


SEM & JOHNSEN

# Sofies plass 3

# Innhold


3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

8 Salgsoppgave

23 Område

27 Dokumenter

28 - Arealoppmålingsrapport
38 - Vedtekter
41 - Forretningsførerinfo
74 - Reguleringskart med reguleringsbestemmelser
82 - Ferdigattest
83 - Servitutt
84 - Løsøre & Tilbehør
87 - Forbrukerinformasjon
88 - Boligkjøperforsikring

91 Megler

# Kort om eiendommen

Garasjeplass med el-bil lader i lukket og oppvarmet anlegg. Meget sentral beliggenhet på Bislett

# Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 750 000,-

Omkostninger*
Kr 4 375,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 754 375,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 584,-

Boligtype/eierform
Garasje/Aksje

Byggeår
2007

Tomteareal
911 m² - Eiet





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

# Verdt å vite

Bruksrett til en parkeringsplass med el-bil lader i lukket garasjeanlegg med populær beliggenhet på Bislett.

Kort fortalt:
- El-bil lader
- Adgang hele døgnet
- Innkjøring fra Krafts gate
- Oppvarmet og opplyst anlegg
- Utleie er tillatt*
- Kameraovervåkning

Ta kontakt med megler ved interesse og ønske om visning.

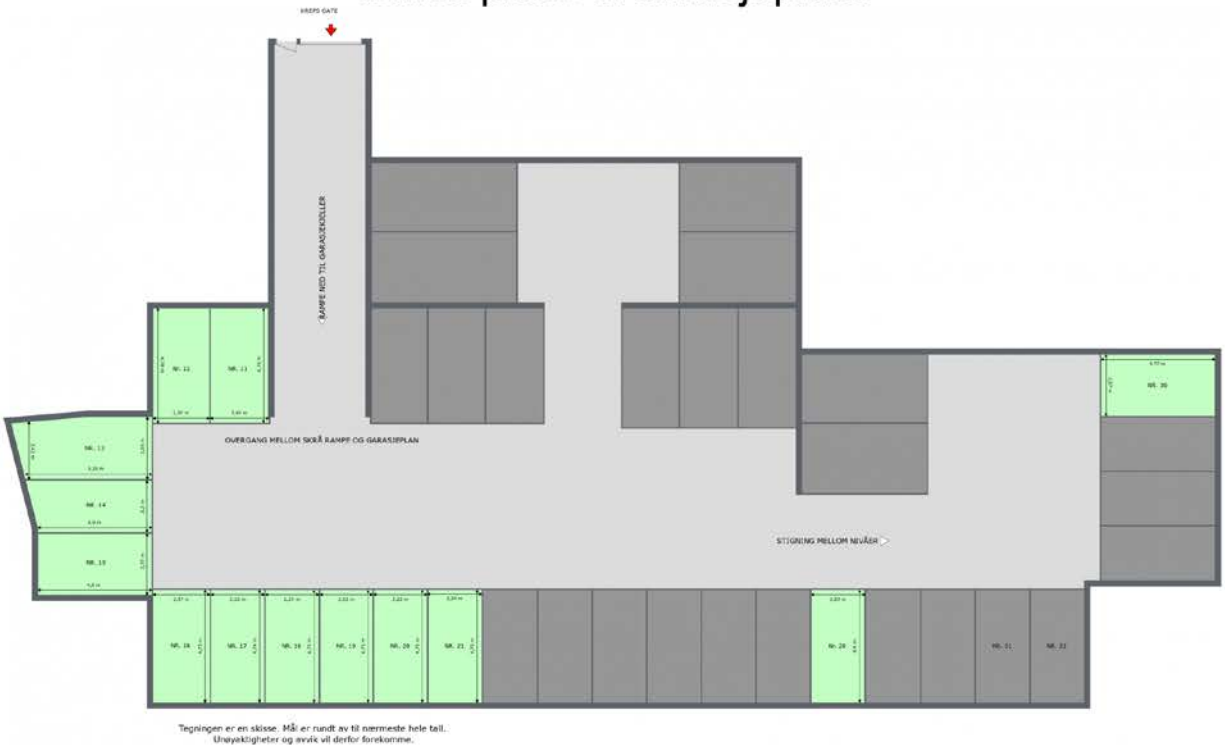


# Plantegninger

TAKSTPARTNER

# Plantegning

## Sofies plass 3/Garasjeplass




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 750 000,- (Prisantydning)

---

kr 4 375,- (Transportnoteringshonorar))

---

kr 4 375,- (Omkostninger totalt)

---

kr 754 375,- (Totalpris inkl. omkostninger)

---

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 584,-

Felleskostnader inkluderer: Forretningfører informerer om at selger faktureres med kr 2 800 eks MVA hvert halvår for driftskostnader pr. plass.

Felleskostnader skal dekke følgende kostnader i laget: felles lys og varme, skadedyrkontroll, driftsmateriale, forretningsførsel, overvåkning og vakttjenester, forsikringspremie, eiendomsskatt, bank og kortgebyrer og annen kostnad.

**Fellesgjeld**

Aksjelaget har ikke lån pr. februar 2026.

**Andre utgifter**

Kostnader knyttet til elbillading faktureres direkte til eier via Elaway-appen.

**Formuesverdi**

Det foreligger ikke formuesverdi på p-plassene.

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. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For

sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/ BOA).

# 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.

**Adkomst**
Inngang via Krafts gate.

# Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 911 m².

# Beskrivelse av eiendommen

**Type eiendom**
Eieform: Aksje, objektstype: Garasje.

**Innhold**
Bruksrett til parkeringsplass med EL-bil lader i lukket garasjeanlegg med sentral beliggenhet på Bislett!

Parkeringsplassene som er til salgs er plass 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 28 og 36. Pris, omkostninger og fellesutgifter oppgitt i denne salgsoppgaven gjelder pr. parkeringsplass. Ved budgivning, spesifiser hvilken p-plass budet gjelder for under forbehold.

Det gjøres oppmerksom på at garasjeanlegget er organisert som et aksjelag, ved kjøp av parkeringsplass kjøper man 1 aksje i laget som gir bruksrett til 1 plass.

Avvik fra originale byggetegninger:
Tegningen samstemmer ikke med dagens løsning. Mot øst er det 3 ekstra plasser som ikke er tegnet inn på byggemeldte tegninger.

**Ferdigattest**
Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring underjordisk garasjeanlegg, datert 14.05.2007. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer er ingen garanti for at det ikke er utført senere arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Takstmannens kommentar til arealoppmåling**
Det er foretatt oppmåling av 13 parkeringsplasser i garasjekjeller. Målingene er utført på befaringsdagen og er tatt mellom de oppmerkede gule linjene på ca. 4-5 cm. som markerer den enkelte plassens avgrensning.

Elektrisk port på ca. H 2.10 m. x B 2.75 m. Takhøyden på garasjeplan varierer fra 2,2 m. til 2,4 m.

Nr. 36 er på ca. B 2,57 m. x L. 4,77 m. (ca. 12,26 m², BRA-e 12 m²).
Nr. 28 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,79 m. (ca. 10,63 m², BRA-e 11 m²). Skråplassering i stigning mellom nivåer i garasjekjeller.
Nr. 21 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,76 m. (ca. 10,57 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 20 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,75 m. (ca. 10,55 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 19 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,75 m. (ca. 10,55 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 18 er på ca. B 2,23 m. x L. 4,75 m. (ca. 10,59 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 17 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,74 m. (ca. 10,52 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 16 er på ca. B 2,37 m. x L. 4,73 m. (ca. 11,21 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 15 er på ca. B 2,55 m. x L. 4,8 m. (ca. 12,24 m², BRA-e 12 m²). Plassen overlapper noe i hjørnet mot plass nr. 16. Kjøper må være
oppmerksom på at dette kan medføre behov for noe tilpasning ved plassering av bil, spesielt med tanke på inn- og utkjøring.
Nr. 14 er på ca. B 2,2 m. x L. 4,9 m. (ca. 10,78 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 13 er på ca. B 2,65 m. x L. 5,35 m. (ca. 14,18 m², BRA-e 14 m²). Plassen overlapper noe i hjørnet mot plass nr. 12. Kjøper må være

oppmerksom på at dette kan medføre behov for noe tilpasning ved plassering av bil, spesielt med tanke på inn- og utkjøring.
Nr. l2 er på ca. B 2,35 m. x L. 4,78 m. (ca. ll,23 m², BRA-e ll m²).
Nr. ll er på ca. B 2,38 m. x L. 4,78 m. (ca. ll,38 m², BRA-e ll m²).

Eventuelle konstruksjoner og installasjoner som befinner seg innenfor oppmerkingen inngår i det målte arealet på gulv, vegg og himling. Dette kan blant annet omfatte:
-Søyler og veggfremspring
-Rørføringer og tekniske installasjoner i tak
-Rørføringer og føringsveier langs vegg
-Kabelbroer, ventilasjonskanaler eller lignende

Slike forhold kan redusere den praktiske brukbare bredden, lengden eller høyden, selv om de formelle målene mellom linjene er
tilfredsstillende.

Oppmålingen er å anse som en orienterende kontrollmåling. Mindre måleavvik kan forekomme på oppgitte mål.

Den enkelte parkeringsplassens reelle egnethet vil avhenge av kjøretøyets dimensjoner og utforming. Dette gjelder særlig:
-Bilens totale bredde (inkludert speil)
-Bilens lengde
-Bilens høyde
-Døråpningsbehov for inn- og utstigning
-Bilens akselavstand og bakkeklaring

I tillegg må følgende forhold vurderes særskilt:
-Fri bredde og fri høyde ved garasjeport
-Manøvreringsareal i kjørebaner
-Svingradius ved innkjøring til aktuell plass
-Stigningsforhold i nedkjøringsrampe

Overgang mellom rampe og horisontalt dekke, hvor kjøretøy med lav bakkeklaring eller lang akselavstand kan risikere subbing
Det presiseres at oppmålte mål mellom gule linjer ikke alene gir tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om en konkret bil vil kunne benytte plassen uten utfordringer.

Dersom parkeringsplassens funksjonalitet er av vesentlig eller avgjørende betydning for kjøper, må kjøper selv foreta grundig kontroll før
budgivning. Dette bør inkludere fysisk test med aktuell biltype for å verifisere både

plassens dimensjoner og fremkommelighet til og fra plassen.

# Standard
# Eiendommens tilstand

**Byggemåte**
Garasjekjelleren har drenerende asfaltdekke. Vegger er i betong. Enkelte veggflater er utforet og dermed ikke fullt synlige. Himling består av støpt betong og betongelementer. Anlegget er utstyrt med brannvarsling og enkel ventilasjon. Det er elektrisk port med tilhørende sidedør. Det er etablert opplegg for elbillader.

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**
Garasjeplass 11 - Sofies plass 3, 0169 OSLO.
Gnr. 517, bnr. 2, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

**Selger**
Sofies Plass 3 AS.

**Aksjeselskap**
Krasof AS, Organisasjonsnummer: 987984007.

KRASOF AS er et boligaksjeselskap i Oslo kommune med organisasjonsnummer 987984007. Selskapet har 38 enheter. Selskapets virksomhet er å oppføre og drive parkeringsanlegg med 38 plasser. En aksje med obligasjon gir rett til å disponere en garasjeplass. Forretningsfører for selskapet er PHM.

Forretningsfører: Phm Forvaltning AS.

Forkjøpsrett: Øvrige aksjeeiere samt eiere av leilighet/boligseksjon i Krafts gate 3 og Sofies plass 3 som ikke eier aksjer i selskapet fra før, har forkjøpsrett til aksjer som skal overdras. Forkjøpsretten kan utøves for aksje eller aksjer som er gir rett til en eller flere garasjeplasser.
For ytterligere informasjon, se vedlagt dokument vedrørende vedtektene.

Styregodkjennelse: Følgende er beskrevet i vedlagte vedtekter:
Erverv av aksjer er betinget av samtykke fra Selskapet. Det hører under styret å

avgjøre om samtykke skal gis. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nedstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Styret skal ellers nekte samtykke hvit erververen ikke oppfyller vilkårene i loven eller vedtektene for å være aksjeeier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr 190 966,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 166 450,- i overskudd.

Regnskap og budsjett for 2025/2026 er ikke oversendt fra forretningsfører, det er heller ikke sendt inn innkalling til generalforsamling for 2026.

**Adgang til utleie**
Ved utleie av parkeringsplasser skal forretningsfører føre liste, hvor beboerne i eiendommene Sofies plass 3 og Krafts gate 2 + 4 skal ha fortrinnsrett til leie til markedspris.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det gjennomføres felles dugnad/ opprydding årlig, normalt rundt 1. mai.

