PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

# SOFIENBERGGATA 57C

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## SOFIENBERGGATA 57 C, 0563 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 141 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 20/01/2026 |
| Utskriftsdato: | 26/01/2026 |
| Oppdragsnummer: | 98790 |
| Referansenr: | |

KRISTIAN HARALDSETH
924 47 727
kh@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje med balkong.

**Standard**

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2026:

– Overflatebehandlet vegger og himling i soverom, entré og stue.

**Oppgraderinger i borettslaget**

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Vegard Sunde Sletten |
| Takstmenn: | Kristian Haraldseth |
| Befaring/tilstede: | Eier: Vegard Sunde Sletten , Takstmann: Kristian Haraldseth |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 229 Bnr: 141 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 2161.2 m² |
| Hjemmelshaver: | Sofiemo Borettslag Al |
| Adresse: | Sofienberggata 57 C, 0563 OSLO |
| Sameiets navn: | SOFIEMO BORETTSLAG A/L |
| Regnskapsfører: | BDO AS |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | SOFIEMO BORETTSLAG A/L |
| Organisasjonsnr: | 948451743 |
| Forretningsfører: | SOLIBO AS |
| Eier: | Vegard Yung Ho Sunde Sletten og Sofie Skjæveland Jaastad |
| Andelsnummer: | 113 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 20/01/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 19/01/2026 | | Egenerklæring er mottatt pr. epost. | | |
| Ambita infoland | 20/01/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 5 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 47 | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 47 | 5 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 52 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 1. etasje | Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 10 m².

# Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

---

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996.
Vinduer med trelags isolerglass i stue. Glass produsert i 2012. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

---

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.<br>Balkongdør med trelags isolerglass, Glass er produsert i 2012. Karm, rammer og tettedetaljer er av eldre dato. |
| Tilstandsvurdering: | Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2 |

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Glatte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i betong.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i soverom og 19 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.<br><br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 29 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2 |

---

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Balkong i metall konstruksjon med adkomst fra stue, ca. 5 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metall konstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1 |

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkken bak oppvaskmaskinen.
Stakeluke er lokalisert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte forhold. TG: 2

---

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken og soverom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i stuen.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad. Lufte spalte under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, det er begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet. TG: 2

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredning er av ukjent alder.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,63 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.
Plassbygget garderobeskap i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Deler av anlegget er oppgradert i 2018.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er ikke utført el tilsyn av denne leiligheten.

Det er fremvist samsvarserklæring fra Arctic Elektro datert 10.12.2018, arbeidene gjelder:
-Nytt elektrisk stue. kjøkken,soverom,trukket ny jord over alt ,nye jordfeilautomater i sikr skap.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2005 i regi av borettslaget.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

---

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

---

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med speil- og glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i inspeksjonsluke i bad. Dreneringsrør fra fordelerstokk med utløp i bad.

Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja.
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

---

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Renomme |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 40251193 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Vegard Y H Sunde Sletten | Sofie Skjæveland Jaastad |

| Gateadresse |
| --- |
| Sofienberggata 57C |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0563 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251193

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Montert dusjdører (faglært) Byttet silikonfug i dusjen |
| Arbeid utført av | Byggservice entreprenør AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rehabilitering av bunnledninger i regi av borettslaget 2022. |
| Arbeid utført av | TT-teknikk |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Normale skjevheter i gulv på bakgrunn av bygningens alder. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vi har observert sølvkre enkeltvis ved fire anledninger siden innflytt i 2022. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt elektrisk stue, kjøkken, soverom. Trukket ny jord overalt. Nye jordfeilautomater i sikringsskap. |
| Arbeid utført av | Arctic Elektro |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ved utført arbeid i 2018 |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Mulighet for å leie parkeringsplass med el-lader gjennom borettslaget. |

Document reference: 40251193

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Oljet terrassebordene i 2024. |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet 2024-04-26. De ble analysert 2024-05-03: Høyeste årsmiddelverdi: 65 Bq/m³ 65 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT Høyeste måleverdi: 212 Bq/m³ 212 BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2024 |
| Verdi | Høyeste måleverdi: 212 Bq/m³, Høyeste årsmiddelverdi: 65 Bq/m³ |

