernes når man utbedrer overflater.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg. Avretting av eldre etasjeskille i bygårder kan føre til belastning på øvrige konstruksjon, og det må utføres en utregning mtp. bæreevne av konstruksjon av en statiker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Originale slette dør til badet og kjøkken.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert merker og sår på karm og dørblader.
Knirk i terskler.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Slitasje på slike dører har en lav konsekvensgrad.
For å lukke avvik må dør m/ karm skiftes.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Ukjent alder på badet, men av eldre dato

Tilstandsrapport

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Leiligheten har vært utleid. Ved befaring har det ikke vært mulig å kontrollere funksjon. Uten brukeropplysninger og full funksjonstest kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler. Det anbefales at badet benyttes med forsiktighet inntil nærmere tilstandsvurdering er gjennomført. Renovering er nødvendig for å lukke eventuelle avvik og sikre forskriftsmessig bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Grunnet badets størrelse og bruk vil det si at hele badet blir beregnet som en våtsone. Dør til badet er derfor plassert i våtsonen.

Overflater med fliser på gulv og vegger, malt himling.
Grunnet alder og valgte synlige byggematerialer er det antatt at det ikke er membran i vegger på badet.
Sprekk i fliser, bom og riss. Fremstår utdatert og ødelagt.

Det er registrert rørføringer i konstruksjon som ikke har tettedetaljer rundt seg og enkelte ikke fagmessige utførelser.

Sluk i støpejern med rust og korrosjon, plastavløp fra sanitærinstallasjoner til soil i støpjern og kobberrør til sanitærinstallasjoner.
Sluk er ikke mulig å ta bilde av grunnet plassering av sluk under dusjkabinett.

Innredning med frittstående toalett, servant m/ 1-greps bl.batteri og dusjkabinett m/ bl.batteri.
Det lekker fra servant og det lager lyder som tyder på tett avløp og sluk.
Toalett er løst og ikke festet.

Avløp med støpjern soil, sluk og vannledninger må skiftes ved renovering av badet.
Naturlig avtrekk plassert i vegg, samt minimal spalte åpning under dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet må renoveres før det tas i bruk.

For å rette opp i de påviste feilene og manglene, som har resultert i tilstandsgrad TG3, bør det innhentes pristilbud fra 2 til 3 ulike aktører. Dette vil gi et bedre innblikk i den faktiske kostnaden for de nødvendige utbedringene. Vær oppmerksom på at kostnadsestimatene kan variere avhengig av hvem som utfører arbeidet og hvilke materialer som velges.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ikke mulig å ta hulltaking grunnet konstruksjon i mur.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnet alder og manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ref. bad generell, så må badet bygges om, om mulig.
Konstruksjon må kontrolleres.

KJØKKEN

6 ETASJE > TE-KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre te-kjøkken med slette fronter, malte overflater over benkebeslag med oppvaskkum m/ bl.batteri og integrert kjøleskap.
Hyller over innredning.

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt på kjøkkenet. Ikke et krav ved oppføring, men anbefales ettermontert.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring. Utskiftninger må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Innredning har passert mer enn anbefalt levetid og bærer preg av elde, utdatert og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Innredning må skiftes for å lukke avviket.



6 ETASJE > TE-KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen mekanisk avtrekksvifte eller kullfilter montert på kjøkkenet. Ventilasjonen skjer kun via naturlig tilluft og ventil til sjakt.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Tilstandsrapport

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.
Det er vanskelig å etablere andre løsninger enn kullfilter i dette borettslaget.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller avtrekksvifte med kullfilter direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor avklares med styret før tiltak utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ledningsnettet med kobberrør i konstruksjon uten tettedetaljer. Kobberrør rundt rørføring for vann til sanitærinstallasjoner på bad og kjøkken.
Lokale eldre stoppekraner på kjøkken og bad.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Dette anses som en risikokonstruksjoner.

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. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er irr på rør.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørføring mangler tettedetaljer.
Anlegget bære preg av elde og slitasje, med krakkelering, irr og korrosjon.
Enkelte rør er bøyd

Ved renovering bør det monteres et fordelerskap m/ rør i rør system og stoppekran for hele anlegget.

Ikke tettesjikt rundt rørene på badet.

Konsekvens/tiltak

• Vannrør må skiftes.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rør og avløp på badet faller inn under konstnadsestimatet på badet og samme gjelder kjøkkenet. Anlegget bør da skiftes i sin helhet og plasseres i et tett fordelerskap.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Rør med kraftige bøyer må inspiseres og vurderes av rørlegger. Dersom bøyeradien er utenfor leverandørens spesifikasjon, må røret skiftes. Det anbefales tiltak så snart som mulig for å hindre lekkasjer eller funksjonssvikt.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene til originalt støpejerns soil.
Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er kun kontrollert via underskap på kjøkken og bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Punktet må ses i sammenheng med oppussing av bad og kjøkken. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle avløpsrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader og muggvekst, noe som medfører både helserisiko og store reparasjonskostnader. I tillegg kan det oppstå blokkeringer og dårlig drenering, noe som forverrer skadene over tid. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via vindusventil i stue og vindu-. og veggventil på kjøkkenet ellers åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Naturlig ventilasjon gjennom vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Manglende ventiler i leiligheter kan føre til dårlig ventilasjon, som øker fuktigheten og kan forårsake mugg og soppvekst. Det kan også føre til kondens og fuktskader på bygningsmaterialer som over tid kan dette svekke bygningsstrukturen og kreve

TG 2 Vannbåren varme

Originale radiatorer i stue og på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.
Ukjent vedlikeholdshistorik på anlegget.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Radiatorer må skiftes for å lukke avvik.

