PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SOFIENBERGGATA 56 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

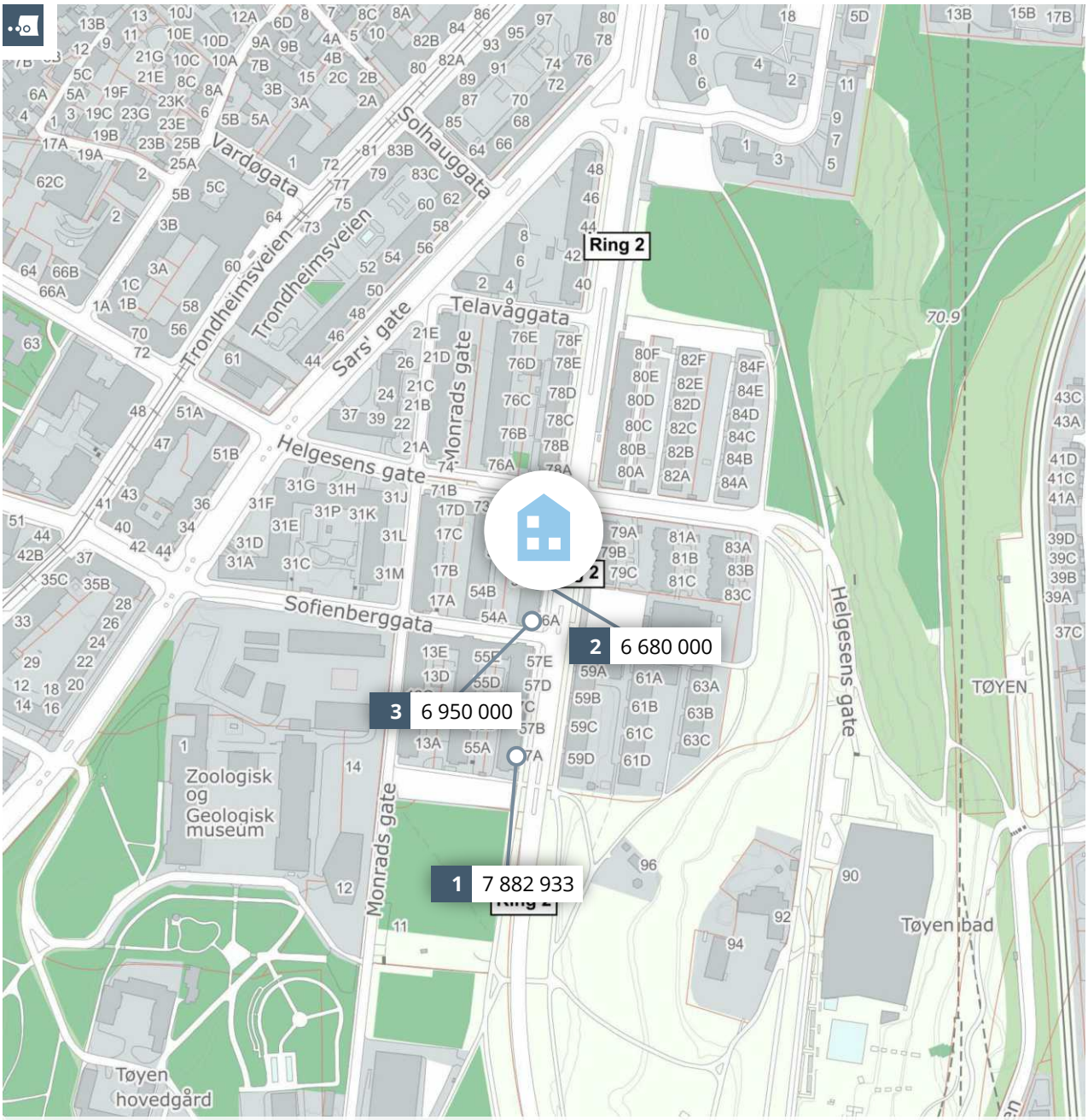
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOFIENBERGGATA 56 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 29.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Tore Hessen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sofienberggata 56 D, 0563 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 229 BNR 140 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 6

Verdivurdert til

7 000 000

0	7 000 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	9 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	2 993
Formue	456 136
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sofienberggata 57 A 76 m² 1940 2. etg 2 sov				28.04.2026	7 190 000	**7 689 999**	192 934	7 882 933	**103 723**
2	Sofienberggata 56 B 63 m² 1952 2. etg 3 sov				02.07.2025	5 990 000	**6 680 000**	0	6 680 000	**106 032**
3	Sofienberggata 56 A 70 m² 1952 4. etg 2 sov				17.02.2026	6 950 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**99 286**

Lys og innbydende 3-roms endeleilighet i byggets 3. etasje med attraktiv beliggenhet på Sofienberg. Leiligheten byr på en solrik vestvendt balkong, gode lysforhold fra flere himmelretninger og en gjennomgående god planløsning.

Bolig med stor og romslig stue med hyggelig peisovn og utgang til balkongen, to gode soverom, separat kjøkken og rikelig med oppbevaringsplass med totalt tre boder – to i kjeller og én på loft.

Her bor du i et populært og område med høy trivsel og nærhet til Botanisk hage, Tøyenparken og Tøyenbadet. Leiligheten ligger perfekt plassert mellom Carl Berner, Grünerløkka og Tøyen, med et bredt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og grønne parker i nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 6 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 509 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

5.8M
5 671 000 Salgspris i snitt
5 555 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 073 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

101 084 TØYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
100 000 Sofienberggata 56 D
Totalpris 7 000 000

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sofienberggata 56 D, 0563 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 140, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16603-1033 **Eiendomsverdi ref nr:** BZ1305

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Morten Kjønniksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig

Morten Kjønniksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller på henholdsvis 4 kvm og 3 og 4 kvm og en bod på loft med målbart areal på 2 kvm (gulvareal på ca. 9 kvm).

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser (beboer parkering).