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Felleskostnadene økte med 3,6% fra 1.1.2026. Svar fra styret (18.jan 2026): "Sentralvarmeanlegget fungerer ikke optimalt og har behov for oppfølging, se oppslag datert 4. januar 2026. Hvis kostnadene for å gjennomføre anbefalte tiltak overstiger midlene som er tilgjengelig på ordinært vedlikeholdsbudsjett og det blir aktuelt å ta opp lån for å gjennomføre tiltakene, vil dette være en beslutning som tas av generalforsamlingen." |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251193

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251193

## Tilleggskommentar

- Kjøkken; Vegger malt, 2023 - Stue, soverom, entrè; (Vegg, tak) malt, 2026 Vedlikeholdshistorikk fra styret finnes digitalt på borettslagets sider (https://home.solibo.no/hp/sofiemo/practical-info). Her er et utrekk som er relevant for leiligheten fra de siste årene. 2023: - Installasjon av partikkelfilter for å rense radiatorvann i varmeanlegget i S57. - Installasjon av ladepunkter elbil - Vedlikehold og utskifting av taksteiner på takene. Rens av alle takrenner og nedløp. - Inspeksjon av fasader på bygningsmassen 2024: - Skiftet alle lamper i alle oppganger

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251193

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Vegard Sletten | a03b7887773a2bb2121d6ca863a8103f78ca1628 | 30.01.2026 18:00:54 UTC | Signer authenticated by One time code |

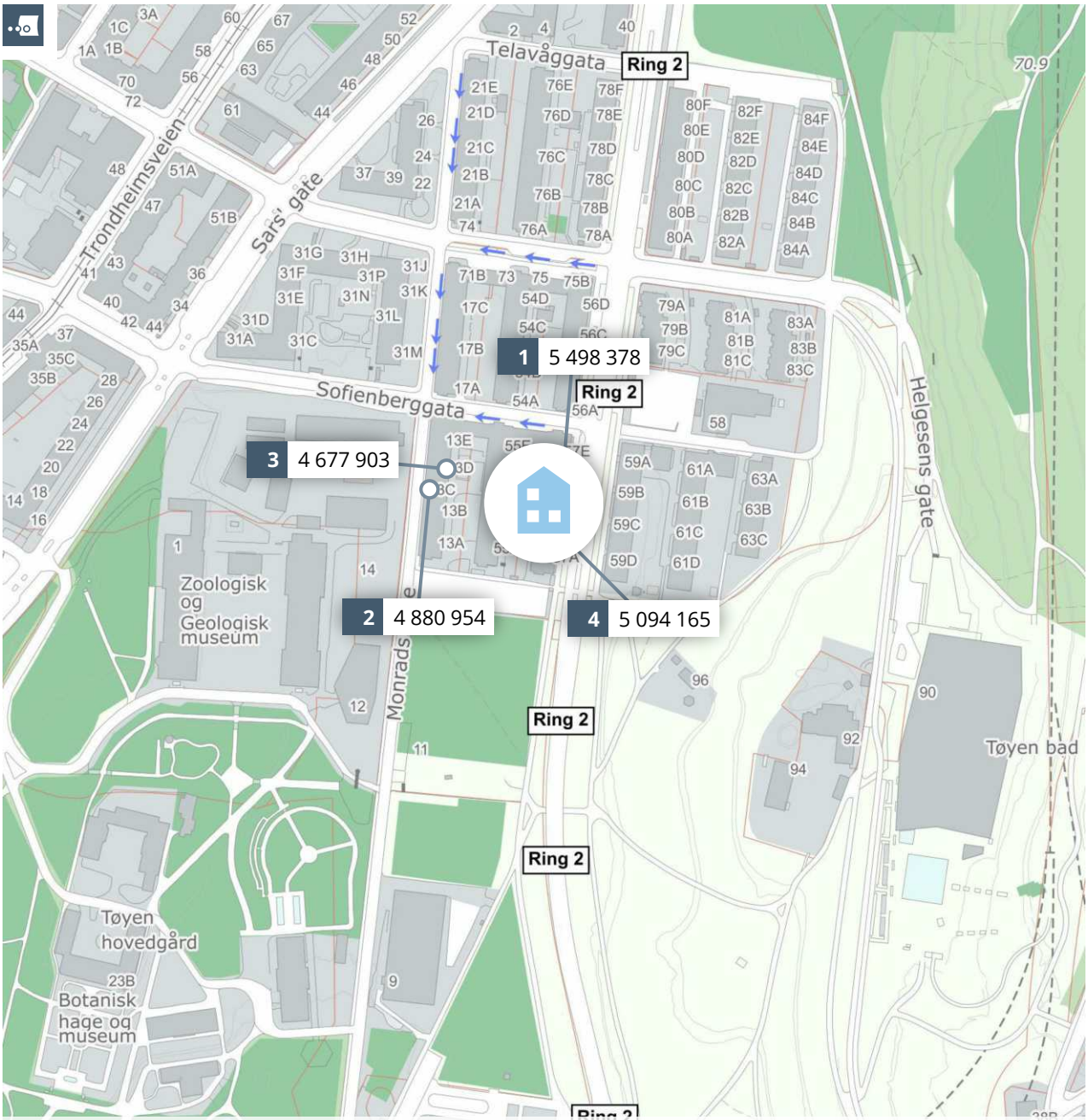
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Sofie Jaastad | f5689a7003984a109d391de8247d050f775ffac2 | 30.01.2026 14:11:07 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 40251193