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.

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

Sikringsskap med automatsikring og måler i felles oppgang. Varierer alder på anlegg i leiligheten. Ujordet og jordet anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent alder på anlegget, men av eldre dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om det elektriske anlegget. Leiligheten har vært utleid, noe som medfører skjerpede krav til elsikkerhet. Det anbefales derfor at det elektriske anlegget gjennomgås av kvalifisert elektrofaglig personell for vurdering av tilstand.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Leiligheten har vært utleid, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller eventuell historikk knyttet til feil eller utkoblinger. Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og funksjon, spesielt med tanke på alder og manglende dokumentasjon.

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

11. **Ukjent**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.
Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Anlegg må skiftes ut i sin helhet for å lukke avvik.

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 el-tilsyn) 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. Påkostninger må påregnes.





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig inneklima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat. Bør skiftes ut eller kontrolleres ved eierskifte.

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

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling og brannskiller, uten inngrep i konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boenheten er utført som egen branncelle, og det er heller ikke verifisert brannskiller mellom etasjer eller andre boenheter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet og det er derfor ikke mulig å fastslå om brannmotstanden oppfyller gjeldende krav.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggeregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet. Dette er særlig viktig for bygninger i bruk til boligformål, hvor kravene til personsikkerhet er skjerpet.

Mangler barnesikring på vinduene. I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggeregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreduserende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet. Dette er særlig viktig for bygninger i bruk til boligformål, hvor kravene til personsikkerhet er skjerpet.

Mangler barnesikring på vinduene.

Dørene oppfyller ikke kravene til universell utforming grunnet smal åpning.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematiske, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helserisiko eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.

Bygningen er oppført i 1935, og det må påregnes at både lyd- og varmeisolering er vesentlig svakere enn det som forventes etter dagens standarder. Dette kan påvirke bokomfort og oppleves ulikt fra person til person, og det gjøres oppmerksom på at forhold knyttet til isolering og lydforhold i eldre bygninger normalt ikke anses som avvik, men som en del av byggets opprinnelige konstruksjon.

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

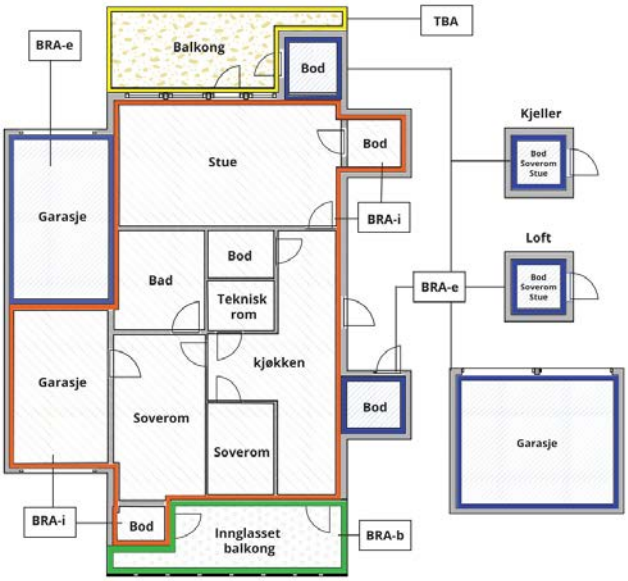
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 etasje	19			19	
SUM	**19**				
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 etasje	Entré, bad/wc, te-kjøkken, stue		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Leiligheten er målt opp til å være 18,5 m² og er rundet opp til 19 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leilighetens yttervegger er skjeve i forhold til hverandre, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er ikke registrert bygningsmessige endringer i leiligheten i forhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Per Køste	Takstingeniør

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	343	0	0	1080 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sofies plass 3 C

Hjemmelshaver
Sofies Plass 3 As

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
934053109		Boligbyggelaget Usbl	Sofies Plass 3 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet med nærhet til alt hovedstaden har å by på i form av yrende restaurant- og kaféliv, en rekke forretninger og servicetilbud - samt god offentlig kommunikasjon.

Om tomten

Tomten er hovedsakelig bebygd.

Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Standard

Andelsleilighet ligger i byggets 6 etasje. Leiligheten består av: Entré, bad/wc, te-kjøkken og stue.
Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt.

Eiendomsopplysninger

Bygningen er oppført i mur m/ støpte betongdekker. Bærende konstruksjoner med mur/betongkonstruksjon som er pusset og malt. Leilighetsskillende vegger i mur eller lignende. Antatt grunn og fundamenter av tegl/betong kontstruksjoner til fast grunn og drenering fra byggeår. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie. Ikke befart av takstmann.