Selveierleilighet - Byggeår: 1952

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Peisovn i stue.
Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll av ildsted fra Kakkel & Peis Spesialisten, datert: 01.02.2016
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Baderom fra 2010, har servant m/skap, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3-5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Baderom fra 2010, har servant m/skap, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk med felles anlegg montert på tak, iflg. eier.
Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkken fra 2010, har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringstidspunktet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberog PEX (plast)
Synlige innvendige avløpsrør er av plast.
Ventilasjon er basert på naturlig tilluft via ventiler i yttervegg på soverommene.
Der ikke registrert ventiler i stue eller kjøkken.
Løsningen vurderes å være i tråd med byggeårets standard, men oppfyller ikke dagens krav til ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2019, og er plassert i himling på baderom.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

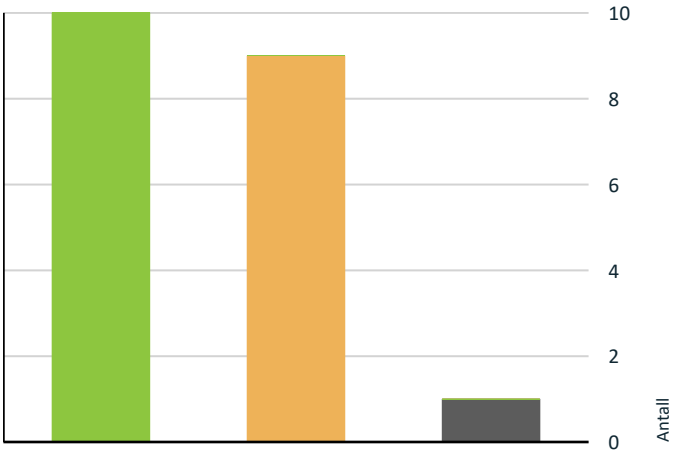
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.
Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu baderom.	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Renovert badet gjennom sameie. Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1996 stue og i 1999 soverom.
Vinduer ble tilfeldig kontrollert/funksjonstestet. Punkterte glass ble ikke observert, men kan ikke utelukkes da dette
krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vindu baderom.

Beskrivelse

Koblede vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Koblet vindu fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu er klar for utskiftning.
Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brannklasifisert hovedytterdør i teak, antatt å være produsert i 1996.
Balkongdør med 2- lags glass fra 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren har elde- og slitasjeskader og er klar for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Ingen akutte tiltak nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 6 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bom i fliser på balkong.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at bom i fliser stedvis er betydelig, og tiltak må påregnes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt +/- 23 mm skjevhet på stuegulv.
Det ble målt +/- 13 mm skjevhet på kjøkkengulv.

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

Retningsavvik og skjevheter må påregnes i eldre bygninger og er ikke unormalt.
Det er ikke nødvendig med akutte tiltak og gulvene kan fint benyttes slik det er i dag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Peisovn i stue.
Det er fremlagt dokumentasjon på kontroll av ildsted fra Kakkel & Peis Spesialisten, datert: 01.02.2016



Peisovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3-5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble konstatert noe bom over hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen akutte tiltak er nødvendig men kan vurderes utbedret på sikt.



Sluk i dusjsone.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom fra 2010, har servant m/skap, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg i servantskap

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med felles anlegg montert på tak, iflg. eier.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken fra 2010, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringstidspunktet.



Røropplegg i kjøkkenbenk

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberog PEX (plast)

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

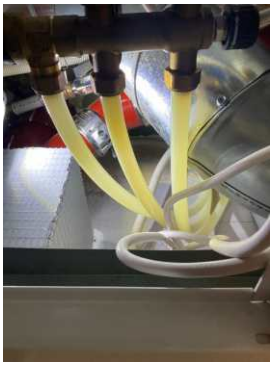
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Stoppekran til baderom og varmtvann til kjøkken er plassert på fordelerstokk i himling bad.
Stoppekran til kaldtvann kjøkken er plassert i kjøkkenbenk.
Fordelerstokk i himling på baderom.
Det er ikke tett fordelerskap med drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

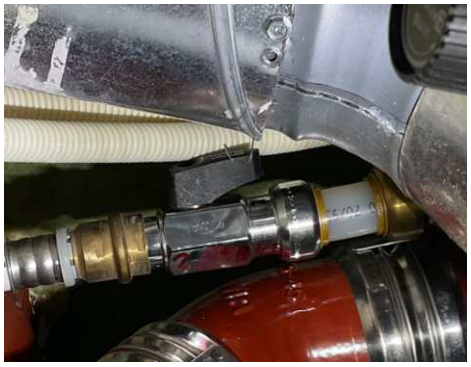
En eventuell lekkasje kan føre til skade på himling og veggkonstruksjon.



Fordelerstokk i himling baderom.



Stoppekran til kaldtvann kjøkken plassert i kjøkkenbenk.



Stoppekran til baderom og varmtvann kjøkken plassert i himling på baderom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon er basert på naturlig tilluft via ventiler i yttervegg på soverommene.
Der ikke registrert ventiler i stue eller kjøkken.
Løsningen vurderes å være i tråd med byggeårets standard, men oppfyller ikke dagens krav til ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2019, og er plassert i himling på baderom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret.
Bereder er på 2 kW og er koblet til stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder kan dette medføre fuktskader på himling og tilstøtende veggkonstruksjoner.
Stikkontakt som tilkoblingspunkt kan gi økt risiko for varmgang ved feil eller overbelastning.