**Oppvarming**
Oppvarmet garasjeanlegg.

**Regulering**
Ved forsøk på innhenting av regulering med bestemmelser, samt arealbekreftelse, på matrikkelen til garasjesameiet opplyser kommunen om at det ikke foreligger noe informasjon om dette i deres arkiver, dette fordi matrikkelen i sin helhet ligger under bakken. Vedlagte reguleringskart med bestemmelser er innhentet på matrikkelen som ligger over bakken, gnr. 217 bnr. 343 (Sofies plass 3). Konferer megler ved spørsmål.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977. Deler av eiendommen er regulert til:
- Fortau etter reguleringsbestemmelser 41972, datert 18.10.1972.
- Fortau etter reguleringsbestemmelser S-4327, datert 20.06.2007.
- Offentlig kjørebane/ veigrunn etter reguleringsbestemmelser S-132GO, vedtatt 03.02.1939.

Kommuneplan: Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen grenser i (ca.) vestnordvest og nordvest til Markagrensen (LNF areal,

eksisterende).

Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte
reguleringsplanene i kommunen. Det pågår nå oppdateringer av reguleringsplanene som er berørt, men dette vil ta noe tid. Generell informasjon om kommuneplanen med lenker til kartinnsynsløsning finner du på: http:/ / www.kommuneplan.oslo.kommune.no/

For øvrige kart, se URL: https:/ / od2.pbe.oslo.kommune.no/ kart/ ? mode=kommuneplan
Eiendommen ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommunedelplanen ved å benytte følgende link: http:/ / innsyn.pbe.oslo.kommune.no/ saksinnsyn/ showregbest.asp? planid=15137879

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, benytt følgende link: http:/ / innsyn.pbe.oslo.kommune.no/ saksinnsyn/ showregbest.asp?planid=15137879. Kommunedelplanen kan også fås ved henvendelse til megler.

Oslo sentrum er stadig under endring og utvikling. Bygg settes opp, rehabiliteres og enkelte rives ned for å sette av plass til nye bygg. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Se også vedlagt reguleringskart og linker til plan- og saksinnsyn.

Som normalt må kjøper påregne perioder med byggearbeid på områdets eiendommer, veier m.m., som vil medføre bygge- og anleggsstøy, samt perioder med redusert fremkommelighet og parkeringsmuligheter.

Diverse byggesaker, plansaker m.m. for området kan ses ved å benytte følgende fremgangsmåte:
1. www.oslo.kommune.no
2. Velg "plan, bygg og eiendom
3. Velg "planinnsyn"
4. Søk adresse eller gnr. 517, bnr. 2

5. På venstre og høyre side vil det fremkomme diverse informasjon etter avkrysning (pågående saker: Pågående plansaker, plankunngjøringer, byggesaker, postlistesaker m.m.).

Oslos områder er stadig under endring/ utvikling, herunder omregulering, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og reguleringskart med bestemmelser. Videre oppfordres interessenter til selv å kontakte PBE på telefon 23491000 dersom spørsmål hva angår kommuneplan, kommunedelplan, regulering, byggesaker, plansaker m.v.

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

301/ 517/ 2:
05.05.2006 - Dokumentnr: 31044 - Erklæring/ avtale
Bestemmelser om fellesareal/ parkeringsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/ Plan- og bygningsetaten

05.05.2006 - Dokumentnr: 31044 - Best om garasje/ parkering
Bruksrett til 18 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/ Plan- og bygningsetaten
Meglers kommentar:
Fellesareal/ parkeringsanlegg: Gnr. 517 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 217 bnr. 206, 207 og 343.
Biloppstillingsplass/ garasjeplass: Gnr. 217 bnr. 207 skal ha bruksrett til 18 parkeringsplasser på gnr. 517 bnr. 2.
Reparasjoner og vedlikehold: Gnr. 217 bnr. 206, 207, 342, 343 og gnr. 517 bnr. 2 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/ garasjeanlegg.

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
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2006 - Dokumentnr: 31029 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:343

05.05.2006 - Dokumentnr: 31029 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2006 - Dokumentnr: 377764 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:517 Bnr:3
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:517 Bnr:4

De tinglyste heftelsene antas å ha begrenset betydning for utnyttelsen av eiendommen, og derfor er ikke hver enkelt heftelse kommentert. Kontakt megler hvis det er spørsmål.

Legalpant: Aksjelaget har vedtektsfestet/lovbestemt pant for aksjehavers forpliktelser overfor aksjelaget.

**Vei, vann og avløp**
Adkomst via offentlig vei.

**Diverse**
Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til 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 kan ikke tegne boligkjøperforsikring i dette oppdraget.

**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 35 000 i provisjon.

I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer
1 620,- (Inneståelseshonorar)
(Klargjøring og vederlag for garantipremieforsikring (0,2% av salgssum))
10 000,- (Tilrettelegging)
3 500,- (Visninger og overtakelse med megler (pr stk))

Utlegg
6 570,- (Eierskiftegebyr forretningsfører)
4 150,- (Notert aksjesperre)
5 400,- (Opplysninger fra forretningsfører // Masteroppdrag)

Ved salg til dette til sammen utgjøre kr 66 240.

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**
26.02.2026



# Området

# Nabolagsprofil

**Underjordisk Volum**
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 |

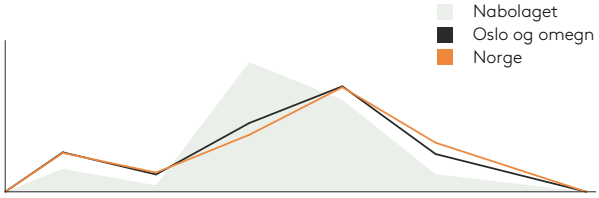
## Offentlig transport

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

## Skoler

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>366 elever, 19 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ila skole (1-7 kl.)<br>550 elever, 28 klasser | 12 min<br>1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>508 elever, 26 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.4 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 24 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 4 min<br>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)<br>57 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Langaard barnehage (1-5 år)<br>48 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Melkeveien barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 4 min<br>0.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Mega Bislett<br>Post i butikk, PostNord | 3 min<br>0.2 km |
| Bunnpris Bislett<br>Søndagsåpent | 3 min<br>0.2 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

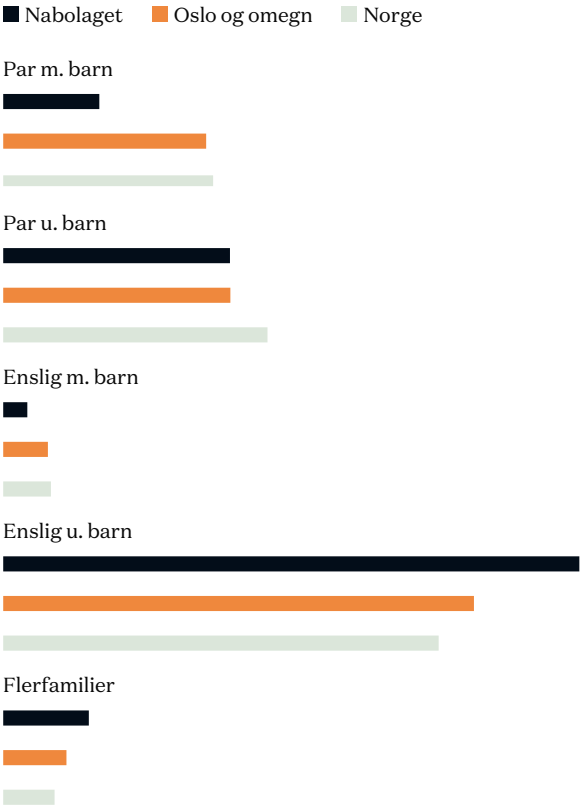
| | |
|---|---|
| Lille bislett<br>Ballspill, sandvolleyball | 2 min<br>0.1 km |
| Nye Bislett stadion, innendørs friidrett<br>Aktivitetshall, fotball, friidrett | 2 min<br>0.2 km |
| SATS Bislett | 3 min |
| The Work Out | 7 min |

## Boligmasse

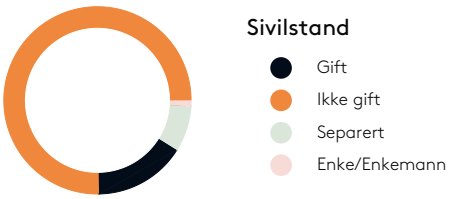


Boligtype
- 99% blokk
- 1% annet

## Familiesammensetning




## Sivilstand

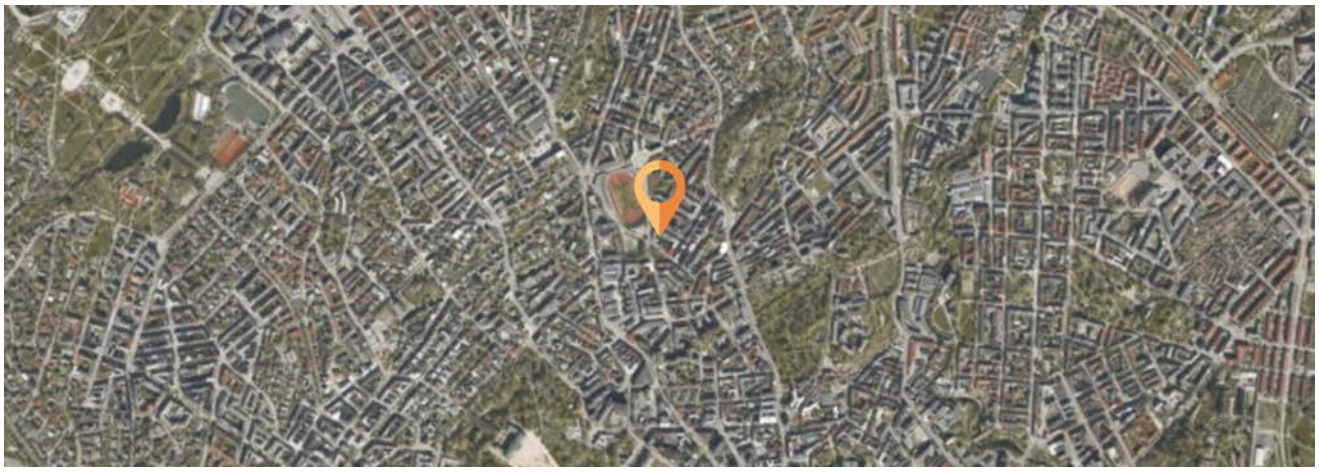


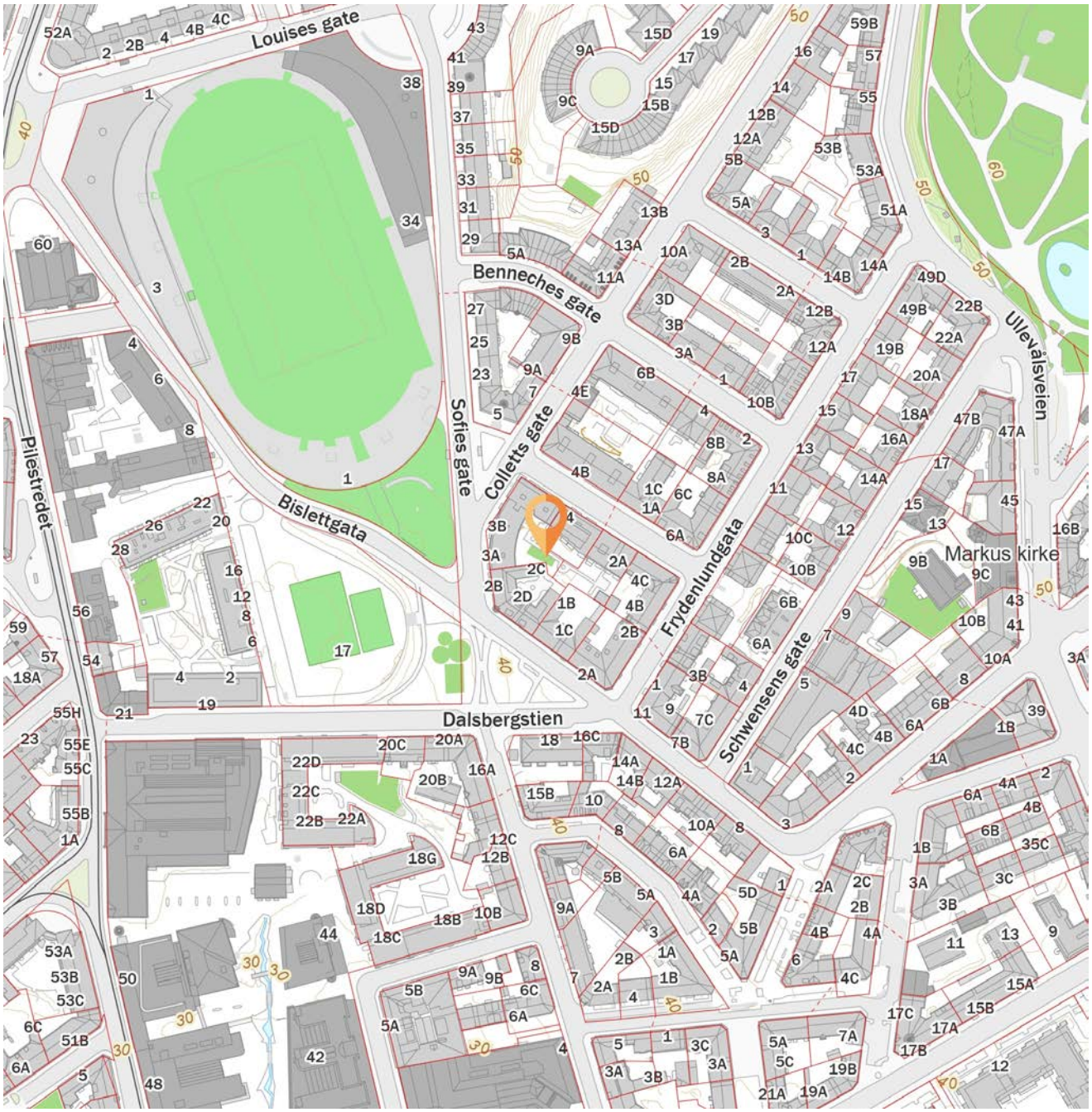

«Det er ganske trygt og veldig hyggelig.»