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer




# Meglers verdivurdering

# SOFIENBERGGATA 57 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 30.01.2026

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: Henrik Skårdal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sofienberggata 57 C, 0563 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 229 BNR 141 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TØYEN RODE 6

Verdivurdert til

**4 700 000**

| 124 831 | 4 824 831 | 102 656 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 47 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1939 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 479 |
| Formue | 14 320 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Sofienberggata 57 D<br>52 m² 1939 3. etg 2 sov | 27.01.2026 | 5 000 000 | **5 360 000** | 138 378 | 5 498 378 | **105 738** |
| 2 Monrads gate 13 C<br>47 m² 1939 1. etg 1 sov | 25.06.2025 | 4 750 000 | **4 750 000** | 130 954 | 4 880 954 | **103 850** |
| 3 Monrads gate 13 D<br>53 m² 1939 1. etg 1 sov | 18.03.2025 | 4 200 000 | **4 530 000** | 147 903 | 4 677 903 | **88 262** |
| 4 Sofienberggata 57 B<br>53 m² 1939 2. etg 1 sov | 06.06.2025 | 4 990 000 | **4 950 000** | 144 165 | 5 094 165 | **96 116** |

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet, idyllisk plassert mellom Tøyenparken og Botanisk hage.

Balkongen er vestvendt med gode solforhold og vender mot en rolig, skjermet bakgård. Her er det god plass til loungemøbler, grill og blomsterkasser. Leiligheten byr på en romslig og luftig stue med plass til både sofa- og spisegruppe. Separat kjøkken med naturlig spiseplass. Soverommet har god plass til dobbeltseng og rikelig med oppbevaring i praktisk skyvedørsgarderobe.

Høydepunkter:
- Fjernvarme som gir rimelig oppvarming og varmtvann
- Lave felleskostnader
- Høy 1. etg sørger for minimalt med innsyn
- To boder med svært god oppbevaringsplass
- Stor og luftig stue med ca. 2,63 m takhøyde
- Herlig vestvendt balkong på ca. 5 kvm
- Veldrevet borettslag med ryddig økonomi og hyggelig bomiljø
- Pent opparbeidede felles uteområder med sittegrupper