Varmtvannsbereder plassert i himling på baderom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i felles trappegang. Byttet til utomatsikringer i 2001 og ny PN til bunnfortbindelse.
Dokumentert med rapport fra Viken Energinett AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994 Alt av det elektriske er trukket om i leiligheten fra sikringsskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iflg. eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Iflg. eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iflg. eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Iflg. eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Eier har kjøpt nytt brannslukningsapparat i mai 2026.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

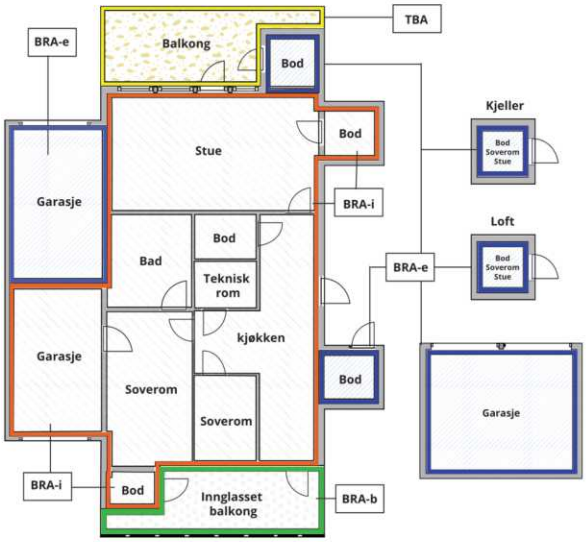
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		2		2	6	9	11
3. Etasje	70			70			70
Kjeller		7		7			7
SUM	**70**	**9**			**6**	**9**	**88**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue/kjøkken 266 cm.
Takhøyde soverom 263 cm.
Leiligheten disponerer en bod i loft på ca. 2 kvm (målbart areal), merket med nr. 433 og 2 boder i kjeller på henholdsvis ca. 4 kvm. og ca. 3 kvm, merket med bod nr. 433.

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.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Roy Erik Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	140		37	2305 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Sofienberggata 56 D

Hjemmelshaver
Hagen Roy Erik

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56	498 / 21053	Obos Eiendomsforvaltning AS	97127748

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Ikke kontrollert.

Om tomten
Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold
For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	
2	05.05.2026	
3	05.05.2026	
4	05.05.2026	
5	05.05.2026	
6	05.05.2026	
7	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BZ1305

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260092
Addresse	Sofienberggata 56 D		
Postnr.	0563	Sted	OSLO
Selgers navn	Roy Erik Hagen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1992

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

34 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle baderom i sameiet ble totalrehabilitert i 2010. Dette gjaldt også soilrør. Utført i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført i regi av sameiet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i regi av sameiet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i regi av sameiet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av sameiet.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet i forbindelse med baderomsutbedring 2010.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av sameiet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammel bygård fra 1952 med mindre sprekker og skjevheter.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele leiligheten ble omtrekt av elektriker i 1994. Det foreligger dokumentasjon.i 2001 ble alle sikringsskap oppgradert med moderne automatsikringer, det siste i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Omtrekking utført av Elektroteknikk AS. Sikringsskap utført av Gnisten Instalasjon AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger byggeanmeldelse fra 1947,men man praktiserte ikke ferdigattest på det tidspunkt. Det foreligger ferdigattest på nye balkonger fra februar 2002.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

sameiet praktiserer å øke fellesutgiftene iht indeks, evt ved andre behov. Det foreligger ikke noen store planer i sameiet nå.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Roy Erik Hagen*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Tore Hessen
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: tore.hessen@privatmegleren.no

Deres ref.: 302260092 . Vår ref.: 5250-1-37 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56
Organisasjonsnr:	971277483
Seksjonseier:	Hagen, Roy Erik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Sofienberggata 56 D, 0563 OSLO
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	229
Bnr.	140

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6591782.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Kun gateparkering. En del seksjonseiere har med privat lån innfridd sin andel fellesgjeld (renovering av bad/rør i 2010) Øvrige seksjonseierne har lån i OBOS-banken (totalt lånebeløp kr 6.155.835) i. Eiere kan i sin helhet innbetale sin andel av fellesgjeld pr 30.06 og 31.12.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207359858
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,00%
Restsaldo	3 268 234,00
Innfrielsesdato:	30.05.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 993,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån nr: 9820735985; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00
Lån nr: 9820735985; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00
Felleskostnader	2 640,00
Kabel-tv	353,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	5 393,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	456 136,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207359858
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arne Vogt Rustad, e-post: sofienberggata56@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2026 EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56

Tid/dato Sted:

Onsdag 9.juni (09.06.2025) klokken 18:00 Sofienberggata 54 (Nabobygget) i kjelleren/forsamlingslokalet.

Saksliste

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

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

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

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

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

6) Valg av styremedlemmer. Valg av styreleder og styremedlem

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

8) Godkjenning av godtgjørelse for arbeid utover styrehonorar

Sameiet har hatt en praksis hvor personer med tilknytning til sameiet, etter tillatelse fra styret, har kunnet utføre oppgaver og ærend for sameiet mot en godtgjørelse på inntil kr 330 per time.

Denne ordningen har vært nyttig for sameiet, da det har gjort det mulig å få løst nødvendige oppgaver raskt og effektivt av personer med lokal kjennskap og forståelse for sameiets behov.

9) Husordensreglene – styret ønsker å revidere ordlyden.

10) Eventuelt. Åpent punkt for informasjon og diskusjon.

Oslo, 4. mai 2026 Styret i Sameiet Sofienberg GT 56 Forslag til nye saker

Forslag til saker må være levert styret ved styreleder Arne Vogt Rustad i oppgang B innen fristen tirsdag 2. juni (02.06.2026).

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

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

Denne innkallingen inneholder totalt 3 vedlegg:

- Årsregnskap.
- Årsrapport.
- Revisjonsberetning.

EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56
ORG.NR. 971277483, KLIENTNR. 5250

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 912 117	1 812 060	0	0
Andre inntekter		0	27	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 912 117**	**1 812 087**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 485	-38 404	0	0
Styrehonorar	4	-82 920	-79 000	0	-86 215
Avskrivninger	13	0	-17 452	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 909	-9 881	0	-10 177
Forretningsførerhonorar		-87 844	-82 250	0	-90 479
Konsulenthonorar		-7 527	-59 200	0	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-391 144	-2 651 913	0	0
Forsikringer		-211 809	-148 335	0	0
Kommunale avgifter	7	-444 979	-409 263	0	-10 500
Energi/fyring	8	-18 017	-17 962	0	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 013	-105 120	0	0
Andre driftskostnader	9	-168 913	-153 091	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 558 558**	**-3 771 870**	**0**	**-225 371**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**353 559**	**-1 959 783**	**0**	**-225 371**
Innbetalt andel fellesgjeld		93 052	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**446 611**	**-1 959 783**	**0**	**-225 371**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	62 011	143 159	0	0
Finanskostnader	11	-252 317	-271 727	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-190 306**	**-128 568**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**256 305**	**-2 088 351**	**0**	**-225 371**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital:	0	-2 088 351
Til annen egenkapital:	256 305	0

EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56
ORG.NR. 971277483, KLIENTNR. 5250

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		953 810	953 810
Leiligheter/lokaler	12	191 056	191 056
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 144 867**	**1 144 867**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 699	6 723
Andre kortsiktige fordringer	14	9 952	2 776
Driftskonto OBOS-banken		588 289	240 362
Sparekonto OBOS-banken		1 400 745	3 351 553
Sparekonto OBOS-banken II		0	13 308
SUM OMLØPSMIDLER		**2 022 685**	**3 614 722**
SUM EIENDELER		**3 167 552**	**4 759 589**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15, 16	-371 198	-627 503
SUM EGENKAPITAL		**-371 198**	**-627 503**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 313 608	3 532 668
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 313 608**	**3 532 668**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 384	66 332
Leverandørgjeld		73 131	1 783 591
Skyldige offentlige avgifter	18	12 436	376
Påløpte renter		1 271	1 457
Annen kortsiktig gjeld	19	82 920	2 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		**225 142**	**1 854 424**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 167 552**	**4 759 589**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Sofienberg Gt 56

Arne Vogt Rustad Kemal Huseyin Yarar Inge Olav Solli

Isabel Mikkelsen Sowe

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Administrasjonskostnader IN lån	8 274
Felleskostnader	1 118 238
Kabel-tv	164 004
Leie	219 240
Fremleie tillegg	24 036
Lånekostnad I	369 880
Regulering Lånekostnad I	8 445

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 912 117**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-10 560
Arbeidsgiveravgift	-1 489
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-12 436
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 485**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-82 920
SUM STYREHONORAR	**-82 920**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 792

Styrerleder har i tillegg mottatt lønn for ekstraordinært arbeid på kr 10 560.

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 909
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 909**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Haandverkerne AS, bytte vinuer og dører	-326 109
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-326 109**
Drift/vedlikehold bygninger	-24 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 171
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 001
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 627
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-391 144**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 024
Vann- og avløpsgebyr	-291 540
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-141 227
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-444 979**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-18 017
SUM ENERGI / FYRING	**-18 017**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 931
Diverse utstyr	-6 637
Annet driftsmateriale	-3 695
Vaktmestertjenester	-99 903
Renhold ved firmaer	-6 250
Snørydding	-7 721
Andre driftskostnader	-10 802
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 792
Andre kontorkostnader	-4 562
Porto	-560
Bank- og kortgebyr	-2 790
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-168 913**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 348
Renter bank	151
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	795
Andre renteinntekter	817
SUM FINANSINNTEKTER	**62 011**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-252 317
SUM FINANSKOSTNADER	**-252 317**

NOTE 12

Leiligheter	191 056
SUM LEILIGHETER	**191 056**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 32 og 41

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2021	69 813	
Avskrevet tidligere	-69 812	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto administrasjonsavtale lån	9 952
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 952**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-910 198
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	445 948
Egenkapital fra Administrasjonsavtale 2025	93 052
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-371 198**

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

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-6 269 818	
Nedbetalt tidligere ekstraordinært	113 983	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	445 948	
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	2 177 219	
Nedbetalt i år	126 008	
Nedbetalt i år Administrasjonsavtale	93 052	
		-3 313 608
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 313 608**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-12 436
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 436**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2025	-82 920
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-82 920**

Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERG GT 56 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Mathea Mortensen

Styreleder

Forretningsfører

ÅRSRAPPORT 2025
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERGGATEN 56

Eierseksjonssameiet Sofienberggaten 56, registrert i Foretaksregisteret Brønnøysund med organisasjonsnummer 991277483, beliggenhet Grunerløkka/Sofienberg bydel, gårdsbruk 229, bruksnummer 140 - Oslo Kommune har gjort opp regnskapet for 2025 med et overskudd på kr 256.305. Omløpsmidler pr 31.12.2025 kr 2.022.685

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

Sameiet står ansvarlig for et lån på kr 3.313.608 til OBOS-banken. (Rente 7% + dekning av reelle administrasjonskostnader). Nedbetaling av lån samt alle kostnader forbundet med dette, betjenes av 19 seksjonseiere. Løpetiden er 30 år, påbegynt i 2010.

Vilkårene for fortsatt drift er tilstede.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber godt arbeidsmiljø. Styret for sameiet har i 2025/2026 bestått av: Arne Vogt Rustad (leder) oppg. B
Inge Olav Solli (nestleder) oppg. C. Kemal Huseyin Yarar (styremedlem) oppg. D
Isabel Mikkelsen Sowe (styremedlem oppg. D

Vaktmestertjenester deles med 2 nabogårder og administreres av Sofienberggaten 54. I vintersesongen er det inngått avtale med entreprenør for brøyting med traktor utenfor forretningslokalet.

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

I et forsøk på å sikre sykler i kjeller for tyveri har vi bygget 2 «sykkelboder». Vi har tidligere år opplevd at låsen til boden ble stjålet. Nå har vi opplevd at noen synes det er morsomt å omprogrammere låsene. Låsene er derfor fjernet.
Ellers får vi meldinger om innbrudd i boder, og det henstilles til eiere/beboere om at de ikke slipper fremmede inn i blokken.

Bruk av bakgården fungerer bra. Behov for reservering meldes styret som igjen formidler til Sofienberggaten 54 som har «hovedlisten» over reservasjoner. Vi forutsetter at de som ønsker å benytte bakgården også deltar på varslede dugnader.

Blomsterkassene i bakgården administreres av en egen «Havegruppe» som gjerne tar imot nye medlemmer.