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.

# Arealmålingsrapport

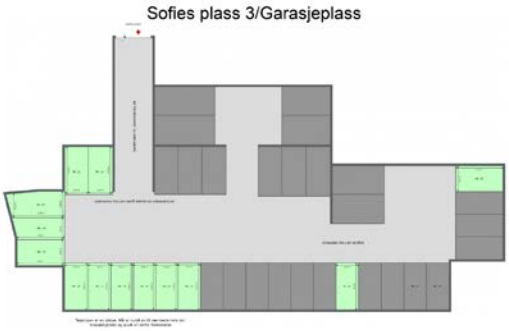
Garasje

Sofies plass 3, 0169 OSLO

0301 kommune

gnr. 517, bnr. 2

Plantegning




**Befaringsdato:** 19.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13323-26035 **Referansenummer:** DQ1686

**Foretak:** Køste Takst

Gyldig rapport
26.02.2026

# 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

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av NITO

TAKSTPARTNER

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Parkering

**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

# 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

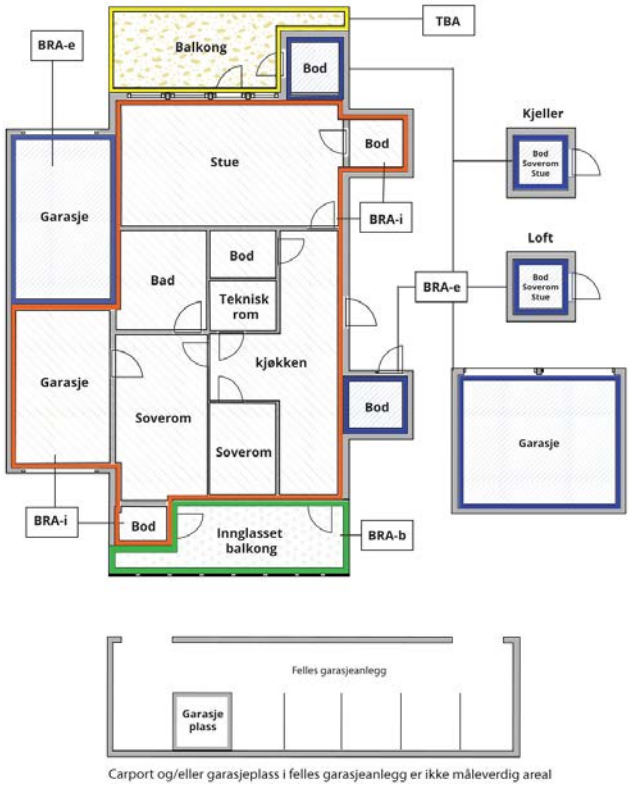
## Hva er måleverdig areal?

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasjeplass nr. 11 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 12 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 13 | | 14 | | 14 | |
| Garasjeplass nr. 14 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 15 | | 12 | | 12 | |
| Garasjeplass nr. 16 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 17 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 18 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 19 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 20 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 21 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 28 | | 11 | | 11 | |
| Garasjeplass nr. 36 | | 12 | | 12 | |
| **SUM** | | **148** | | | |
| **SUM BRA** | **148** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Garasjeplass nr. 11 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 12 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 13 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 14 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 15 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 16 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 17 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 18 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 19 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 20 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 21 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 28 | | Garasjeplass | |
| Garasjeplass nr. 36 | | Garasjeplass | |

**Kommentar**

Garasjekjeller – oppmåling og brukbarhet av parkeringsplasser

Det er foretatt oppmåling av 13 parkeringsplasser i garasjekjeller. Målingene er utført på befaringsdagen og er tatt mellom de oppmerkede gule linjene på ca. 4-5 cm.  som markerer den enkelte plassens avgrensning.

Elektrisk port på ca. H 2.10 m. x B 2.75 m. Takhøyden på garasjeplan varierer fra 2,2 m. til 2,4 m.

Plass:

Nr. 36 er på ca. B 2,57 m. x L. 4,77 m. (ca. 12,26 m², BRA-e 12 m²).

Nr. 28 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,79 m. (ca. 10,63 m², BRA-e 11 m²). Skråplassering i stigning mellom nivåer i garasjekjeller.
Nr. 21 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,76 m. (ca. 10,57 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 20 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,75 m. (ca. 10,55 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 19 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,75 m. (ca. 10,55 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 18 er på ca. B 2,23 m. x L. 4,75 m. (ca. 10,59 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 17 er på ca. B 2,22 m. x L. 4,74 m. (ca. 10,52 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 16 er på ca. B 2,37 m. x L. 4,73 m. (ca. 11,21 m², BRA-e 11 m²).

Nr. 15 er på ca. B 2,55 m. x L. 4,8 m. (ca. 12,24 m², BRA-e 12 m²). Plassen overlapper noe i hjørnet mot plass nr. 16. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan medføre behov for noe tilpasning ved plassering av bil, spesielt med tanke på inn- og utkjøring.
Nr. 14 er på ca. B 2,2 m. x L. 4,9 m. (ca. 10,78 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 13 er på ca. B 2,65 m. x L. 5,35 m. (ca. 14,18 m², BRA-e 14 m²). Plassen overlapper noe i hjørnet mot plass nr. 12. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan medføre behov for noe tilpasning ved plassering av bil, spesielt med tanke på inn- og utkjøring.

Nr. 12 er på ca. B 2,35 m. x L. 4,78 m. (ca. 11,23 m², BRA-e 11 m²).
Nr. 11 er på ca. B 2,38 m. x L. 4,78 m. (ca. 11,38 m², BRA-e 11 m²).

Eventuelle konstruksjoner og installasjoner som befinner seg innenfor oppmerkingen inngår i det målte arealet på gulv, vegg og himling. Dette kan blant annet omfatte:

-Søyler og veggfremspring
-Rørføringer og tekniske installasjoner i tak
-Rørføringer og føringsveier langs vegg
-Kabelbroer, ventilasjonskanaler eller lignende

Slike forhold kan redusere den praktiske brukbare bredden, lengden eller høyden, selv om de formelle målene mellom linjene er tilfredsstillende.

Oppmålingen er å anse som en orienterende kontrollmåling. Mindre måleavvik kan forekomme på oppgitte mål.

Viktig informasjon om faktisk brukbarhet

Den enkelte parkeringsplassens reelle egnethet vil avhenge av kjøretøyets dimensjoner og utforming. Dette gjelder særlig:

-Bilens totale bredde (inkludert speil)
-Bilens lengde
-Bilens høyde
-Døråpningsbehov for inn- og utstigning
-Bilens akselavstand og bakkeklaring

I tillegg må følgende forhold vurderes særskilt:
-Fri bredde og fri høyde ved garasjeport
-Manøvreringsareal i kjørebaner
-Svingradius ved innkjøring til aktuell plass
-Stigningsforhold i nedkjøringsrampe
.Overgang mellom rampe og horisontalt dekke, hvor kjøretøy med lav bakkeklaring eller lang akselavstand kan risikere subbing

Det presiseres at oppmålte mål mellom gule linjer ikke alene gir tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om en konkret bil vil kunne benytte plassen uten utfordringer.

Dersom parkeringsplassens funksjonalitet er av vesentlig eller avgjørende betydning for kjøper, må kjøper selv foreta grundig kontroll før budgivning. Dette bør inkludere fysisk test med aktuell biltype for å verifisere både plassens dimensjoner og fremkommelighet til og fra

plassen.

Opplysninger er gitt av vaktmester:

Garasjekjelleren har drenerende asfaltdekke. Vegger er i betong, og det er registrert noe sprekker og setninger, samt misfarginger. Enkelte veggflater er utforet og dermed ikke fullt synlige. Himling består av støpt betong og betongelementer.

Anlegget er utstyrt med brannvarsling og enkel ventilasjon. Det er elektrisk port med tilhørende sidedør. Det er etablert opplegg for elbillader.

Det gjennomføres felles dugnad/opprydding årlig, normalt rundt 1. mai.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegningen samstemmer ikke med dagens løsning. Mot øst er det 3 ekstra plasser som ikke er tegnet inn på byggemeldte tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Fra | Til | Til stede | |
|---|---|---|---|---|
| 19.2.2026 | 09:00:00 | 13:00:00 | Per Køste | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 0301 | 517 | 2 | | 911 m² | ANNEN AREALKILDE (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kraftsgate 4

**Hjemmelshaver**
Krasof AS

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Krasof AS | 987984007 | | Phm Forvaltning AS | Krasof As |

## Innskudd, pålydende mm

**Aksjenummer**
1-38

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|

# Forutsetninger

**Generelt**

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

**Arealberegninger 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

**Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon**

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

**Takstingeniørenens rolle**

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

**Reklamasjonsnemda for takstmenn**

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

**Egne forutsetninger**

Rapporten er utarbeidet på vegne av eier og megler for å dokumentere og synliggjøre parkeringsplassenes fysiske utstrekning og forhold i garasjekjeller. Det er foretatt oppmåling mellom oppmerkede gule linjer på befaringsdagen. Eventuelle søyler, veggfremspring, rørføringer i tak og vegg samt øvrige tekniske installasjoner innenfor oppmerkingen inngår i det målte arealet og kan påvirke faktisk brukbarhet.

Rapporten gir en orienterende beskrivelse av mål og forhold, men gir ikke garanti for at en konkret bilmodell vil kunne benytte plassen uten begrensninger. Kjøper må selv teste aktuell parkeringsplass med ønsket kjøretøy, herunder kontrollere bredde, lengde og høyde på plass, fri høyde under rørføringer, bredde og høyde ved garasjeport, samt fremkommelighet i nedkjøringsrampe og overgang mellom rampe og horisontalt dekke.

# VEDTEKTER
# FOR
# KRASOF AS

## 1. SELSKAPETS FIRMA

Selskapets firmanavn er KRASOF AS. Selskapet er et aksjeselskap og skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

## 2. FORRETNINGSKONTOR

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

## 3. SELSKAPETS VIRKSOMHET

Selskapets virksomhet er: Oppføre og drive parkeringsanlegg med 38 plasser. En aksje med obligasjon gir rett til å disponere en garasjeplass.

## 4. SELSKAPETS AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital er kr 114.000,00, fordelt på 38 aksjer pålydende kr 3.000,00.

## 5. STYRET

Selskapets styre skal ha fra 3 til 5 styremedlemmer.

## 6. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Innkalling til generalforsamling skal sendes senest en uke før møtet skal holdes. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis ordrett i innkallingen. Aksjeeierne kan la seg representere på generalforsamlingen ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles og avgjøres:

- Godkjennelse av regnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte
- Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen

## 7. OVERDRAGELSE A V AKSJER OG AKSJERS OMSETTELIGHET

Aksjene i Selskapet kan overdras. Erververen av en aksje skal straks sende melding til Selskapet om sitt aksjeerverv.