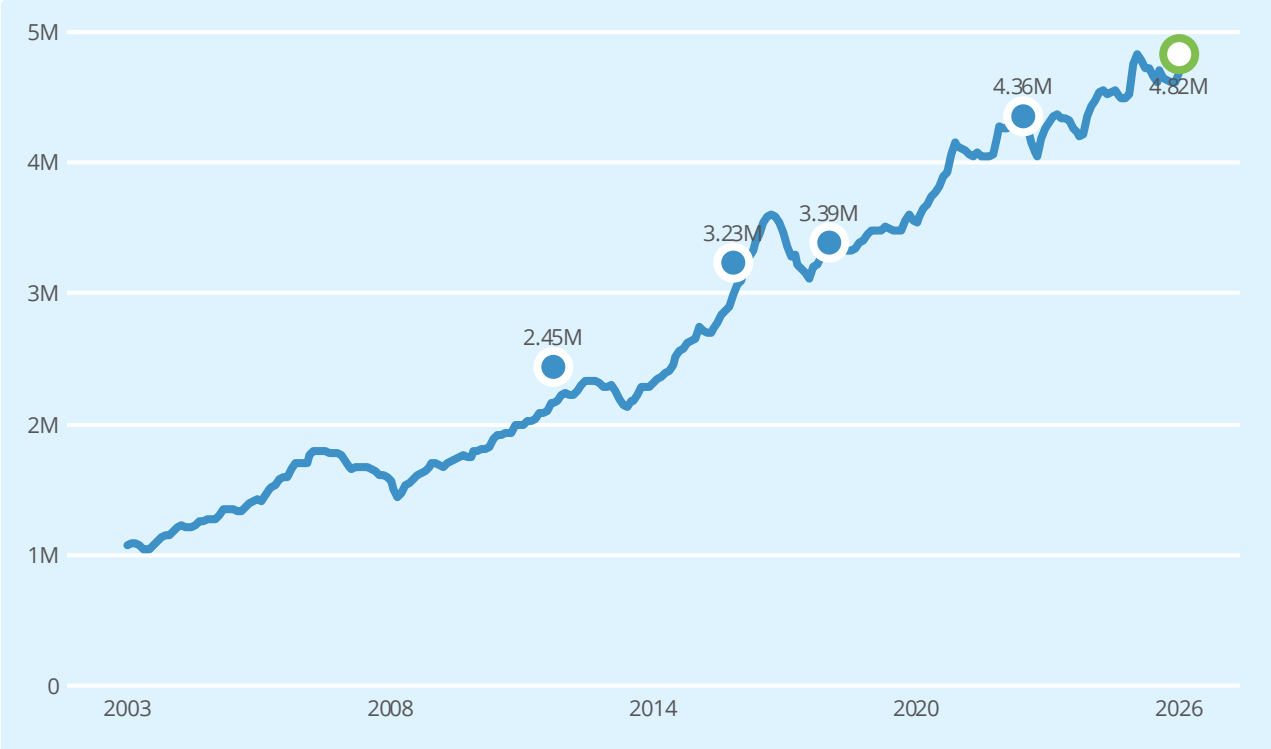
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.11.2024 | | 06.11.2024 | - | 2 293 750 | - | 2 293 750 | 2 |
| 31.07.2022 | 22.08.2022 | 29.09.2022 | 4 200 000 | 4 200 000 | 155 447 | 4 355 447 | |
| 27.04.2018 | 16.05.2018 | 18.06.2018 | 3 250 000 | 3 200 000 | 187 774 | 3 387 774 | |
| 10.04.2016 | 20.04.2016 | 07.06.2016 | 2 700 000 | 3 050 000 | 183 031 | 3 233 031 | |
| 14.05.2012 | 23.05.2012 | 10.07.2012 | 1 800 000 | 2 270 000 | 175 365 | 2 445 365 | |
| 20.01.2006 | 31.01.2006 | | 1 350 000 | 1 450 000 | 0 | 1 450 000 | 3 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 6 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