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som ikke alltid er synlige ved en vanlig befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Over tid kan bygningens aldring eller endret bruk avdekke slike skjulte problemer, selv om de ikke kan oppdages ved visuell inspeksjon.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Evt. ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. For øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med utleverte nøkler. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene 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 takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Boligopplysninger:

Borettslaget Sofies Plass 3		**Vår ref.:**	2297/40
Sofies plass 3 C		**Type:**	Borettslag frittstående
0169 OSLO		**Eiere:**	Sofies Plass 3 AS
Organisasjonsnr:	934 053 109	**Andelsnr:**	40

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 757**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg fjernvarme inkl varmtvann	437
	Felleskostnader	807
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	513

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Torjus Mykland
Adresse:	Camilla Collets vei 18
Postnr/-sted:	0258 OSLO
Telefon:	Mob.: 40019144
E-post:	torjus.mykland@malling.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	75
Annen formue:	7 656	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 902 461
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/343		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1080

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94858702.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2025	Første innflytting:	01.04.2025	SSBnr:	H0606
Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Borettslag etablert i 2025 i eksisterende bygård. Overliggende eierseksjonssameie med 6 næringsseksjoner.

Boligopplysninger:

Borettslaget Sofies Plass 3	**Vår ref.:**	2297/40
Sofies plass 3 C	**Type:**	Borettslag frittstående
0169 OSLO	**Eiere:**	Sofies Plass 3 AS

Organisasjonsnr: 934 053 109

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Docusign Envelope ID: 53169A10-DC52-48FD-AEB6-B1156751A5AC

PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

I BORETTSLAGET SOFIES PLASS 3

Den 24. januar 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sofies Plass 3, org.nr. 934 053 109, i selskapets lokaler.

Selskapets aksjeeier, Sofies Plass 3 AS (under navneendring fra Erican Invest AS), org.nr. 993 763 780, som tidligere samme dag hadde avholdt generalforsamling for valg av nytt styre, var representert ved Torjus Mykland.

Til behandling forelå følgende:

1. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Mads Mortensen ble valgt til møteleder. Torjus Mykland ble valgt til å medundertegne protokollen.

2. Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Selskapets eneste andelseier samtykket i at general-forsamlingen ble holdt uten vedtak fra styret.

3. Beslutning om ansvarsfrihet

Generalforsamlingen vedtok å frita alle nåværende og tidligere styremedlemmer for ethvert ansvar i tilknytning til deres verv som styremedlemmer i selskapet. Ansvarsfriheten gjelder i så vid utstrekning som gjeldende rett tillater det.

4. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

> *"Andrea Victoria Selvaag Holte Aga, Erich Alexander Selvaag Holte og Christina Krefting Holte skal fratre som styremedlemmer i selskapet med umiddelbar virkning. Torjus Mykland (styreleder), Erich Alexander Selvaag Holte og Fredrik Jansen skal heretter utgjøre selskapets styre."*

5. Beslutning om pantsettelse

Generalforsamlingen vedtok å samtykke til å pantsette borettslagets eiendom med gnr. 217, bnr. 343, snr. 1 til og med 56 og snr. 63 i Oslo kommune til fordel for Nordic Corporate Bank ASA, org.nr. 920 232 701. Pantet er begrenset til NOK 300 000 000. Pantsettelsen er realkausjon for Sofies Plass 3 Holding AS (under navneendring fra MCPP Project 74 AS), org.nr. 934 072 073 sitt lån fra banken i forbindelse med erverv av samtlige aksjer i Erican Invest AS, org.nr. 993 763 780, som eier samtlige andeler i borettslaget.

Docusign Envelope ID: 53169A10-DC52-48FD-AEB6-B1156751A5AC

* * *

Flere saker forelå ikke til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

DocuSigned by:
Mads Mortensen
0AB1DC8D704D495...

Mads Mortensen

Signed by:
Torjus Mykland
721079F09495451...