Erverv av aksjer er betinget av samtykke fra Selskapet. Det hører under styret å avgjøre om samtykke skal gis. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Styret skal ellers nekte samtykke hvis erververen ikke oppfyller vilkårene i loven eller vedtektene for å være aksjeeier.

Er erververen ikke underrettet om at samtykke er nektet innen to måneder etter at melding om ervervet kom inn til Selskapet, anses samtykke å være gitt.

Hvis styret nekter å gi samtykke, gjelder reglene i aksjeloven § 4- 17.

## 8. FORKJØPSRETT

### 8.1 Forkjøpsrettens omfang

Øvrige aksjeeiere samt eiere av leilighet/boligseksjon i Kraftsgt. 2, Kraftsgt. 4 og Sofies plass 3 (hver for seg benevnt «Gård») som ikke eier aksjer i Selskapet fra før, har forkjøpsrett til aksjer som skal overdras. Forkjøpsretten kan utøves for aksje eller aksjer som gir rett til en eller flere garasjeplasser.

For så vidt gjelder Krafts gt. 2 kan forkjøpsrett kun gjøres gjeldende av reell eier av leilighet/boligseksjon i henhold til intern avtale mellom aksjonærer i AS Krafts gate 2. Reelt eierskap må på forespørsel fra styret dokumenteres.

Forkjøpsrett utløses ikke når

1) overdragelsen av aksjen(e) skjer sammen med overdragelse av leilighet(er)/boligseksjon(er) i Kraftsgt. 2, Kraftsgt. 4, eller Sofies plass 3.
2) erverver er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett oppstigende eller nedstigende linje.

### 8.2 Tildeling av aksje(r) når det er flere innehavere av forkjøpsrett

Dersom det er flere berettigede innehavere av forkjøpsrett som gjør sin rett gjeldende i forbindelse med en overdragelse som nevnt i pkt. 8.1 ovenfor («Interessent») skal de som eier flere leiligheter eller boligseksjoner i en Gård enn de eier aksjer i KRASOF AS ha prioritet foran andre aksjonærer. Dette innebærer at eiere av leiligheter som ikke er aksjonærer fra før, og eksisterende aksjonærer med færre antall aksjer enn de eier leiligheter/boligseksjoner i en Gård har førsteprioritet.

Dersom det er flere Interessenter med samme prioritet, og det ikke er nok aksjer til likelig fordeling mellom disse, skal fordelingen skje ved loddtrekning for hver enkelt aksje etter den ordning som fremgår nedenfor i dette punktet.

Dersom det er Interessenter med lik prioritet representert fra to eller flere Gårder, skal Styret først foreta en trekning mellom Gårdene med følgende loddfordeling:

- Krafts gate 2: 5 lodd
- Krafts gate 4: 11 lodd
- Sofies Plass 3: 8 lodd

Dersom det er Interessenter med lik prioritet fra kun to av gårdene, foretas trekningen med de respektive Gårdenes lodd, slik at for eksempel en loddtrekning mellom Krafts gate 2 og Krafts gate 4 skjer med totalt 16 lodd.

Når slik loddtrekning er foretatt, foretar deretter styret en trekning blant de best prioriterte Interessentene i den Gården som vant loddtrekningen. Dersom det kun melder seg Interessenter fra en Gård, foretas slik trekning direkte. Innehavere av forkjøpsrett skal ha rett til å være til stede ved loddtrekningen.

**8.3 Avklaring av forkjøpsrett**
Dersom Selskapets styre mottar melding om at aksjer er avhendet eller ønskes avhendet, og ervervet etter pkt. 8.1 utløser forkjøpsrett, skal styret straks og senest innen 1 uke varsle de øvrige aksjonærer samt eiere av leiligheter/boligseksjoner i Kraftsgt. 2, Kraftsgt. 4 og Sofies plass 3.

Forkjøpsretten gjøres gjeldende ved skriftlig melding til styret. E-post er akseptert kommunikasjonsform. Meldingen må være kommet frem til Selskapet senest to måneder etter at styret fikk melding om eierskiftet.

**8.4 Tvist om innløsningssum**
Dersom det er gitt meddelelse om at det foreligger gave eller gavesalg, eller det bestrides at den oppgitte kjøpesum er reell, skal innløsningssummen fastsettes etter aksjens virkelige verdi på det tidspunktet kravet er fremsatt. Oppnås ikke enighet om innløsningssummen innen den samme frist som er fastsatt for å gjøre forkjøpsretten gjeldende, avgjøres dette ved skjønn. Dersom partene ikke blir enige om valg av skjønnsmann, velger partene hver sin skjønnsmann som igjen velger en tredje skjønnsmann. Utgifter til skjønnsfastsettelse deles av partene.

Løsningssummen skal betales innen en måned etter at kravet om forkjøpsrett ble fremsatt eller i tilfelle innen to uker etter at tvist om innløsningssummen er bindende avgjort.

## 9 Utleie

Ved utleie av parkeringsplasser skal forretningsfører føre liste, hvor beboerne i eiendommene Sofies plass 3, Krafts gt 2+4 skal ha fortrinnsrett til leie til markedspris.

Oslo, 17.03.2016

# Innkalling til ordinær generalforsamling 27.03.2025 for Krasof As.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke med PC eller telefon:

Klikk her for å bli satt over til digitalt møterom med Teams.

Teams Møte-ID: 351 452 991 921
Passord: Gf3mx3xd

Ring på telefon
+47 21 40 20 33
Telefonkonferanse-ID: 716 143 464#

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrehonorar

## Sak 1: Konstituering

**Forslag:**
"Styreleder Jan Helge Bleken velges til møteleder og forretningsfører Pål A. Martin fra PHM skriver protokollen. Kari Anne Sauar signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Regnskap

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og årets resultat med underskudd kr 190 966 fratrekkes egenkapital"

## Sak 3: Styrehonorar

**Styrehonorar**
Styret foreslår et samlet honorar for 2024 på kr. 50.000,- + aga.

# Krasof AS

# 2024

# Resultatregnskap

## Krasof AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Andre driftsinntekter | | 453 907 | 406 536 |
| **Sum driftsinntekter** | | **453 907** | **406 536** |
| | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 72 487 |
| Avskrivning varige driftsmidler | | 198 000 | 198 000 |
| Annen driftskostnad | | 392 222 | 212 499 |
| **Sum driftskostnad** | | **647 272** | **482 986** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **-193 365** | **-76 450** |
| | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 399 | 1 232 |
| **Sum finansinntekter** | | **2 399** | **1 232** |
| **Sum netto finansposter** | | **2 399** | **1 232** |
| | | | |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **-190 966** | **-75 218** |
| | | | |
| **Ordinært resultat** | | **-190 966** | **-75 218** |
| | | | |
| **Årsresultat** | | **-190 966** | **-75 218** |
| | | | |
| Overført til udekket tap | | -190 966 | -75 218 |
| **Sum disponert** | | **-190 966** | **-75 218** |

# Balanse

## Krasof AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Immaterielle eiendeler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 4 765 000 | 4 963 000 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **4 765 000** | **4 963 000** |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **4 765 000** | **4 963 000** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Andre fordringer | | 70 956 | 16 860 |
| **Sum fordringer** | | **70 956** | **16 860** |
| **Investeringer** | | | |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | **259 603** | **357 811** |
| **Sum omløpsmidler** | | **330 559** | **374 671** |
| **Sum eiendeler** | | **5 095 559** | **5 337 671** |

# Balanse

## Krasof AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Selskapskapital | 2 | 7 715 600 | 7 715 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **7 715 600** | **7 715 600** |
| | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 2 | -2 681 367 | -2 490 401 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | -2 681 367 | -2 490 401 |
| | | | |
| **Sum egenkapital** | | **5 034 233** | **5 225 199** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetning for forpliktelser** | | | |
| | | | |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 426 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 820 | 12 911 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 50 080 | 99 560 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **61 326** | **112 471** |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **61 326** | **112 471** |
| | | | |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **5 095 559** | **5 337 671** |

OSLO, 31.12.2024
Krasof AS

| | | |
|---|---|---|
| Jan Helge Bleken | Trond Erik Andersen | Kari Anne Sauar Standal |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

# Noter til årsregnskapet

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Skatter**
Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|---|---|---|---|
| Aksjer | 38 | 5 000 | 190 000 |

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

| | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|---|---|---|---|
| SP3 Næring AS | 14 | 36,84% | 36,84% |
| Therese B. Merling | 4 | 10,53% | 10,53% |
| Arne Vidar Gamst | 4 | 10,53% | 10,53% |
| Tom Granlund | 3 | 7,89% | 7,89% |
| Kari Anne Sauar | 2 | 5,26% | 5,26% |
| Jan Helge Bleken | 2 | 5,26% | 5,26% |
| Øvrige aksjonærer | 9 | 23,68% | 23,68% |
| **Totalt antall aksjer** | **38** | **100,00%** | **100,00%** |

# Krasof AS

## Resultatrapport

Powered by Xledger

*Rapport: GL 02b A4 NO, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | | Des/2024 YTD | Des/2023 YTD |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | |
| **Salgsinntekter** | | | |
| 3010 - Driftsinntekter | | 218 880 | 218 880 |
| 3120 - Salgsinntekter tjenester | | | 44 896 |
| | Totalt Salgsinntekter | **218 880** | **263 776** |
| **Annen driftsinntekt** | | | |
| 3695 - Viderefaktureringer | | 102 321 | |
| 3900 - Annen driftsrelatert inntekt | | 66 760 | |
| 3930 - EL-bil avgift | | 65 946 | 142 760 |
| | Totalt Annen driftsinntekt | **235 027** | **142 760** |
| | *Totalt Driftsinntekter* | **453 907** | **406 536** |
| **Driftskostnader** | | | |
| **Lønnskostnad** | | | |
| 5000 - Lønn til ansatte | | | 13 530 |
| 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | | 50 000 | 50 000 |
| 5400 - Arbeidsgiveravgift | | 7 050 | 8 957 |
| | Totalt Lønnskostnad | **57 050** | **72 487** |
| **Avskrivn. varige driftsmidl. og imat. eiendeler** | | | |
| 6000 - Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom | | 56 000 | 56 000 |
| 6001 - Avskrivninger parkeringsanlegg | | 142 000 | 142 000 |
| | Totalt Avskrivn. varige driftsmidl. og imat. eiendeler | **198 000** | **198 000** |
| **Annen driftskostnad** | | | |
| 6200 - Elektrisitet vedr. produksjon | | | 21 377 |
| 6340 - Lys, varme | | 54 354 | |
| 6345 - Strøm Ladeanlegg | | | 8 323 |
| 6380 - Skadedyrkontroll | | 23 522 | |
| 6390 - Vaktmestertjenester | | 30 143 | |
| 6550 - Driftsmateriale | | 4 046 | |
| 6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger | | 50 389 | 93 831 |
| 6602 - Vedlikehold utendørs | | 50 007 | |
| 6611 - Vedlikehold brannteknisk | | 59 969 | |
| 6680 - Vedlikehold annet | | 1 000 | |
| 6705 - Honorar regnskap | | 2 100 | |
| 6706 - Forretningsførsel fast | | 32 000 | |
| 6707 - Forretningsførsel diverse | | 6 613 | |
| 6709 - Bestyrerhonorar | | 7 500 | 34 000 |
| 6791 - Overvåking og vakttjenester | | 4 935 | |
| 6800 - Kontorrekvisita | | | 1 082 |
| 6810 - Data/EDB-kostnad | | | 3 936 |
| 6890 - Annen kontorkostnad | | | 241 |
| 6900 - Telefon | | 1 548 | |
| 6904 - Internett | | | 1 548 |
| 7500 - Forsikringspremie | | 19 727 | 10 534 |
| 7740 - Øredifferanser | | | 0 |
| 7765 - Eiendomsskatt | | 40 170 | 32 571 |
| 7770 - Bank og kortgebyrer | | 4 195 | 5 057 |
| 7790 - Annen kostnad, fradragsberettiget | | 3 | |
| | Totalt Annen driftskostnad | **392 222** | **212 499** |
| | *Totalt Driftskostnader* | **647 272** | **482 986** |
| Totalt Driftsresultat | | **-193 365** | **-76 450** |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| **Finansinntekter** | | | |
| **Annen renteinntekt** | | | |
| 8050 - Annen renteinntekt | | 2 399 | 1 232 |
| | Totalt Annen renteinntekt | **2 399** | **1 232** |