Oslo, 31.12.2025

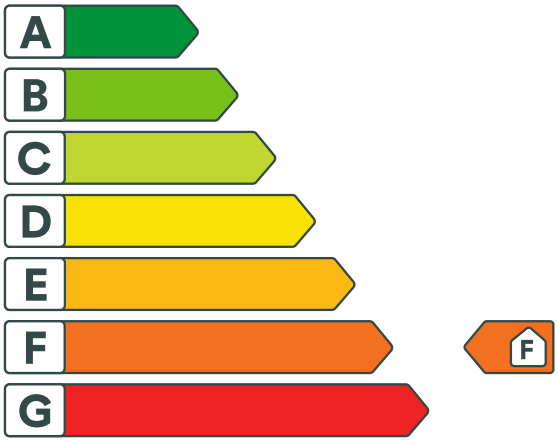
Arne Vogt Rustad Inge Olav Solli Kemal Huseyin Yara Isabel Mikkelsen Sowe

enova

Energiattest



Adresse **Sofienberggata 56D, 0563 OSLO**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291103**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80581831**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **140**
Seksjonsnummer **37**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **265,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 050 kWh**



Sofienberggata 56D, 0563 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sofienberggata 56D, 0563 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

30

199702841

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

REKON A/S
Råfhusgata 9

3200 SANDEFJORD

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531.3	970038387	98/191
Deres ref.		Vår saksbeh. Gunn Flovik Espeland	Dato 2. januar 1998

Arbeidssted : 229/0140 Sofienberggata 56
Byggherre : Sameiet Sofienberggata 56,
Sofienberggata 56, 0563 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIG/FORRETNING.

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden gjelder utskifting av balkonger.

Søknad med tegning nr.6, 7 og 8 godkjennes på vilkår av at :

- **Ansvarshavende er godkjent.**
- **Redegjørelse med statiske beregninger er godkjent.**
- **Avfallsplan er godkjent.**

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Berørte parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255 stadfestet 28.07.77, og med endring S- 2937 vedtatt 01.10.87.

Eksisterende forhold.
Sofienberggata 56 inngår i et større område med enhetlig blokkbebyggelse oppført delvis før og delvis etter siste verdenskrig. Balkongene som søkes utskiftet, er av opprinnelig type.

Det er tidligere godkjent og foretatt utskifting av balkonger for denne bebyggelsen i kvartalet nord for Sofienberggata 56.

199702841 30

Søknaden.
Søknaden gjelder utskifting til nye og større balkonger. Først innsendte forslag viste balkonger av samme type som godkjent i 1990 for Helgesens gate 76 og 78 og Monrads gate 21. Etter møte med plan- og bygningsetaten, ble revidert forslag utarbeidet og innsendt 04.12.97.

Størrelsen på balkongene er beholdt. Ikke synlig oppheng har vært vurdert, men søker finner slike løsninger svært kostbare og i dette tilfellet vanskelige å få til på en teknisk sett tilfredstillende måte. Det er imidlertid gjort unntak for hjørnebalkonger. Utseendemessig er både form og utførelse endret tilnærmet lik den opprinnelige.

Innkomne uttalelser.
Naboer og gjenboere er varslet om først innsendte forslag uten at det er innkommet noen bemerkninger. Søker fritas for å foreta ny varsling av naboer og gjenboere da balkongene nå blir mer lik de eksisterende. Jfr. plan- og bygningslovens § 94.3.

Plan- og bygningsetatens vurdering.
Plan- og bygningsetaten finner i dette spesielle tilfellet å ville godkjenne søknaden slik den nå foreligger. Form og utførelse er endret tilnærmet eksisterende situasjon, og hjørnebalkongene, som vender mot gate, får skjulte oppheng. Selv om etaten ideelt sett ellers hadde ønsket smalere balkonger og skjulte oppheng, vender øvrige balkonger inn mot privat uterom og er derved lite synlig fra gate.

Spesielle forhold.
Redegjørelse for bærende konstruksjoner med statiske beregninger må innsendes for godkjennelse.

Plater under hjørnebalkonger må ha glatt utførelse som støpt dekke for øvrige balkonger.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende er godkjent.
2. Redegjørelse med statiske beregninger er godkjent.
3. Avfallsplan er godkjent.

199702841 30

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.I

Vedlegg :
- Forskrift om produksjonsavfall
- Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
- Skjema for avfallsplan og sluttrapport

30

199702841

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Isaksen Rolf
Håvundveien 279

3713 Skien

Dato: 03 MARS 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702841-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sigurd Sanna | Arkivkode:

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 56A	Eiendom:	229/140/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sofienberggata 56	Adresse:	Sofienberggata 56 , 0563 Oslo
Søker:	REKON A/S	Adresse:	Råfhusgata 9, 3200 Sandefjord
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Riving av eksisterende balkonger i henhold til approbasjon av 02.01.97 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelse for oppføring av nye balkonger kan gis når statiske konstruksjoner er godkjent.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Kontroll.
Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll på byggeplassen.

Ferdigbesiktigelse.
Ferdigbesiktigelse for rivingsarbeidene gjennomføres samtidig med besiktigelse av nye balkonger

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Sigurd Sanna
Saksbehandler

Kopi til: Recon A/S, Rådhusgt. 9, 3200 Sandefjord

30

199702841

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

SVERIGE

Iverfeldt, Per
Backgårdsvägen 2

590 19 MANTORP

(Tidligere mappenr. 970038387)

Dato: **30 APR. 1998**

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9702841-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål J. Engebretsen	Arkivkode:

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 56A	Eiendom:	229/140/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sofienberggata 56	Adresse:	Sofienberggata 56, 0563 OSLO
Søker:	REKON A/S	Adresse:	Råfhusgata 9 , 3200 SANDEFJORD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 02.01.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET.*

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal selv forestå og være ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

for Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro. 6003 05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org nr 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

30

199702841

Sameiet Sofienberggt. 56
Sofienberggt. 56

0563 OSLO

07 DES. 2001
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199702841-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 56A	Eiendom:	229/140
Tiltakshaver:	Sameiet Sofienberggata 56	Adresse:	Sofienberggata 56 Tlf: 22 4965, 0563
Søker:	REKON A/S	Adresse:	Råfhusgata 9 Tlf: 33 468877, 3200
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende gis herved midlertidig brukstillatelse.

Følgende gjenstår for ferdigattest, som må være utført innen: 01.02.02.