Torjus Mykland

Budsjettforslag
Borettslaget Sofies Plass 3

		Budsjett	Kommentar
	INNTEKT		
3600	Driftskostnad	1 479 100	
3620	TV / Bredbånd	357 062	
	Sum inntekt	**1 836 162**	
	KOSTNAD		
5330	Styrehonorar	-57 000	Beregnet kr 1000 pr enhet
5400	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-8 100	Regner automatisk 14,1 % av styrehonorar
6200	Strøm- og energikostnader	-150 000	Strøm til fellesareal. Beregnet fra kostnad driftsbudsjett 2023
6310	Vaktmester	-70 000	Estimat. Avtale må inngås
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-200 000	Nedgravde søppelbrønner, standard hentefrekvens. Estimat
6329	Vann og avløp årsgebyr	-160 000	areal x 1,3 x kr 36,84 (lagt til for fellesareal)
6329	Vann og avløp forbruk	-160 000	areal x 1,3 x kr 36,84 (lagt til for fellesareal)
6341	Brannalarm	-20 000	Tilknytning brannsentral. Estimat. Avtale må inngås
6361	Fast renhold	-80 000	Estimat. Avtale må inngås
6390	Andre driftskostnader	-10 000	Kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte
6391	Snømåking, strøing, feiing	-40 000	Snørydding. Estimat. Avtale må inngås.
6420	Bevar HMS	-8 000	Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Avtale må inngås
6500	Verktøy og redskaper	-5 000	
6540	Inventar	-5 000	
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-5 000	
6551	Lås og beslag	-20 000	
6601	Vedlikehold	-80 000	Generelt vedlikehold av bygningsmasse
6602	VVS anlegg	-30 000	Serviceavtale teknisk anlegg. Estimat.
6611	Heis	-3 000	Serviceavtale Heiskompaniet. Utg.pkt 1 gang i året
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-20 000	Årlig kontroll av nødlys, brannalarm, røykluke, slukkeutsyr. Estimat.
6663	Ventilasjon	-40 000	Service og drift. Estimat
6700	Revisjonshonorar	-10 000	Revisjon hos Crowe Partner Revisjon AS. Estimat
6710	Forretningsførerhonorar	-95 000	Ihht avtale med Usbl
6951	TV/Bredbånd	-357 062	Grunnpakke fra Canal Digital.
7500	Forsikringer	-200 000	Bygningsforsikring. Estimat. Beregnet ca 3.500,- pr enhet.
7770	Betalingskostnader	-2 000	Bankgebyr
7790	Andre kostnader	-1 000	Telefon, porto, rekvisita, trykksaker
	Sum kostnad	**-1 836 162**	
	Driftsresultat	**0**	
	FINANSPOSTER		
	Netto finansposter	**0**	
	Årsresultat	**0**	
8970	Overført til annen egenkapital	0	
	Sum overføringer	**0**	
	DISPONIBLE MIDLER		
	Årsresultat	**0**	
1561	Varme, kostnad til avregning	-800 000	Fjernvarme inkl varmtvann fra Fortum. Avregnes ikke. Beregnet fra kostnad driftsbudsjett 2023
2966	Akonto varme	800 000	
	Endring disponible midler	**0**	

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SOFIES PLASS 3

VEDTATT PÅ STIFTELSESMØTE DEN 27.08.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Sofies plass 3.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen gnr. 217, bnr. 343 seksjonene 1-56 og seksjon nr. 63 (under erverv) med adresse Sofies plass 3 A-D 0169 Oslo i Oslo kommune, heretter kalt Eiendommen.

Etter gjennomført erverv av Eiendommen, er lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (”Borett”). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Del av eierseksjonssameie

Eiendommen gnr. 217, bnr. 343 er seksjonert og er opprettet som Sameiet Sofies Plass 3 (heretter **Sameiet**). Borettslaget er eier av samtlige boligseksjoner i Sameiet. Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler

Ved motstrid mellom eierseksjonssameiet vedtekter og borettslagets vedtekter går Eierseksjonssameiet vedtekter foran borettslagets vedtekter. Eierseksjonssameiet vedtekter følger som billag 1 til borettslagets vedtekter.

1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier

eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 57 andeler, hver **pålydende** kr 5 000,-. Erican Invest AS org nr. 993 763 780 eier ved stiftelsen samtlige andeler, jf. borettslagsloven § 2-12.

Etter ferdig erverv av Eiendommen skal følgende gjelde for borettslagets andeler:
Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Unntatt stifter Erican Invest AS org nr. 993 763 780 kan hver andelseier bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

a. Andelseieren er en juridisk person jfr. vedtektenes punkt 2.1 fjerde ledd
b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at

søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vinduer og dører med innvendig og utvendig karm og ramme, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og alle innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer og dører med karmer og rammer.

For teknisk infrastruktur, som vann, elektrisitet med sikringsskap, kabel-tv, internett, ventilasjon mv. har andelseieren vedlikeholds- og fornyingsplikt fra forgreningspunktet på fellesanlegget til og frem til og inn i den enkelte andelsleilighet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, drenering, grunnmur eller felles rør eller felles ledninger. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke felles inngangsparti, trappeløp og fellesarealer.

Dersom boligen har balkong, plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks.

Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter den fordelingsnøkkel som ble fastsatt ved stiftelsen av borettslaget og bygger på den forholdsmessige brøk for boligene som ligger til grunn ved seksjoneringen av eiendommen. Enhetsutgifter kan utliknes likt pr andel.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg mv.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen.

Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen samt om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om dette før fristen.

De saker som skal behandles i generalforsamlingen skal angis i innkallingen. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a. Opptak av navnefortegnelse
    b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
    c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av revisor

Endelig

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker.

At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 eller 5 medlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt

til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

f. tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

9 Forretningsfører

Laget kan med alminnelig flertall på generalforsamling vedta at laget skal ha en forretningsfører. Ved stiftelsen er det besluttet at laget ikke skal ha forretningsfører.

Dersom laget vedtar at det skal ha forretningsfører inngår styret avtale om forretningsførsel. Avtalen skal kunne sies opp med inntil seks måneders varsel.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

Et styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11 Særlige retter for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

Stifter gis rett til å etablere ny boenhet, samt tinglyse ny andel i borettslagets 1, etasjeplan. Borettslagets organer plikter å yte nødvendig medvirkning til de prosesser som kreves for stifters planer om utvidelse med en boenhet, samt dersom stifter av Sameiet beslutter å iverksette oppdeling av næringsseksjon i flere bruksenheter. Gjennomføringen vil ikke kreve nytt generalforsamlingsvedtak.