# Krasof AS

## Resultatrapport

Powered by Xledger

*Rapport: GL 02b A4 NO, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | | Des/2024 YTD | Des/2023 YTD |
|---|---|---|---|
| | *Totalt Finansinntekter* | **2 399** | **1 232** |
| Totalt Finansinntekter og finanskostnader | | **2 399** | **1 232** |
| **Totalt Resultat før ekstraordinære inntekter og kostnader** | | **-190 966** | **-75 218** |
| *Totalt Resultat før skattekostnad* | | **-190 966** | **-75 218** |
| ***Totalt Årsoverskudd / Underskudd*** | | **-190 966** | **-75 218** |
| **Disponeringer** | | | |
| Oppskrivninger og overføringer (Aksjeselskap) | | | |
| **Fond for vurderingsforskjeller** | | | |
| 8800 - Årsresultat | | 190 966 | 75 218 |
| **Totalt Fond for vurderingsforskjeller** | | **190 966** | **75 218** |
| *Totalt Oppskrivninger og overføringer (Aksjeselskap)* | | **190 966** | **75 218** |
| ***Totalt Disponeringer*** | | **190 966** | **75 218** |

# Krasof AS

## Balanserapport

Powered by Xledger

*Rapport: GL 59 A4 NO, Balanse, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | Des/2024 | Des/2023 |
|---|---|---|
| **Eiendeler** | | |
| Anleggsmidler | | |
| **Varige driftsmidler** | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | |
| 1100 - Bygninger | 5 697 548 | 5 697 548 |
| 1101 - Akk.avsk. garasjeanlegg | -1 276 548 | -1 134 548 |
| 1120 - Akk.avskrivinger i teknisk | 54 159 | |
| 1130 - Fast teknisk inst.i bygg | -54 159 | 54 159 |
| 1131 - Akk. avskrivninger tekn. insta | | -54 159 |
| 1132 - Ladestasjoner | | 558 669 |
| 1133 - Akk avskrivning ladestasjoner | -214 669 | -158 669 |
| 1170 - Ladestasjoner | 558 669 | |
| Totalt Tomter, bygninger og annen fast eiendom | **4 765 000** | **4 963 000** |
| **Totalt Varige driftsmidler** | **4 765 000** | **4 963 000** |
| *Totalt Anleggsmidler* | **4 765 000** | **4 963 000** |
| Omløpsmidler | | |
| **Fordringer** | | |
| Andre fordringer | | |
| 1640 - Oppgjørskonto merverdiavgift | 32 713 | |
| 1742 - Forskuddsbetalt forsikring | 8 600 | 16 860 |
| 1749 - Andre forskuddsbetalte kostnader | 21 604 | |
| Totalt Andre fordringer | **62 917** | **16 860** |
| Kundefordringer | | |
| 1500 - Kundefordringer | -10 080 | |
| 1510 - Motkonto 1500 | 10 080 | |
| 1530 - Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt | 8 039 | |
| Totalt Kundefordringer | **8 039** | **0** |
| **Totalt Fordringer** | **70 956** | **16 860** |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | |
| 1910 - Konto Ladestarøm | | 49 947 |
| 1920 - Bankinnskudd | 244 927 | |
| 1922 - Konto 8397.10.50341 | | 293 188 |
| 1950 - Bankinnskudd for skattetrekk | 14 676 | |
| 1951 - Skattetrekk 8397.10.50368 | | 14 676 |
| **Totalt Bankinnskudd, kontanter o.l.** | **259 603** | **357 811** |
| *Totalt Omløpsmidler* | **330 559** | **374 671** |
| ***Totalt Eiendeler*** | **5 095 559** | **5 337 671** |
| **Gjeld og egenkapital** | | |
| Egenkapital | | |
| **Innskutt egenkapital** | | |
| Selskapskapital | | |
| 2000 - Aksjekapital | 190 000 | 190 000 |
| Totalt Selskapskapital | **190 000** | **190 000** |
| Overkursfond | | |
| 2020 - Overkursfond | 7 525 600 | 7 525 600 |
| Totalt Overkursfond | **7 525 600** | **7 525 600** |
| **Totalt Innskutt egenkapital** | **7 715 600** | **7 715 600** |
| **Opptj. egenkapital** | | |
| Annen egenkapital | | |
| 2080 - Udekket tap | -2 681 367 | -2 490 401 |
| Totalt Annen egenkapital | **-2 681 367** | **-2 490 401** |
| **Totalt Opptj. egenkapital** | **-2 681 367** | **-2 490 401** |
| *Totalt Egenkapital* | **5 034 233** | **5 225 199** |

# Krasof AS

## Balanserapport

Powered by Xledger

*Rapport: GL 59 A4 NO, Balanse, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | Des/2024 | Des/2023 |
|---|---|---|
| Gjeld | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | |
| Leverandørgjeld | | |
| 2400 - Leverandørgjeld | 2 625 | |
| 2401 - Leverandørgjeld uten reskontro | 5 801 | |
| Totalt Leverandørgjeld | **8 426** | **0** |
| Skyldig offentlige avgifter | | |
| 2710 - Inngående merverdiavgift, høy sats | 0 | |
| 2740 - Oppgjørskonto merverdiavgift | 32 713 | 10 091 |
| 2741 - Oppgjørskonto merverdiavgift (reskontro) | -32 713 | |
| 2770 - Skyldig arbeidsgiveravgift | 2 820 | 2 820 |
| Totalt Skyldig offentlige avgifter | **2 820** | **12 911** |
| Annen kortsiktig gjeld | | |
| 2900 - Forskudd fra kunder | | 30 900 |
| 2960 - Annen påløpt kostnad | | 28 660 |
| 2980 - Avsetning styrehonorar | 40 000 | 40 000 |
| 2993 - Forskuddsbetalte felleskostnader | 10 080 | |
| Totalt Annen kortsiktig gjeld | **50 080** | **99 560** |
| **Totalt Kortsiktig gjeld** | **61 326** | **112 471** |
| *Totalt Gjeld* | **61 326** | **112 471** |
| ***Totalt Gjeld og egenkapital*** | **5 095 559** | **5 337 671** |

**Krasof AS**

# Bankavstemmingsrapport

*Powered by Xledger*

*Rapport: GL 55 A4 NO, År: 2024*

Foreløpige tall

## Konto: 1920 - Bankinnskudd

| Bankkonti | Val | Avvik | Banksaldo | Hovedboksaldo | |
|---|---|---|---|---|---|
| DnB Driftskonto (1520.01.52058) | | | 244 927,02 | 244 927,02 | ✓ |
| **Sum 1920 - Bankinnskudd** | NOK | 0,00 | 244 927,02 | 244 927,02 | |

## Konto: 1950 - Bankinnskudd for skattetrekk

| Bankkonti | Val | Avvik | Banksaldo | Hovedboksaldo | |
|---|---|---|---|---|---|
| DnB Skattetrekk (1520.09.53603) | | | 14 676,00 | 14 676,00 | ✓ |
| **Sum 1950 - Bankinnskudd for skattetrekk** | NOK | 0,00 | 14 676,00 | 14 676,00 | |

# Krasof AS - Budsjett 2025

| Konto | Q1-25 | Q2-25 | Q3-25 | Q4-25 | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| 3010 - Driftsinntekter | 54 720 | 54 720 | 95 280 | 95 280 | 300 000 |
| 3930 - EL-bil avgift | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 80 000 |
| **Sum inntekter** | **74 720** | **74 720** | **115 280** | **115 280** | **380 000** |
| | | | | | |
| 5330 - Styrehonorar | | 50 000 | | | 50 000 |
| 5400 - Arbeidsgiveravgift | | 7 050 | | | 7 050 |
| **Sum lønnskostnader** | | **57 050** | | | **57 050** |
| | | | | | |
| 6340 - Lys, varme | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 18 000 |
| 6380 - Skadedyrkontroll | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 10 000 |
| 6550 - Driftsmateriale | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 6 000 |
| 6706 - Forretningsførsel fast | 8 500 | 8 500 | 8 500 | 8 500 | 34 000 |
| 6791 - Overvåking og vakttjenester | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 20 000 |
| 7500 - Forsikringspremie | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 20 000 |
| 7765 - Eiendomsskatt | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 42 000 |
| 7770 - Bank og kortgebyrer | 1 250 | 1 250 | 1 250 | 1 250 | 5 000 |
| 7790 - Annen kostnad | 375 | 375 | 375 | 375 | 1 500 |
| **Sum andre driftskostnader** | **39 125** | **39 125** | **39 125** | **39 125** | **156 500** |
| | | | | | |
| **Driftsresulat** | **35 595** | **- 21 455** | **76 155** | **76 155** | **166 450** |

# Krasof AS - Årsregnskap 2024.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Bleken, Jan Helge** | **2025-02-26** |

Identifikasjon




Bleken, Jan Helge

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Standal, Kari Anne Sauar** | **2025-02-26** |

Identifikasjon




Standal, Kari Anne Sauar

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Andersen, Trond Erik** | **2025-03-18** |

Identifikasjon




Andersen, Trond Erik

styret.com

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

# Krasof As

Protokoll for ordinær generalforsamling 27.03.2025

5 av 38 mulige stemmegivere var representert.
5 deltok digitalt

## Sak 1: Konstituering

**Forslag:** - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Jan Helge Bleken velges til møteleder og forretningsfører Pål A. Martin fra PHM skriver protokollen. Kari Anne Sauar signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 2: Regnskap

**Styrets forslag** - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og årets resultat med underskudd kr 190 966 fratrekkes egenkapital"

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 3: Styrehonorar

**Styrehonorar** - Enstemmig vedtatt

> Styret foreslår et samlet honorar for 2024 på kr. 50.000,- + aga.

**Mot**: 0 stemmer

# Ordinær generalforsamling 27.03.2025 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Standal, Kari Anne Sauar** | **2025-03-27** | **Bleken, Jan Helge** | **2025-03-27** |

Identifikasjon

bankID Standal, Kari Anne Sauar

Identifikasjon

bankID Bleken, Jan Helge

styret.com

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

# KRASOF AS Budsjett 2026

| KRASOF AS Budsjett 2026 | Koststed | Forvalters forslag | Styrets budsjett | Forvalters kommmentar | Styrets kommentar | Regnskap 2024 | Regnskap sep 2025 | Budsjett 2025 | Budsjett sep 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3010 - Driftsinntekter | | 218880 | 218880 | | | 218880 | 164160 | 218880 | 164160 |
| 3695 - Viderefaktureringer | | 0 | 0 | | | 102321 | 0 | 0 | 0 |
| 3900 - Annen driftsrelatert inntekt | | 0 | 0 | | | 66760 | 0 | 81120 | 0 |
| 3930 - Refusjon ladestrøm | | 80000 | 80000 | | | 65945 | 59305 | 80000 | 59999 |
| Sum inntekter | | 298880 | 298880 | | | 453906 | 223465 | 380000 | 224159 |
| 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | | 0 | 100000 | | | 50000 | 50000 | 50000 | 50000 |
| 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | | 50000 | 50000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5400 - Arbeidsgiveravgift | | 7050 | 7050 | | | 7050 | 7050 | 7050 | 7050 |
| 5400 - Arbeidsgiveravgift | | 0 | 14100 | | Denne dobles ihht. Kost for ekstern styreleder | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6000 - Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom | | 56000 | 56000 | | | 56000 | 0 | 0 | 0 |
| 6001 - Avskrivninger parkeringsanlegg | | 142000 | 142000 | | | 142000 | 0 | 0 | 0 |
| 6340 - Lys, varme | | 70000 | 70000 | | | 54354 | 51016 | 18000 | 13500 |
| 6340 - Lys, varme | | 0 | 50000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6360 - Renhold | | 0 | 20000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6360 - Renhold | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6380 - Skadedyrkontroll | | 24000 | 24000 | | | 23522 | 38726 | 10000 | 7500 |
| 6381 - Brannalarmavtale | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6381 - Brannalarmavtale | | 0 | 30000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6390 - Vaktmestertjenester | | 0 | 0 | | | 30143 | 0 | 0 | 0 |
| 6550 - Driftsmateriale | | 4000 | 4000 | | | 4046 | 0 | 6000 | 4500 |
| 6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger | | 0 | 0 | | | 50389 | 0 | 0 | 0 |
| 6602 - Vedlikehold utendørs | | 0 | 0 | | | 50007 | 30024 | 0 | 0 |
| 6609 - Vedlikehold parkering/garasje | | 30000 | 30000 | | | 0 | 13881 | 0 | 0 |
| 6610 - Vedlikehold elektrisk | | 0 | 0 | | | 0 | 4622 | 0 | 0 |
| 6611 - Vedlikehold brannteknisk | | 0 | 0 | | | 59969 | 0 | 0 | 0 |
| 6680 - Vedlikehold annet | | 0 | 0 | | | 1000 | 0 | 0 | 0 |
| 6705 - Honorar regnskap | | 0 | 0 | | | 2100 | 2805 | 0 | 0 |
| 6706 - Forretningsførsel fast | | 35000 | 35000 | | | 32000 | 26676 | 34000 | 25500 |
| 6707 - Forretningsførsel diverse | | 0 | 0 | | | 6612 | 1150 | 0 | 0 |
| 6709 - Bestyrerhonorar | | 0 | 0 | | | 7500 | 0 | 0 | 0 |
| 6791 - Overvåking og vakttjenester | | 0 | 0 | | | 4934 | 0 | 20000 | 14999 |
| 6900 - Telefon | | 1800 | 1800 | | | 1548 | 1193 | 0 | 0 |
| 6903 - Mobiltelefon | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6915 - Mobiltelefon ansatte | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6941 - Dokumentproduksjon | | 2500 | 2500 | | | 0 | 2064 | 0 | 0 |
| 7500 - Forsikringspremie | | 22000 | 22000 | | | 19726 | 8600 | 20000 | 14999 |
| 7700 - Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | | 0 | 0 | | | 0 | 4100 | 0 | 0 |
| 7740 - Øredifferanser | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7765 - Eiendomsskatt | | 42000 | 42000 | | | 40170 | 40170 | 42000 | 31500 |
| 7770 - Bank og kortgebyrer | | 3500 | 3500 | | | 4195 | 2949 | 5000 | 3749 |
| 7790 - Annen kostnad, fradragsberettiget | | 0 | 0 | | | 2 | 516 | 1500 | 1125 |
| 7791 - Annen kostnad, ikke fradragsberettiget | | 0 | 0 | | | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 7799 - Purregebyrer | | 0 | 0 | | | 0 | 262 | 0 | 0 |
| Sum kostnader | | 489850 | 703950 | | | 647267 | 285806 | 213550 | 174422 |
| Driftsresultat | | -190970 | -405070 | | | -193361 | -62341 | 166450 | 49737 |