1. Sluttrapport for avfallshåndteringen.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Per Iverfeldt, Backgårdsvegen 2, 590 19 Mantorp, SVERIGE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

30
199702841

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

Dato: 27 FEB. 2002

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

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

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ansvarshavendes ferdigmelding.

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

30

199702841

Sameiet Sofienberggata 56
Sofienberggata 56 A
0563 OSLO

Dato: 31 JAN. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199702841-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Kibsgaard | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 56A	Eiendom:	229/140/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sofienberggata 56	Adresse:	Sofienberggata 56 Tlf: 22 4965, 0563
Søker:	REKON A/S	Adresse:	Råfhusgata 9 Tlf: 33 468877, 3200
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

GODKJENNING AV SLUTTRAPPORT

Plan- og bygningsetaten viser til vedtak om godkjenning av avfallsplan datert 24.02.98. Innsendt sluttrapport datert 28.01.02 er behandlet i henhold til nevnte vedtak og godkjennes.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endringer av 15.11.95.

Sluttrapporten skal dokumentere at betingelsene i vedtak om godkjenning av avfallsplan er overholdt. Det skal komme frem hvorvidt avfallshåndteringen er i overensstemmelse med vedtaket. Vesentlige avvik må dokumenteres.

Ved behandling av sluttrapport for avfallshåndtering er følgende forhold vurdert:

- Total avfallsmengde
- Sorteringsgrad: andel restavfall fra byggeplass
- Antall sorterte fraksjoner, jfr godkjent avfallsplan
- Behandlingsmåte: godkjente avfallsanlegg
- Godkjent transportør

Kommentarer til dokumentasjonen og/eller avfallshåndteringen:
Grunnet konkurs av firmaet 2K Bygg og Anlegg AS, er det ikke lyktes å finne kvitteringer på de leverte mengder. Plan- og bygningsetaten har imidlertid mottatt erklæring på at armert betong og stål er levert i henhold til godkjent avfallsplan.

Vedtak :
Sluttrapport datert 28.01.02 godkjennes.

Vedtaket kan påklages. En slik klage skal sendes Plan- og bygningsetaten innen 3 uker fra vedtaket er

mottatt. Plan- og bygningsetaten vil oversende klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig vedtak.

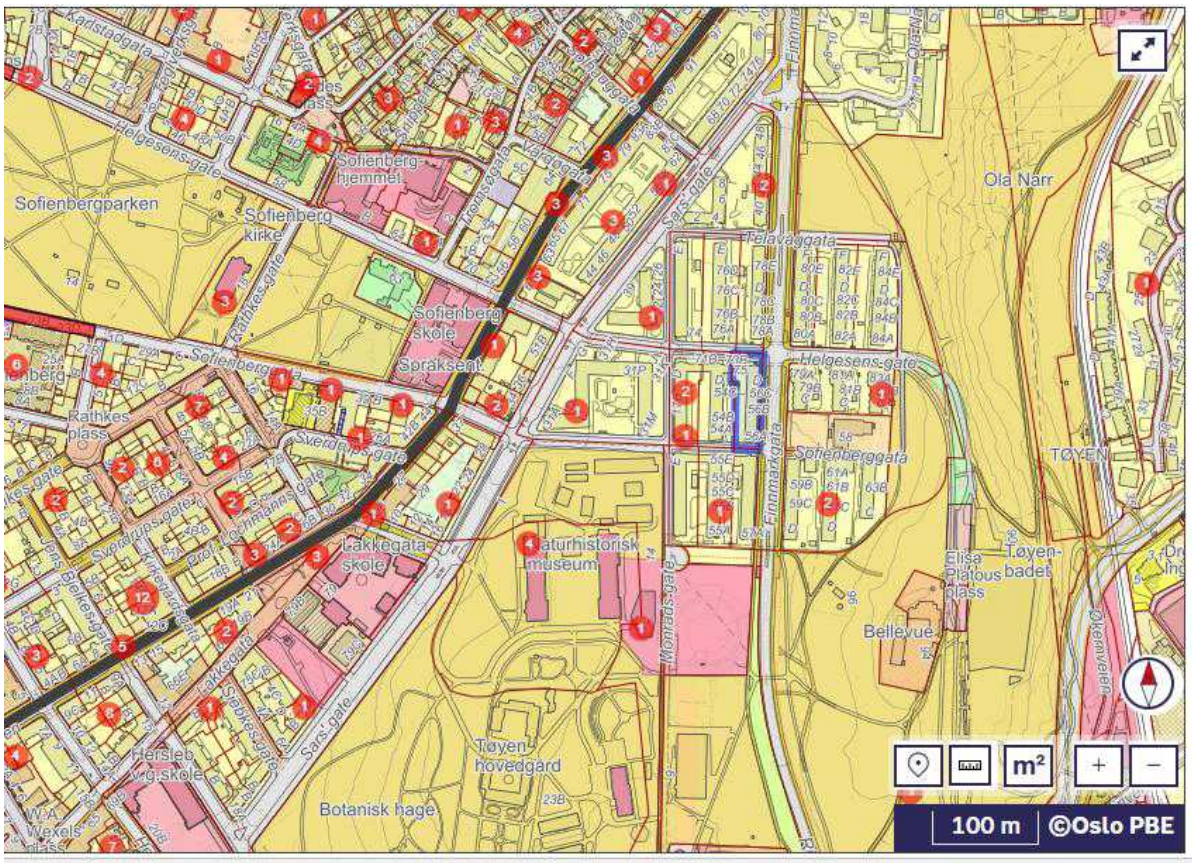
199702841 30

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Finn Tyborg-Petersen
spesialrådgiver

Anne Kibsgaard
saksbehandler

Kopi til: Rekon as, Pb 361, 3201 Sandefjord


Sofienbergparken
Sofienberg kirke
Sofienberg hjemmet
Sofienberg skole
Språkseminaret
Rathkes plass
Lakkegata skole
Naturhistorisk museum
Tøyen hovedgård
Botanisk hage
Hersleb vg.skole
Ola Narr
Tøyen-badet
Elisa Platous plass
Bellevue
TØYEN
Helgesens gate
Sofienberggata
Sars gate
Finnmarksgata
Telavaggata
Rathkes gate
Lakkegata
Schmahns gate
Sveriges gate
Wessels plass
100 m
©Oslo PBE
m²
12:24
05.05.2026