12 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

Endelig

13 Vedtektsendringer

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

14 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

---- O----

Husordensregler Borettslaget Sofies Plass 3

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

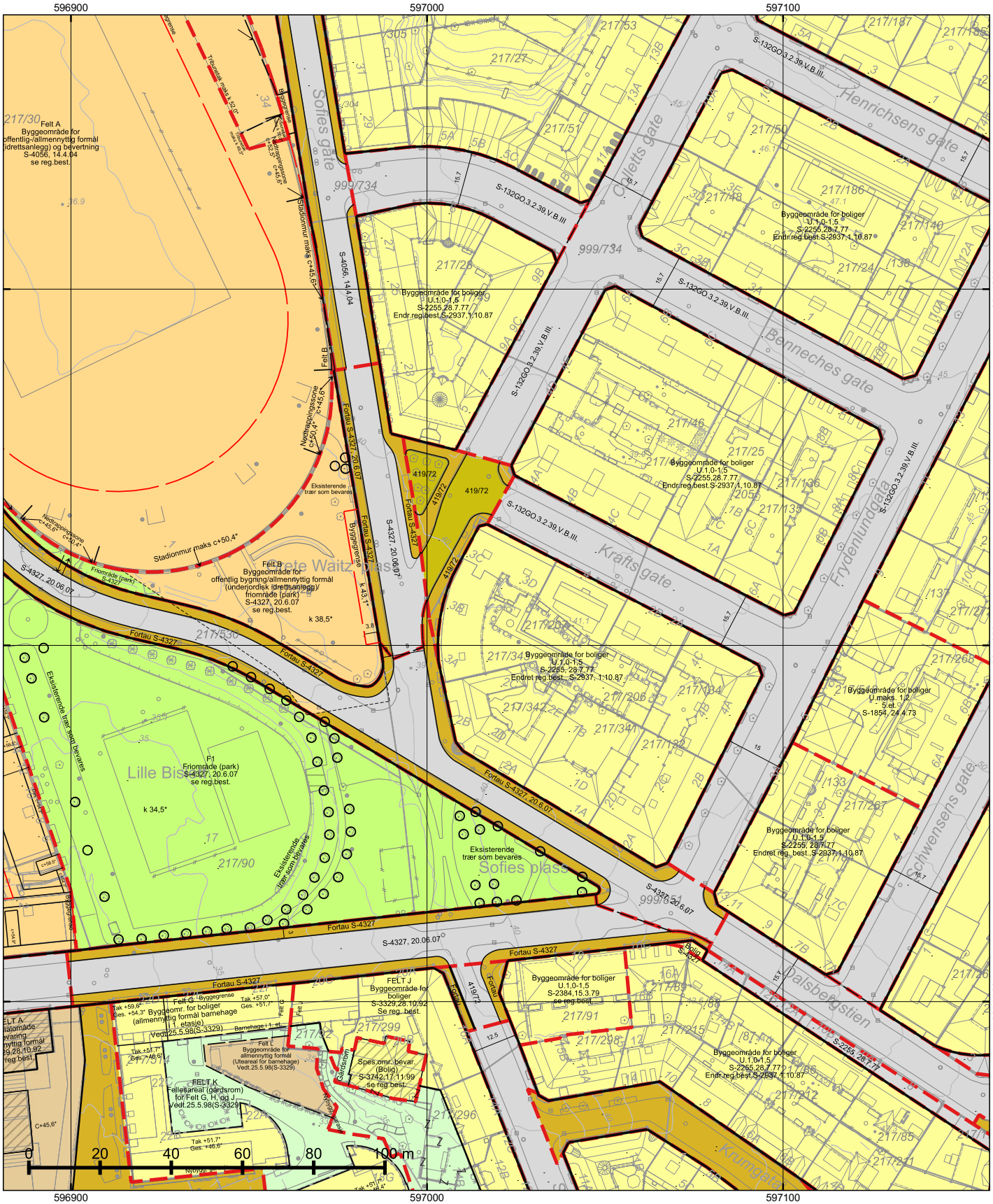
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Fellesvaskeri

Brukere plikter å følge instrukser oppslått i vaskeriet. Vaskeri og utstyr rengjøres av hver enkelt etter bruk, Brukere av vaskeriet må reservere tid før bruk og plikter å følge opp reservasjoner som er gjort. Eventuelle feil og mangler skal rapporteres til styret.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