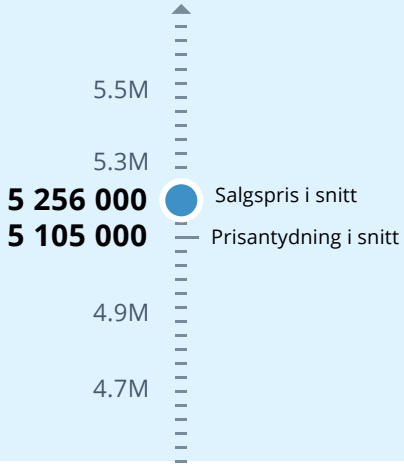



Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

## Leiligheter solgt i TØYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

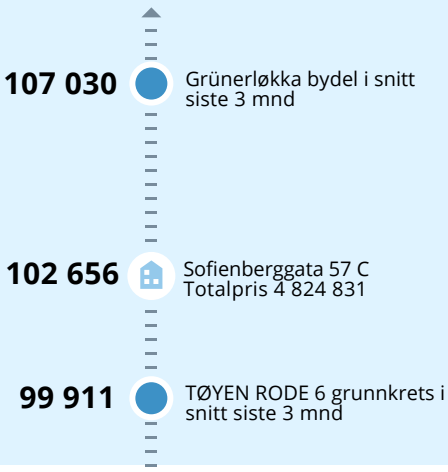



Solgt i snitt i løpet av

12
dager

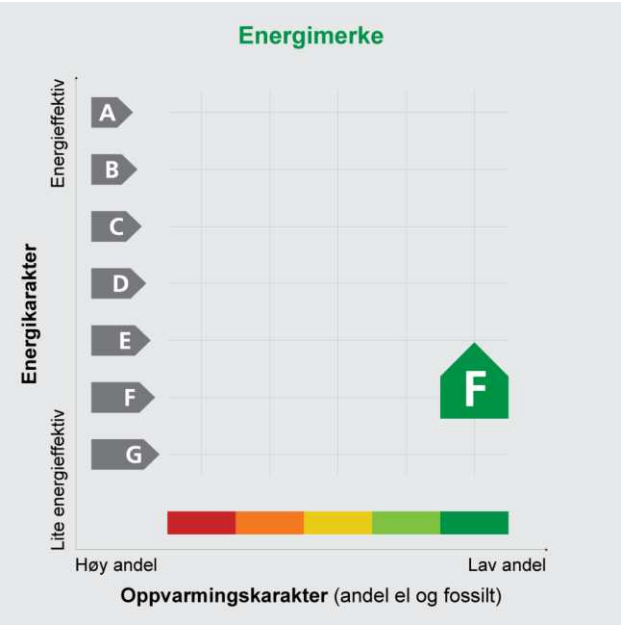
for 3.4% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Sofienberggata 57 c |
| Postnr | 0563 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 113 / |
| Gnr. | 229 |
| Bnr. | 141 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0102 |
| Merkenr. | A2022-1418821 |
| Dato | 01.07.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Thomas Nilsen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1940 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 47 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sofienberggata 57 c
Postnr/Sted: 0563 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 01.07.2022 14:18:28
Energimerkenummer: A2022-1418821
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thomas Nilsen

Gnr: 229
Bnr: 141
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.

**PrivatMegleren Renommé AS**
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

**Solibo AS**
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Sofiemo Borettslag AL**

19.01.2026

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 19.01.2026

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Sofiemo Borettslag AL |
| **Organisasjonsnr:** | 948 451 743 |
| **Gnr./bnr:** | 229 / 139 |
| **Eier(e):** | Vegard Yung Ho Sunde Sletten / Sofie Jaastad |
| **Andelsnr:** | 113 |
| **Adresse:** | Sofienberggata 57C, 0563 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/sofiemo/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/sofiemo/kontakt |

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

## Opplysninger om boligselskapet:

| | |
|---|---|
| · **Styregodkjenning:** | Ja |
| · **Særskilte begrensninger/ klausuler:** | Se boligselskapets vedtekter. |
| · **Dyrehold:** | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| · **Forsikringsselskap:** | If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP586977.12.2 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Se ytterligere info nedenfor. |

| | |
|---|---|
| **· Tomt:** | Eiet |
| **· Parkeringsbestemmelser:** | Borettslaget disponerer et antall parkeringsplasser.<br>Parkering tildeles etter skriftlig henvendelse til styret.<br>(Se vedlegg "Parkeringsplassregler"). |

**Informasjon om lån - Lån I:**

| | | |
|---|---|---|
| Bank: | Den Norske Stats Husbank | |
| Lånenummer: | 11465692 9 | |
| Nominell rente (flyt): | 4,45 % | |
| Innfrielsesår: | 2026 | |
| Lånetype: | Annuitet | |
| Antall terminer pr år: | 4 | |
| Saldo pr 01.01.26: | kr | 249 687 |
| Andel av saldo: | kr | 1 480 |
| IN-ordning: | Nei | |

**Lån II (Elbilutbygging og refinansiering):**

| | | |
|---|---|---|
| Bank: | DNB Bank ASA | |
| Lånenummer: | 1636.73.71432 | |
| Nominell rente (flyt): | 5,60 % | |
| Innfrielsesår: | 2038 | |
| Lånetype: | Annuitet | |
| Antall terminer pr år: | 4 | |
| Saldo pr 01.01.26: | kr | 20 808 875 |
| Andel av saldo: | kr | 123 350 |
| IN-ordning: | Nei | |

**Total andel fellesgjeld:**

kr 124 831

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 2.088,– pr. md. |
| Renter og avdrag - Lån II | kr 1.242,– pr. md. |
| Renter og avdrag - Lån I | kr 249,– pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 3.479,– pr. md. |