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

§ 5. UTLEIE

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

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

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

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

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

§ 6. HUSORDENREGLER

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

§ 7. FRAVIK FRA HUSORDENREGLER, SPESIELT FRAMLEIE

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

§ 8. BYGGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 9. FELLESKOSTNADER

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

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

§9.2 FINANSIERING AV STØRRE UTBEDRINGER/RENOVERING/NYANSKAFFELSER

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

§ 10. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

§ 12. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender I samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. SAMEIERMØTET

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

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

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

§ 14. FORRETNINGSFØRER

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

§ 15. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 17. GENERELLE PLIKTER

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

Oslo, 24. april 2017

Arne Vogt Rustad Idun Kvasbø Hermansen Berit Widerøe Njølstad

HUSORDENSREGLER FOR BEBOERE I SOFIENBERG GT 56

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

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

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

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

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

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

PRAKTISKE HUSORDENSREGLER

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

7. Vaskerianlegget ble stengt i 2010.

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

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

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

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

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

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

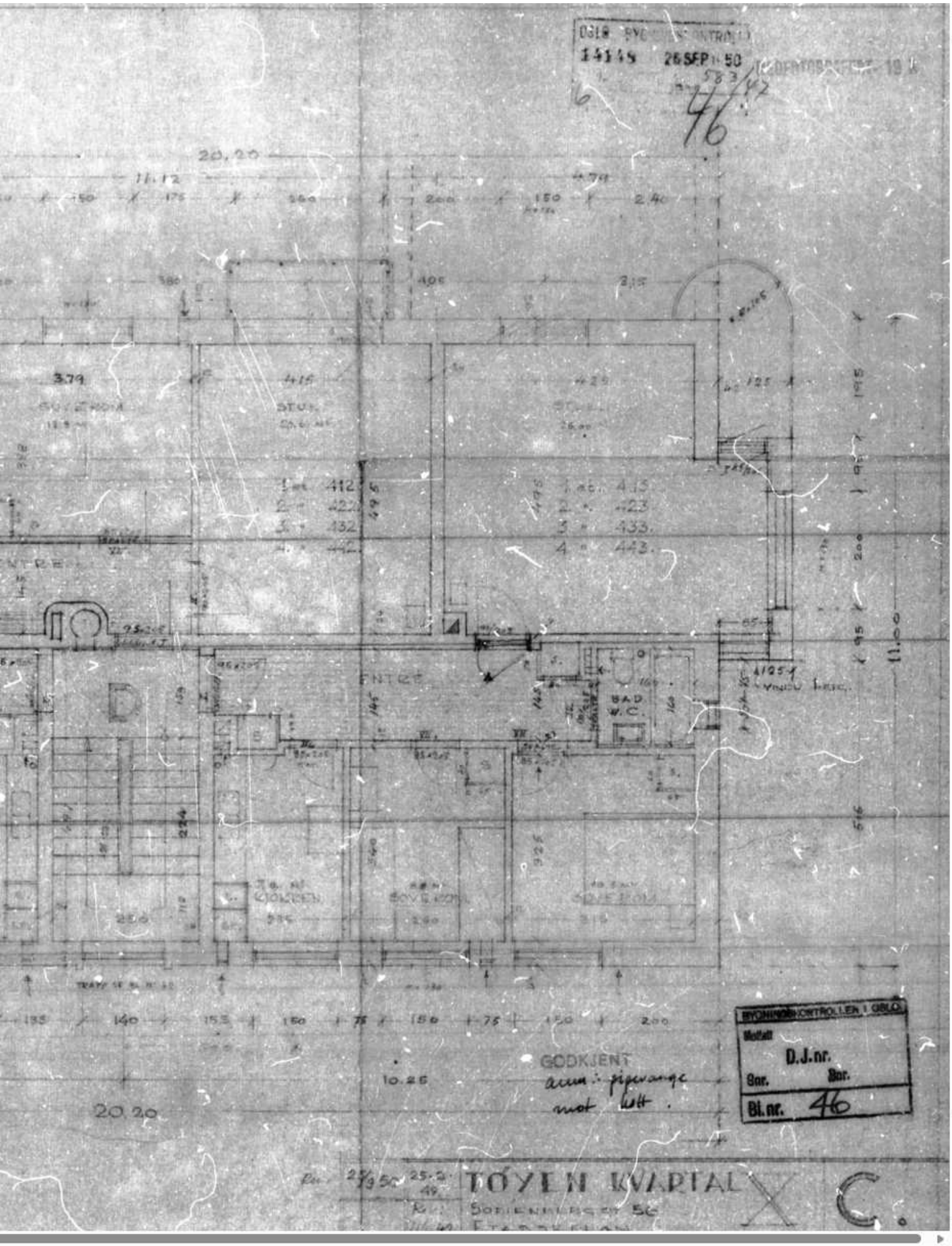
13. Hvis husdyr holdes, må disse ikke være til sjenanse for andre beboere.

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

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

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

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


14148
26 SEP 1950
583/42
46
20.20
11.12
379
BAD
W.C.
ENTRÉ
GODKJENT
10.25
20.20
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt
D.J.nr.
Bnr.
Bnr.
Bl.nr. 46
TØYEN KVARTAL
SOFIENBERGGT. 56

Sofiensgt. 56

Inr. 583/1947

Våningshus

A N M E L D E L S E .

12 bl. bilag.

1

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.N. 563/47 OSLO

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument 1

angående våningshus

på matr.nr. 56 Sofienberggata.

Innlevert 21. april 1947. Attestert

Ferdig attestert 16.10.1954

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

Oslo den 22/4-47.

V Einar Norling

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO 23 APR 1947

AEM/AH.

Nr. 56 Sofienberggata.

Bygningssjefens eksp. av 22. april 1947.

Sendes herr reguleringssjefen.

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

Oslo oppmålingsvesen, den 24. januar 1947.

Eugen Lund

Mott. 26. APR 1947

A. E. Myhre

2.

OSLO VANNVERKSVESEN
Nr. 001044 -3 MAI 1947
BORGERKONTORET

LH/NR.