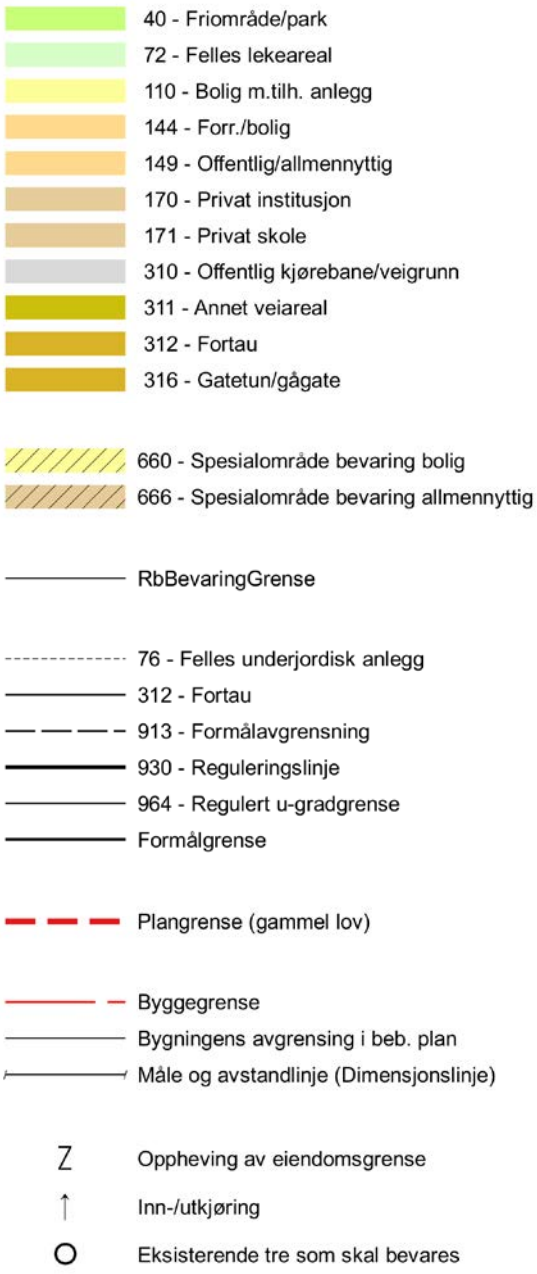
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

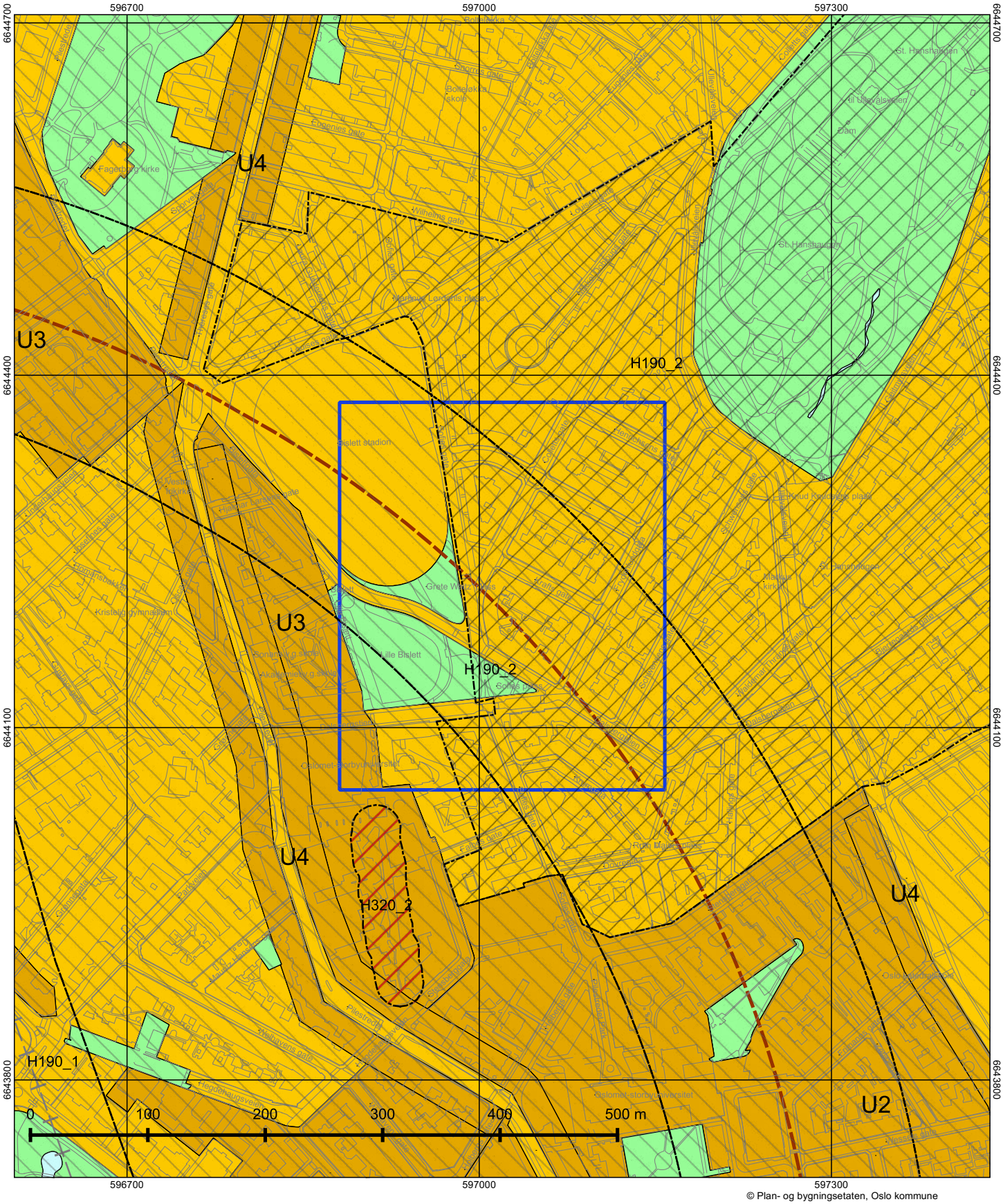
PlottID/Best.nr: 150030/ 86522629
Deres ref.:
Adresse: Sofies plass 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/343

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150030/86522629
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

41972

Trafikkregulering i Bislettområdet, samt omregulering av Sofies plass og Martinus Lørdahls plass.