| KRASOF AS Budsjett 2026 | Koststed | Forvalters forslag | Styrets budsjett | Forvalters kommmentar | Styrets kommentar | Regnskap 2024 | Regnskap sep 2025 | Budsjett 2025 | Budsjett sep 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8050 - Annen renteinntekt | | 0 | 0 | | | 2399 | 0 | 0 | 0 |
| 8055 - Renteinntekt felleskostnader | | 0 | 0 | | | 0 | 708 | 0 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 | | | 2399 | 708 | 0 | 0 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat | | -190970 | -405070 | | | -190962 | -61633 | 166450 | 49737 |
| - Avskrivninger (ikke reel utgift) | | 198000 | 198000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum likviditet inn | | 198000 | 198000 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum likviditet ut | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Likviditetsresultat | | 7030 | -207070 | | | -190962 | -61633 | 166450 | 49737 |

# Krasof AS

# 2024

# Resultatregnskap

## Krasof AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Andre driftsinntekter | | 453 907 | 406 536 |
| **Sum driftsinntekter** | | **453 907** | **406 536** |
| | | | |
| Lønnskostnad | | 57 050 | 72 487 |
| Avskrivning varige driftsmidler | | 198 000 | 198 000 |
| Annen driftskostnad | | 392 222 | 212 499 |
| **Sum driftskostnad** | | **647 272** | **482 986** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **-193 365** | **-76 450** |
| | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 399 | 1 232 |
| **Sum finansinntekter** | | **2 399** | **1 232** |
| **Sum netto finansposter** | | **2 399** | **1 232** |
| | | | |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | | **-190 966** | **-75 218** |
| | | | |
| **Ordinært resultat** | | **-190 966** | **-75 218** |
| | | | |
| **Årsresultat** | | **-190 966** | **-75 218** |
| | | | |
| Overført til udekket tap | | -190 966 | -75 218 |
| **Sum disponert** | | **-190 966** | **-75 218** |

# Balanse

## Krasof AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Immaterielle eiendeler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 4 765 000 | 4 963 000 |
| **Sum varige driftsmidler** | | **4 765 000** | **4 963 000** |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **4 765 000** | **4 963 000** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Andre fordringer | | 70 956 | 16 860 |
| **Sum fordringer** | | **70 956** | **16 860** |
| **Investeringer** | | | |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | **259 603** | **357 811** |
| **Sum omløpsmidler** | | **330 559** | **374 671** |
| **Sum eiendeler** | | **5 095 559** | **5 337 671** |

# Balanse

## Krasof AS

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital og gjeld** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Selskapskapital | 2 | 7 715 600 | 7 715 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **7 715 600** | **7 715 600** |
| | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 2 | -2 681 367 | -2 490 401 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | -2 681 367 | -2 490 401 |
| | | | |
| **Sum egenkapital** | | **5 034 233** | **5 225 199** |
| | | | |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetning for forpliktelser** | | | |
| | | | |
| **Annen langsiktig gjeld** | | | |
| | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 8 426 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 820 | 12 911 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 50 080 | 99 560 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **61 326** | **112 471** |
| | | | |
| **Sum gjeld** | | **61 326** | **112 471** |
| | | | |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **5 095 559** | **5 337 671** |

OSLO, 31.12.2024
Krasof AS

| | | |
|---|---|---|
| Jan Helge Bleken | Trond Erik Andersen | Kari Anne Sauar Standal |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

# Noter til årsregnskapet

## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

**Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

**Varige driftsmidler**
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Skatter**
Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

## Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|---|---|---|---|
| Aksjer | 38 | 5 000 | 190 000 |

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

| | Antall | Eierandel | Stemmeandel |
|---|---|---|---|
| SP3 Næring AS | 14 | 36,84% | 36,84% |
| Therese B. Merling | 4 | 10,53% | 10,53% |
| Arne Vidar Gamst | 4 | 10,53% | 10,53% |
| Tom Granlund | 3 | 7,89% | 7,89% |
| Kari Anne Sauar | 2 | 5,26% | 5,26% |
| Jan Helge Bleken | 2 | 5,26% | 5,26% |
| Øvrige aksjonærer | 9 | 23,68% | 23,68% |
| **Totalt antall aksjer** | **38** | **100,00%** | **100,00%** |

# Krasof AS

## Resultatrapport

Powered by Xledger

*Rapport: GL 02b A4 NO, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | | Des/2024 YTD | Des/2023 YTD |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | |
| **Salgsinntekter** | | | |
| 3010 - Driftsinntekter | | 218 880 | 218 880 |
| 3120 - Salgsinntekter tjenester | | | 44 896 |
| | Totalt Salgsinntekter | **218 880** | **263 776** |
| **Annen driftsinntekt** | | | |
| 3695 - Viderefaktureringer | | 102 321 | |
| 3900 - Annen driftsrelatert inntekt | | 66 760 | |
| 3930 - EL-bil avgift | | 65 946 | 142 760 |
| | Totalt Annen driftsinntekt | **235 027** | **142 760** |
| | *Totalt Driftsinntekter* | **453 907** | **406 536** |
| **Driftskostnader** | | | |
| **Lønnskostnad** | | | |
| 5000 - Lønn til ansatte | | | 13 530 |
| 5330 - Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | | 50 000 | 50 000 |
| 5400 - Arbeidsgiveravgift | | 7 050 | 8 957 |
| | Totalt Lønnskostnad | **57 050** | **72 487** |
| **Avskrivn. varige driftsmidl. og imat. eiendeler** | | | |
| 6000 - Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom | | 56 000 | 56 000 |
| 6001 - Avskrivninger parkeringsanlegg | | 142 000 | 142 000 |
| | Totalt Avskrivn. varige driftsmidl. og imat. eiendeler | **198 000** | **198 000** |
| **Annen driftskostnad** | | | |
| 6200 - Elektrisitet vedr. produksjon | | | 21 377 |
| 6340 - Lys, varme | | 54 354 | |
| 6345 - Strøm Ladeanlegg | | | 8 323 |
| 6380 - Skadedyrkontroll | | 23 522 | |
| 6390 - Vaktmestertjenester | | 30 143 | |
| 6550 - Driftsmateriale | | 4 046 | |
| 6600 - Reparasjon og vedlikehold bygninger | | 50 389 | 93 831 |
| 6602 - Vedlikehold utendørs | | 50 007 | |
| 6611 - Vedlikehold brannteknisk | | 59 969 | |
| 6680 - Vedlikehold annet | | 1 000 | |
| 6705 - Honorar regnskap | | 2 100 | |
| 6706 - Forretningsførsel fast | | 32 000 | |
| 6707 - Forretningsførsel diverse | | 6 613 | |
| 6709 - Bestyrerhonorar | | 7 500 | 34 000 |
| 6791 - Overvåking og vakttjenester | | 4 935 | |
| 6800 - Kontorrekvisita | | | 1 082 |
| 6810 - Data/EDB-kostnad | | | 3 936 |
| 6890 - Annen kontorkostnad | | | 241 |
| 6900 - Telefon | | 1 548 | |
| 6904 - Internett | | | 1 548 |
| 7500 - Forsikringspremie | | 19 727 | 10 534 |
| 7740 - Øredifferanser | | | 0 |
| 7765 - Eiendomsskatt | | 40 170 | 32 571 |
| 7770 - Bank og kortgebyrer | | 4 195 | 5 057 |
| 7790 - Annen kostnad, fradragsberettiget | | 3 | |
| | Totalt Annen driftskostnad | **392 222** | **212 499** |
| | *Totalt Driftskostnader* | **647 272** | **482 986** |
| Totalt Driftsresultat | | **-193 365** | **-76 450** |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| **Finansinntekter** | | | |
| **Annen renteinntekt** | | | |
| 8050 - Annen renteinntekt | | 2 399 | 1 232 |
| | Totalt Annen renteinntekt | **2 399** | **1 232** |

# Krasof AS

## Resultatrapport

Powered by Xledger

*Rapport: GL 02b A4 NO, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | | Des/2024 YTD | Des/2023 YTD |
|---|---|---|---|
| | *Totalt Finansinntekter* | **2 399** | **1 232** |
| Totalt Finansinntekter og finanskostnader | | **2 399** | **1 232** |
| **Totalt Resultat før ekstraordinære inntekter og kostnader** | | **-190 966** | **-75 218** |
| *Totalt Resultat før skattekostnad* | | **-190 966** | **-75 218** |
| ***Totalt Årsoverskudd / Underskudd*** | | **-190 966** | **-75 218** |
| **Disponeringer** | | | |
| Oppskrivninger og overføringer (Aksjeselskap) | | | |
| **Fond for vurderingsforskjeller** | | | |
| 8800 - Årsresultat | | 190 966 | 75 218 |
| **Totalt Fond for vurderingsforskjeller** | | **190 966** | **75 218** |
| *Totalt Oppskrivninger og overføringer (Aksjeselskap)* | | **190 966** | **75 218** |
| ***Totalt Disponeringer*** | | **190 966** | **75 218** |

# Krasof AS

## Balanserapport

Powered by Xledger

*Rapport: GL 59 A4 NO, Balanse, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | Des/2024 | Des/2023 |
|---|---|---|
| **Eiendeler** | | |
| Anleggsmidler | | |
| **Varige driftsmidler** | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | |
| 1100 - Bygninger | 5 697 548 | 5 697 548 |
| 1101 - Akk.avsk. garasjeanlegg | -1 276 548 | -1 134 548 |
| 1120 - Akk.avskrivinger i teknisk | 54 159 | |
| 1130 - Fast teknisk inst.i bygg | -54 159 | 54 159 |
| 1131 - Akk. avskrivninger tekn. insta | | -54 159 |
| 1132 - Ladestasjoner | | 558 669 |
| 1133 - Akk avskrivning ladestasjoner | -214 669 | -158 669 |
| 1170 - Ladestasjoner | 558 669 | |
| Totalt Tomter, bygninger og annen fast eiendom | **4 765 000** | **4 963 000** |
| **Totalt Varige driftsmidler** | **4 765 000** | **4 963 000** |
| *Totalt Anleggsmidler* | **4 765 000** | **4 963 000** |
| Omløpsmidler | | |
| **Fordringer** | | |
| Andre fordringer | | |
| 1640 - Oppgjørskonto merverdiavgift | 32 713 | |
| 1742 - Forskuddsbetalt forsikring | 8 600 | 16 860 |
| 1749 - Andre forskuddsbetalte kostnader | 21 604 | |
| Totalt Andre fordringer | **62 917** | **16 860** |
| Kundefordringer | | |
| 1500 - Kundefordringer | -10 080 | |
| 1510 - Motkonto 1500 | 10 080 | |
| 1530 - Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt | 8 039 | |
| Totalt Kundefordringer | **8 039** | **0** |
| **Totalt Fordringer** | **70 956** | **16 860** |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | |
| 1910 - Konto Ladestarøm | | 49 947 |
| 1920 - Bankinnskudd | 244 927 | |
| 1922 - Konto 8397.10.50341 | | 293 188 |
| 1950 - Bankinnskudd for skattetrekk | 14 676 | |
| 1951 - Skattetrekk 8397.10.50368 | | 14 676 |
| **Totalt Bankinnskudd, kontanter o.l.** | **259 603** | **357 811** |
| *Totalt Omløpsmidler* | **330 559** | **374 671** |
| ***Totalt Eiendeler*** | **5 095 559** | **5 337 671** |
| **Gjeld og egenkapital** | | |
| Egenkapital | | |
| **Innskutt egenkapital** | | |
| Selskapskapital | | |
| 2000 - Aksjekapital | 190 000 | 190 000 |
| Totalt Selskapskapital | **190 000** | **190 000** |
| Overkursfond | | |
| 2020 - Overkursfond | 7 525 600 | 7 525 600 |
| Totalt Overkursfond | **7 525 600** | **7 525 600** |
| **Totalt Innskutt egenkapital** | **7 715 600** | **7 715 600** |
| **Opptj. egenkapital** | | |
| Annen egenkapital | | |
| 2080 - Udekket tap | -2 681 367 | -2 490 401 |
| Totalt Annen egenkapital | **-2 681 367** | **-2 490 401** |
| **Totalt Opptj. egenkapital** | **-2 681 367** | **-2 490 401** |
| *Totalt Egenkapital* | **5 034 233** | **5 225 199** |