Sofienberggata 56.

Våningshus.

Oppm.sj. eksp. av 24/4-1947.

Sendes herr vannverkssjefen.

Reguleringa- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

På kvartalets östside er regulert en 24,0 m bred gate (Töyenaksen) med byggelinje 3,0 m trukket tilbake på hver side. Denne gates regulerte höyde i skjæringspunktet med Sofienberggatas midtlinje er kote 33,92. Herfra stiger den mot nord med 1:102 etter midtlinjen til kote 34,80. Fortaustigningen er 23 cm.

Helgesens gate er regulert 15,7 m bred med byggelinje 5,0 m trukket tilbake på hver side. Gatas regulerte höyde ved "Töyenaksens" vestside er kote 34,80. Herfra faller den mot vest med 1: 103,8 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 10 cm.

Sofienberggata er regulert 10,0 m bred med byggelinje 2,5 m trukket tilbake på hver side. Gatas regulerte höyde ved "Töyenaksens" vestside er kote 33,92. Herfra faller den mot vest med 1: 198 etter midtlinjen. Fortaustigningen er 6 cm.

På eiendommen er regulert en 11,0 m bred bygning i 4 etasjers höyde.

Langs Helgesens gate er regulert en 6,0 m bred 1 etasjes uthusbygning.

For ströket gjelder byplanvedtekt 179. Denne er ennå ikke stadfestet av departementet.

Oslo reguleringsvesen den 2. mai 1947.

For reguleringssjefen
A. Bamstad

3

AHJ/HN.

J.nr. 1044/1947. Mstr.nr. 56 Sofienberggata.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen.

Kjellergulv kote + 33,70 og gulv i fyrhus kote + 32,30 approberes.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höyest.

Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Minimum vanntrykk i hovedvannledningen er ca. 40 mtr.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongulv eller banketter.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må nödvendig hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 29 mai 1947.

Bygn. sjefens J
mottatt: 31 MAI 1947

Efter bemyndigelse

Sendes
OSLO HELSERÅD til uttalelse ~~vedl. lvh~~

Oslo, bygningssjefens kontor den, 31/5 1947

SB/MH.
Sofienberggt. 56.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter. Rommene må ikke ha större lysflate enn 1/6. Rom med lysflate mere enn 1/8 må ha dobbelte vinduer. Balkongdörer må være dobbelte.

Gjeldende regler for innredning av bad og w.c.-rom (se vedlagte meddelelse), for nedkastsjakter, for ventilasjon og for vaskerier må följes. Butikkenes bruk må anmeldes. I.etasjes gulv og överste himling må ekstra isoleres.

Oslo helseråd, den 18. juni 1947.
Etter fullmakt.

Bygn. sjefens J.nr.: ✓
mottatt: 20 JUN 1947

J. Nissen.

Kf. 16 Erasmus Pl.

Kl.d. Jur. 583/47
56 Sofienbergsala

Østre DISTRIKT 4

relativ i anl bl.

Oslo, bygningssjefens kontor den 26/7 - 1947

Sofienberggt. 56
J.nr. 583/47.N/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.
Anmeldelsen gjelder en boligblokk på 4 etasjer.
Kvartalet er regulert for boligbebyggelse.
For strøket gjelder byplanvedtekt 179, ikke stadfestet.
Der trenges unntak fra bygningslovens

X A. § 66,1 for karnapp utenfor byggelinjen mot Helgesens gt. og mot Sofienberggt. samt for indre byggelinje i 7 m. avstand fra Helgesens gt. (regulert 6 m.)

X B. § 89,2 for manglende uhindret adgang til 2 trapper.

X C. § 67,1 for balkong som har større fremspring enn 80 cm. mot Sofienberggt. og Helgesens gt. samt fra "Forskrifter for tilfluktsrom."

D. Pkt. 4, idet volumet i tilfluktsrommet er 276 m.³, men skal være 288 m.³

Videre bemerkes:

1. Gateopparbeidelsen må ordnes ved henvendelse til den tekn. rådmann.
X 2. Eventuell refusjon må ordnes ved henvendelse til oppmålingssjefen.
X 3. Fasadene må godkjennes.(sokkel) Det forutsettes anvendt natursteinen i vaskekjellerens vinduskarm og inngangsportalenes omramming
4. Statiske beregninger må sendes inn.
X 5. Der må redegjöres for isolasjon av gulv i butikker og i etasjene.
6. Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann-og kloakkvesenet.
7. Varmeanlegget må særskilt anmeldes.
X 8. Söppelanlegget må særskilt anmeldes
X 9. Vaskerianlegget må særskilt anmeldes.
X 10. Det må avgis tinglyst erklæring for felles branngavl i butikkbygning mellom nr. 54 og 56 Sofienberggt.
X 11. Forhageplan bl. 2 må sendes bygartneren til uttalelse. (Se bl. 2a)
12. Bruken av butikkene må tilleggsanmeldes.
13. Ansvarserklæring for armert betong samt erklæring for det övrige bygningsarbeid må sendes inn.
X 14. Kjellergulvets kotehöyde på + 33,70 (og i fyrrom + 32,30) anbefales .
15. Arkitekten må redegjöre for utganger fra bygningen mot gårdssiden.
X 16. På möte den 31/7-47 ble anmeldelsen forelagt brannsjefen, som stillet flg. betingelse:" Det må anordnes kjörbar adkomst for brannvesenets motorstigebil til balkongfasade."

(Forövrig henvises til oppmålingssjefens,reguleringssjefens,brannsjefens,helserådets og vann-og kloakkvesenets foranstående påtegninger.)

Godkjennelse kan ikke meddeles för:

a) de under A - D nevnte unntak er ervervet og

b) " " punktene 1 - 16 nevnte forhold er ordnet.

Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Godkjent materialsöknad må forevises bygningsinspektören för arbeidet tillates satt i gang.

Oslo,1. august 1947.Bygningsinspektören i östre distrikt.

S. Ottheim

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sofienberggata 56 D, 0563 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 140, Snr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260092

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Tore Hessen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 926 25 983

E-post: tore.hessen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