41972 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.10.1972
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197202648
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rikke Aalerud Zachariassen

Dato: 21.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522629
19509/ RIZA@MSSJ

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 343

Vi viser til bestilling av 20251120 for SOFIES PLASS 3A.

GNR. 217 BNR. 343

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.10.1898 00.00.00,000000.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1093 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

S. d. Nr. 7407/34

Duplikat sendt Brannvesenet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 3. Sofies plass

Innlevert 4 mai 1934 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og klokkevesenet, til avgivelse av de i § 106 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5 mai 1934

A. Kildland

Reg. chefen jr. nr. Sofie pl 3
mott. 11. MAJ 1934

Opmålingschefen jr. nr.
mott. 7 MAJ 1934

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for M. 3 Sofies plass er vist med blå linjer på situasjonsplanen (3/1)
Det bemerkes, at av ifølge avgang fra mag. I av 20/9-19 hviler en refusjonspligt på denne tomts fasadelengde mot Sofies plass på kr. 2308,95. Denne refusjonspligt er tinglyst på M. 2c Colletts gate, som ved samme anledning gikk ut av matrikkelen.
M. 3 Sofies plass er parsell av M. 2c Colletts gate, men fraskilt allerede den 3/10-1898. Tapetter ved nybygg.

Oslo 9/5-1934
Ekelaksen
fung.

E. Lund.

Sofiespl. 3.

129/1935.

V. V. S. anlegg.

Anmeldelse.
9 bl. legg.

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 129/35.
OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående Varme- & Ventilasjonsanlegg m.v.

på matr.nr. 3 Sofies plass.

Innlevert 23. jan. 1935. Attestert

Svenmudes Oslo helseråd
Oslo 24/1-35
Skinnaguus.

GM/VW.

Ad: 3 Sofies plass, jnr. 110/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales med forbehold om adgang til å skride inn hvis det opstår sanitære misligheter.

Fyrhuset må ha stålglattet gulv og gasstett tak.

Butikkene må ha stillbare ventiler for avtrekk i pipe over tak.

I husholdningsbodene i kjelleren må varmeledninger isoleres.

Opsamlingsrummene for søppelen i kjelleren må ha stålpussede vegger og gulv samt tettsluttende dører. Søppelsjakten og nedkastlukene må være av godkjent system. Man forbeholder sig å kreve daglig renovasjon.

Oslo helseråd den 5. februar 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Stinn

Bygn. Chefens Kont. mottatt 5 - FEB. 1935

N.d. til innstilling
Oslo 9/2-35
Skulegaus

Oversendes Oslo brandvesen til uttalelse.
Oslo 7. febr. 1935. G. Strandvold
v. form.

OSLO 310/35 BRANDVESEN

310/35. Sofies plass 3.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Anleggets heteflate beregnes til 2 x 28,7 + 9,1 + 5,6 = 72,1 m^2.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Fyrrummets og söppelrummenes vegger og tak må utföres ildfaste og rummenes dörer gjöres ildsikre og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskrifter.
2. Fyrrummet må skaffes lufttilförsel direkte fra det fri gjennem ildsikker ventilasjonskanal med tversnitt 20 dm^2 og ført ned i ca. 50 cm. höide over gulvet.
3. Da rökpipens tversnitt er litt lite, forbeholder man sig adgang å skride inn dersom ulemper skulde opstå.
4. Söppelnedkastskjaktene må gis en total vangetykkelse på minst 12 cm.

Oslo brandvesen den 18. febr. 1935.
for Brannsjefen
Hjemborgthsen

Bygn. mott 19 FEB. 1935

W.W.

Tilbakesendes hr. bygningschefen.
Anmeldelsen innstilles til godkjennelse på de av helserådet og brandvesen nevnte betingelser.
Oslo 19. februar 1935. G. Strandvold
v. form.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 20/2-35
A. Skilland

Meddelt 22/2 35

Oversendes Oslo helseråd til bekreftelse
Oslo. 21/6-35.

Ad: 3 Sofies plass. Jnr. 291/35.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Butikkene har ikke avtrekk til pipe som krevet i påtegning av 5 februar iår.

Pipene for avtrekksviftene på taket mangler sjalusier. Viftene er ikke ordentlig tilpasset avtrekksåpningene i pipene og flere av viftene er ennvidere i ustand, slik at de ikke roterer.

Avtrekksventilene i kjøkkenene, W.C. og badene er ikke regulerte.

Meddelt 29/7-35. Oslo helseråd, den 25 juli 1935.

Efter bemyndigelse.

Byg... mott. 26 JUL 1935

Axel Skinn

Oversendes kr. brannvesenet til bekreftelse

OSLO BRANDVESEN 1570/85

Oslo 26/7 35.

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 28/8-35

Mott. 28 AUG 1935

B. Hagen.

Oversendes Oslo helseråd til fornyet besiktigelse

Oslo 25/6-36 G. Bugge

GM/VW.

Ad: 3 Sofie plass, jnr. 557/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

I samtlige forretningslokaler mangler der ventilasjonsåpning under døren til bakværelset.

I kolonialforretningen mangler avtrekkskanal fra butikken og inn til avtrekkskanalen i W.C. rummet.