# Krasof AS

## Balanserapport

Powered by Xledger

*Rapport: GL 59 A4 NO, Balanse, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | Des/2024 | Des/2023 |
|---|---|---|
| Gjeld | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | |
| Leverandørgjeld | | |
| 2400 - Leverandørgjeld | 2 625 | |
| 2401 - Leverandørgjeld uten reskontro | 5 801 | |
| Totalt Leverandørgjeld | **8 426** | **0** |
| Skyldig offentlige avgifter | | |
| 2710 - Inngående merverdiavgift, høy sats | 0 | |
| 2740 - Oppgjørskonto merverdiavgift | 32 713 | 10 091 |
| 2741 - Oppgjørskonto merverdiavgift (reskontro) | -32 713 | |
| 2770 - Skyldig arbeidsgiveravgift | 2 820 | 2 820 |
| Totalt Skyldig offentlige avgifter | **2 820** | **12 911** |
| Annen kortsiktig gjeld | | |
| 2900 - Forskudd fra kunder | | 30 900 |
| 2960 - Annen påløpt kostnad | | 28 660 |
| 2980 - Avsetning styrehonorar | 40 000 | 40 000 |
| 2993 - Forskuddsbetalte felleskostnader | 10 080 | |
| Totalt Annen kortsiktig gjeld | **50 080** | **99 560** |
| **Totalt Kortsiktig gjeld** | **61 326** | **112 471** |
| *Totalt Gjeld* | **61 326** | **112 471** |
| ***Totalt Gjeld og egenkapital*** | **5 095 559** | **5 337 671** |

**Krasof AS**

# Bankavstemmingsrapport

*Powered by Xledger*

*Rapport: GL 55 A4 NO, År: 2024*

Foreløpige tall

## Konto: 1920 - Bankinnskudd

| Bankkonti | Val | Avvik | Banksaldo | Hovedboksaldo | |
|---|---|---|---|---|---|
| DnB Driftskonto (1520.01.52058) | | | 244 927,02 | 244 927,02 | ✓ |
| **Sum 1920 - Bankinnskudd** | NOK | 0,00 | 244 927,02 | 244 927,02 | |

## Konto: 1950 - Bankinnskudd for skattetrekk

| Bankkonti | Val | Avvik | Banksaldo | Hovedboksaldo | |
|---|---|---|---|---|---|
| DnB Skattetrekk (1520.09.53603) | | | 14 676,00 | 14 676,00 | ✓ |
| **Sum 1950 - Bankinnskudd for skattetrekk** | NOK | 0,00 | 14 676,00 | 14 676,00 | |

# Krasof AS - Budsjett 2025

| Konto | Q1-25 | Q2-25 | Q3-25 | Q4-25 | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| 3010 - Driftsinntekter | 54 720 | 54 720 | 95 280 | 95 280 | 300 000 |
| 3930 - EL-bil avgift | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 20 000 | 80 000 |
| **Sum inntekter** | **74 720** | **74 720** | **115 280** | **115 280** | **380 000** |
| | | | | | |
| 5330 - Styrehonorar | | 50 000 | | | 50 000 |
| 5400 - Arbeidsgiveravgift | | 7 050 | | | 7 050 |
| **Sum lønnskostnader** | | **57 050** | | | **57 050** |
| | | | | | |
| 6340 - Lys, varme | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 4 500 | 18 000 |
| 6380 - Skadedyrkontroll | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 2 500 | 10 000 |
| 6550 - Driftsmateriale | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 6 000 |
| 6706 - Forretningsførsel fast | 8 500 | 8 500 | 8 500 | 8 500 | 34 000 |
| 6791 - Overvåking og vakttjenester | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 20 000 |
| 7500 - Forsikringspremie | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 5 000 | 20 000 |
| 7765 - Eiendomsskatt | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 10 500 | 42 000 |
| 7770 - Bank og kortgebyrer | 1 250 | 1 250 | 1 250 | 1 250 | 5 000 |
| 7790 - Annen kostnad | 375 | 375 | 375 | 375 | 1 500 |
| **Sum andre driftskostnader** | **39 125** | **39 125** | **39 125** | **39 125** | **156 500** |
| | | | | | |
| **Driftsresulat** | **35 595** | **- 21 455** | **76 155** | **76 155** | **166 450** |

# Krasof AS - Årsregnskap 2024.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Bleken, Jan Helge** | **2025-02-26** |

Identifikasjon




Bleken, Jan Helge

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Standal, Kari Anne Sauar** | **2025-02-26** |

Identifikasjon




Standal, Kari Anne Sauar

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Andersen, Trond Erik** | **2025-03-18** |

Identifikasjon




Andersen, Trond Erik

styret.com

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

# Krasof AS

## Balanserapport

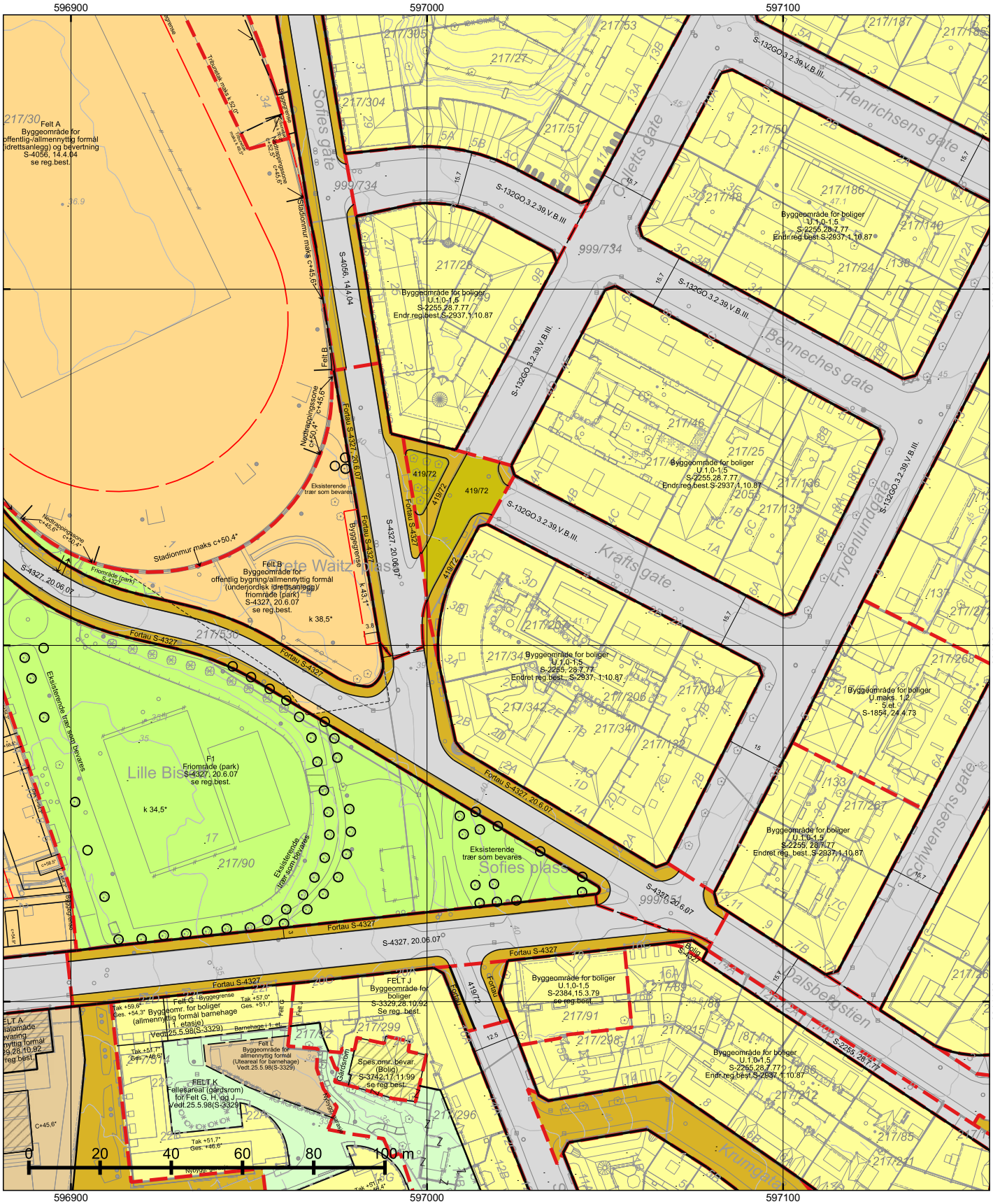
Powered by Xledger

*Rapport: GL 59 A4 NO, Balanse, Periode fra: 2400 - OB/2024, Periode til: 2412 - Des/2024, Enhet: Beløp*

Foreløpige tall

*Fortegn er justert. Beløp er avrundet*

| | Des/2024 | Des/2023 |
|---|---|---|
| **Eiendeler** | | |
| Anleggsmidler | | |
| **Varige driftsmidler** | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | |
| 1100 - Bygninger | 5 697 548 | 5 697 548 |
| 1101 - Akk.avsk. garasjeanlegg | -1 276 548 | -1 134 548 |
| 1120 - Akk.avskrivinger i teknisk | 54 159 | |
| 1130 - Fast teknisk inst.i bygg | -54 159 | 54 159 |
| 1131 - Akk. avskrivninger tekn. insta | | -54 159 |
| 1132 - Ladestasjoner | | 558 669 |
| 1133 - Akk avskrivning ladestasjoner | -214 669 | -158 669 |
| 1170 - Ladestasjoner | 558 669 | |
| Totalt Tomter, bygninger og annen fast eiendom | **4 765 000** | **4 963 000** |
| **Totalt Varige driftsmidler** | **4 765 000** | **4 963 000** |
| *Totalt Anleggsmidler* | **4 765 000** | **4 963 000** |
| Omløpsmidler | | |
| **Fordringer** | | |
| Andre fordringer | | |
| 1640 - Oppgjørskonto merverdiavgift | 32 713 | |
| 1742 - Forskuddsbetalt forsikring | 8 600 | 16 860 |
| 1749 - Andre forskuddsbetalte kostnader | 21 604 | |
| Totalt Andre fordringer | **62 917** | **16 860** |
| Kundefordringer | | |
| 1500 - Kundefordringer | -10 080 | |
| 1510 - Motkonto 1500 | 10 080 | |
| 1530 - Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt | 8 039 | |
| Totalt Kundefordringer | **8 039** | **0** |
| **Totalt Fordringer** | **70 956** | **16 860** |
| **Bankinnskudd, kontanter o.l.** | | |
| 1910 - Konto Ladestarøm | | 49 947 |
| 1920 - Bankinnskudd | 244 927 | |
| 1922 - Konto 8397.10.50341 | | 293 188 |
| 1950 - Bankinnskudd for skattetrekk | 14 676 | |
| 1951 - Skattetrekk 8397.10.50368 | | 14 676 |
| **Totalt Bankinnskudd, kontanter o.l.** | **259 603** | **357 811** |
| *Totalt Omløpsmidler* | **330 559** | **374 671** |
| ***Totalt Eiendeler*** | **5 095 559** | **5 337 671** |
| **Gjeld og egenkapital** | | |
| Egenkapital | | |
| **Innskutt egenkapital** | | |
| Selskapskapital | | |
| 2000 - Aksjekapital | 190 000 | 190 000 |
| Totalt Selskapskapital | **190 000** | **190 000** |
| Overkursfond | | |
| 2020 - Overkursfond | 7 525 600 | 7 525 600 |
| Totalt Overkursfond | **7 525 600** | **7 525 600** |
| **Totalt Innskutt egenkapital** | **7 715 600** | **7 715 600** |
| **Opptj. egenkapital** | | |
| Annen egenkapital | | |
| 2080 - Udekket tap | -2 681 367 | -2 490 401 |
| Totalt Annen egenkapital | **-2 681 367** | **-2 490 401** |
| **Totalt Opptj. egenkapital** | **-2 681 367** | **-2 490 401** |
| *Totalt Egenkapital* | **5 034 233** | **5 225 199** |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

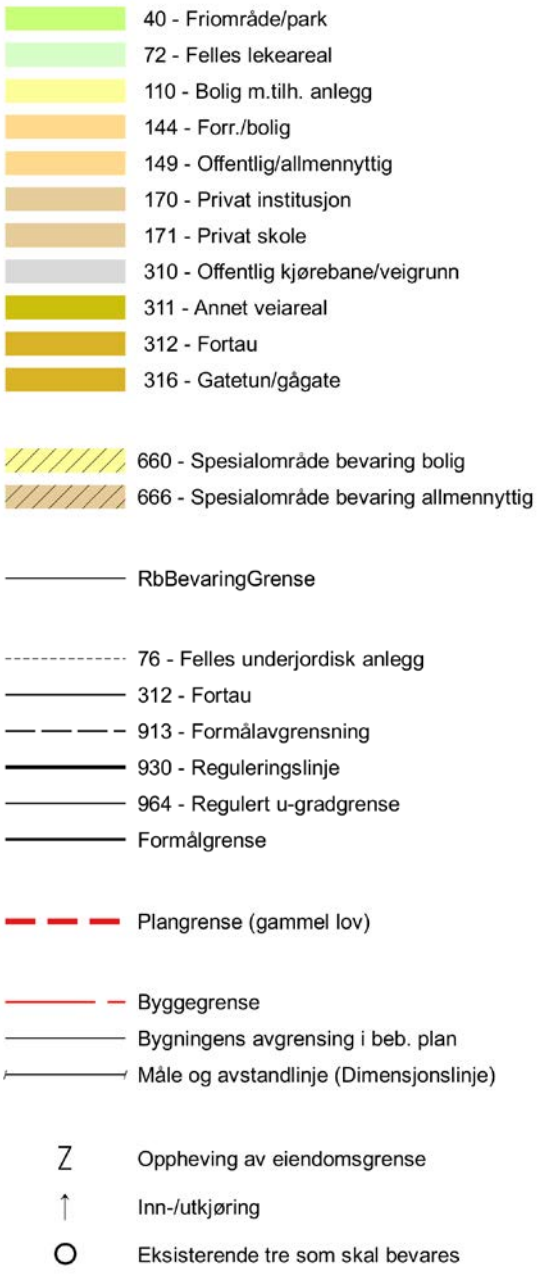
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

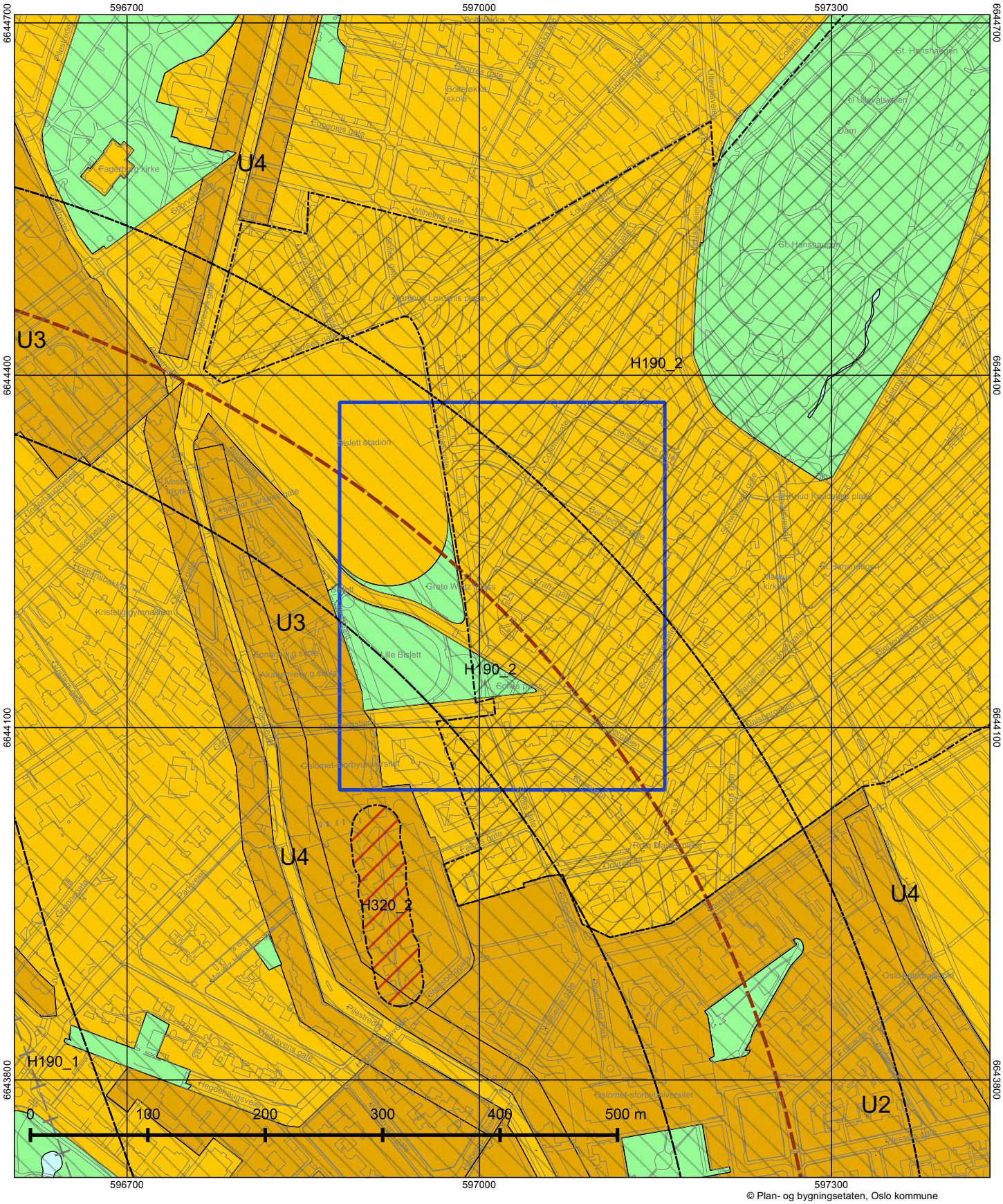
PlottID/Best.nr: 152495/ 86526027
Adresse: Sofies plass 3
Gnr/Bnr: 217/343
Deres ref.:
Kommentar:

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: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152495/86526027
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

# KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

**Vedtaksdato:** 22.04.2009

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200411657

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 47 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**
Avdeling for områdeutvikling

Arkitekt Gamst AS
Måltrostvn. 26 B
0786 OSLO

Dato: 14 MAI 2007

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409588-24<br>**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**

TINGLYST
DAGBOKNR.: 31044
05 MAI 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200503322, ~~side 1 av 2~~

# ERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 217/206, 207, 342, 343 OG 517/2**

1. FELLESAREAL / PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 517 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 217 bnr. 206, 207 og 343.
2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 217 bnr. 207 skal ha bruksrett til 18 parkeringsplasser på gnr. 517 bnr. 2.
3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 217 bnr. 206, 207, 342, 343 og gnr 517 bnr. 2 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| 217 | 206, 207, 342, 343 |
| 517 | 2 |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.**

Underskrifter:

For eiend.217/206:

Oslo 13/10-05 BENT TORIE SANDMÆL

Oslo 14/11-05 DAG KÅRE ÅSMELFOT 988 180 157

Sted | Dato | Sameiet Krafts gate 2 Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

For eiend. 217/207, 517/2:

Oslo 14/10-05 070360 [redacted]

Sted | Dato | Gudrun Isaksen Hjemmelshaver | Johan Henrik Vister Advokat | Fødselsnr. 11 siffer

For eiend. 217/207, 517/2:

Oslo 14/10-05 070360 [redacted]

Sted | Dato | Margrethe Martha Merling Hjemmelshaver | Johan Henrik Vister Advokat | Fødselsnr. 11 siffer

For eiend.217/342:

14/10-05 HEGE HELENE BRINCH

Oslo 17/10 05 KRISTIAN TJEMSLAND VON APHELEN 98619910

Sted | Dato | Sameiet Sofies plass 2 Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

For eiend. 217/343:

HERMANN ALF BJØLUNG

Oslo 15.02.06 EYLIF HOLTE 833210602

Sted | Dato | Sofies plass 3 AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

Doknr: 31044 Tinglyst: 05.05.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



# 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.

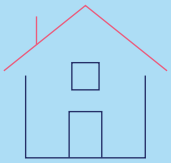
## Ekstra trygghet

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.

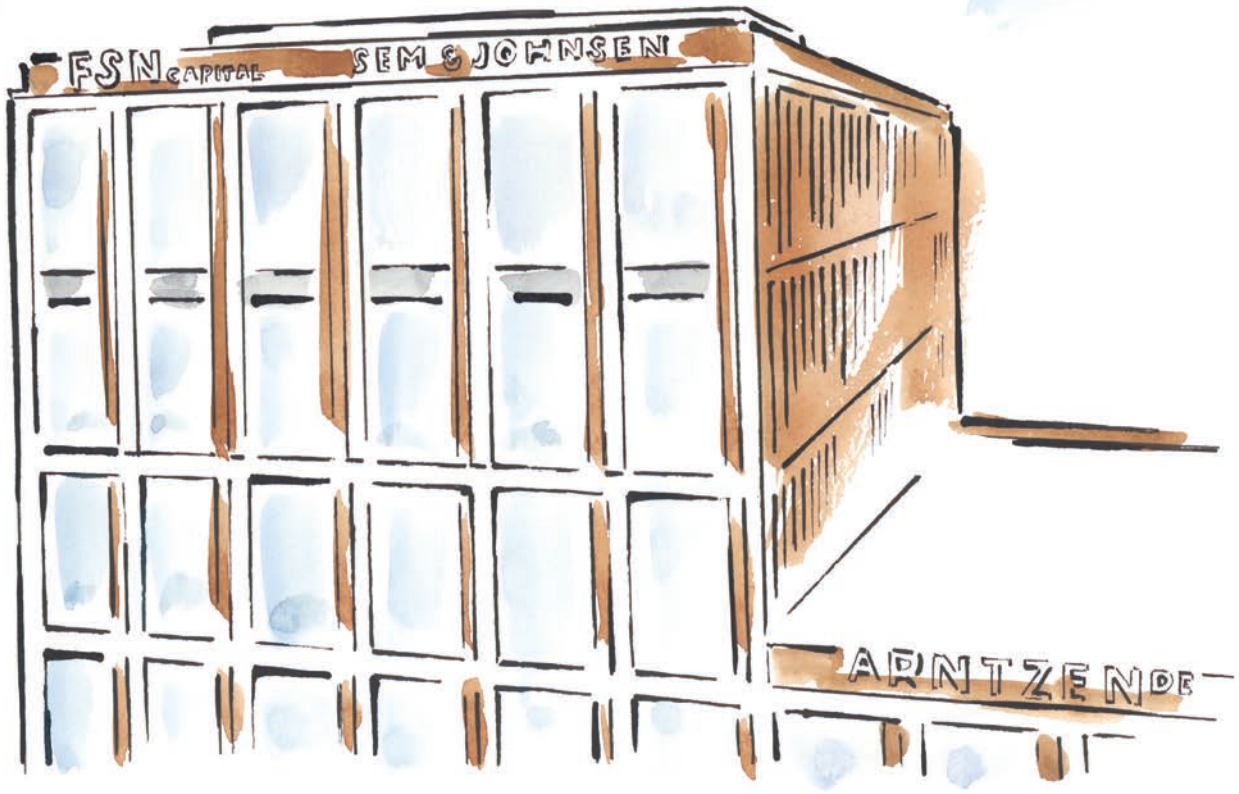
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

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