I kjøttforretningens bakværelse mangler avtrekksventil.

Oslo helseråd den 19. september 1936.

Efter bemyndigelse

Mottatt 22/9-36

21 SEP. 1936

Axel Thun

Oversendes Oslo helseråd til besiktigelse og erklæring i anl. bl. 10

Oslo 8/10-36 G. Bugge

GM/VW.

Ad: 3 Sofie plass, jnr. 2324/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Ad: ventilasjonsanlegget.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 19. oktober 1936.

Efter bemyndigelse

Mottatt: 20 OKT. 1936

Axel Thun

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitekt Gamst AS
Måltrostvn. 26 B
0786 OSLO

Dato: 14 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409588-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES PLASS 3A	Eiendom:	217/343/0/0
Tiltakshaver:	Sofies plass 3 AS	Adresse:	Grensen 3, 0159 OSLO
Søker:	Arkitekt Gamst A.S	Adresse:	Måltrostvn. 26B, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SOFIES PLASS 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Rune Breivik
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Sofies plass 3 AS, Grensen 3, 0159, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Melbye Heisservice AS
Postboks 212 Økern
0510 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201401288-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 19.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES PLASS 3A	Eiendom:	217/343/0/0
Tiltakshaver:	Sofies plass 3 AS	Adresse:	C. J. Hambros plass 5, 0164 OSLO
Søker:	Melbye Heisservice AS	Adresse:	Postboks 212 Økern, 0510 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av

FERDIGATTEST - SOFIES PLASS 3 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.06.2014.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2014 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sofies plass 3 AS, c/o Andersen eiendomsservice, C. J. Hambros plass 5, 0164 OSLO, tsa@anderseneiendom.no



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

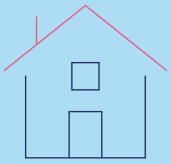
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

2026

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

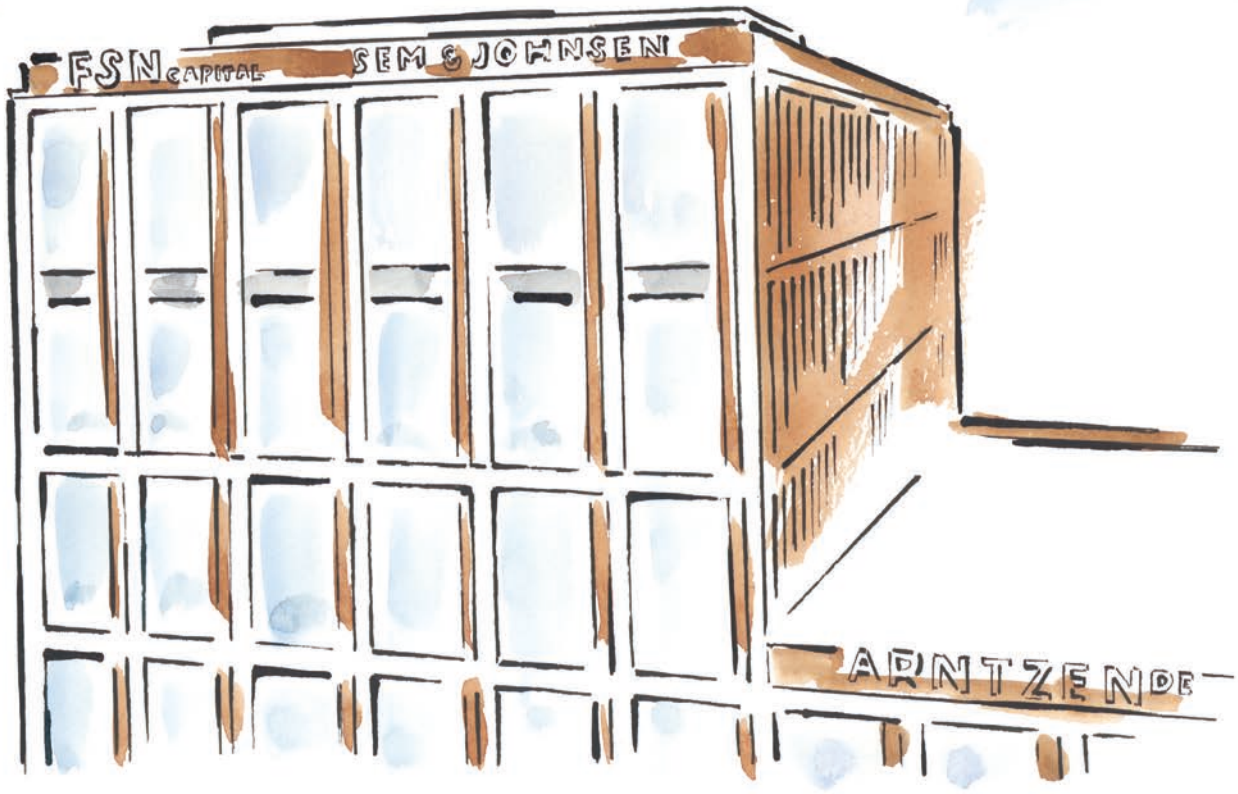
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Marius Dahl

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 980 50 845
E-post: md@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Marius Dahl
Eiendomsmegler / Partner
980 50 845

md@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no