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres andelen etterkuddsvis påfølgende måned.
Dette faktureres hver måned i tillegg til felleskostnadene, og beløpet vil variere ihht. forbruk.
Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 14 320 | kr 117 946 |

**Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:**
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:
Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

*Adresse og andelsnr. for boligen*
*Prisantydning*
*Visningstidspunkt*
*Boligens areal*
*Kontaktinformasjon ansvarlig megler*

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

*Adresse og andelsnr. for boligen*
*Salgssum*
*Avtalt overtagelsesdato*
*Boligens areal*
*Kontaktinformasjon ansvarlig megler*

**Opplysning om restanser**
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |
| Avklaring forkjøpsrett: | 6570,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

# REGLER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER I SOFIEMO BORETTSLAG

Fastsatt i Generalforsamling 5. mai 2022

Sofiemo Borettslag disponerer et antall parkerings- og garasjeplasser. Disse plassene skal leies ut til andelseierne og leietakere av lagets forretningslokaler etter de retningslinjer og på de vilkår som fremgår nedenfor.

1. Ønske om parkeringsplass må meddeles styret skriftlig.

2. Så langt det er mulig, skal hver andelseier kunne få leie det antall plasser som ønskes. Dersom ikke alle ønsker om parkeringsplass kan imøtekommes, skal styret føre en venteliste for hver type parkeringsplass. Dato for oppføring på ventelisten, danner grunnlaget for plassering i køen. Styret kan i særlige tilfeller tildele plass utenom ventelisten.

3. Alle andelseiere som ønsker plass skal ha fått tildelt én plass før noen får tildelt plass nummer to. På tilsvarende måte skal alle andelseiere som ønsker det, ha fått tildelt to plasser før noen får tildelt plass nummer tre. Tildeling av mer enn én parkeringsplass skjer med forbehold om at det på et senere tidspunkt kan forekomme omfordeling til andelseiere som ikke har parkeringsplass og som har stått på venteliste i mer enn 12 måneder. Andelseieren som har flest parkeringsplasser over én vil være den første som må avgi parkeringsplass til neste på ventelisten. Dersom flere andelseiere står med likt antall parkeringsplasser, vil den av de som har hatt mer enn én parkeringsplass lengst måtte avstå parkeringsplass til neste på ventelisten. Styret skal i disse tilfellene varsle den aktuelle andelseier om oppsigelse av parkeringsplass tre måneder i forkant.

4. Tildeling av parkeringsplass skjer uansett med forbehold om at reglene for tildeling kan bli endret.

5. Leie av parkeringsplass er personlig. Plassen disponeres av andelseieren for biler som andelseieren eller andre medlemmer av husstanden disponerer. Plassen kan ikke fremleies eller overdras til andre. Dersom eieren eller brukeren av bilen flytter, eller vedkommende fremleier leiligheten for mer enn 6 måneder, går parkeringsplassen(e) tilbake til borettslaget til omfordeling.

6. Styret kan leie ut parkeringsplasser til lagets leietakere av forretningslokaler dersom det vurderes som en nødvendighet for utleie av lagets forretningslokaler.

7. Det er én måned gjensidig oppsigelsestid for leie av parkeringsplass (i tillegg til inneværende måned). Leietakeren må gi skriftlig melding til styret om

oppsigelse.

8. Brudd på parkeringsreglene vil kunne medføre oppsigelse av parkeringsplass.

Disse reglene gjelder også for de som allerede har fått tildelt parkeringsplasser.

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinær generalforsamling

## Sofiemo Borettslag AL
## 22. mai 2025



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

## FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sofiemo Borettslag AL

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** **22.05.2025**
**Tidspunkt:** **1700**
**Sted:** **Ola Narr 1, velferdsrommet**

## KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

## 1. ÅRSMELDING FOR 2024
## 2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
## 4. GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN
## 5. INNKOMNE FORSLAG

5.1 Oppholdsplass med utemøbler, se vedlegg
5.2 Vedtektsendring – forslag fra Generalforsamling 2024, se vedlegg
5.3 Andre vedtektsendringer, se vedlegg

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE, se vedlegg

# 1. ÅRSMELDING 2024

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Alexander Morin
Styremedlem, Daniel Kvalsvik
Styremedlem, Audun Reithaug
Styremedlem, Helene Småge
Styremedlem, Alfrun Sigurdgeirsdottir*
Varamedlem, Zybelin Beck
Varamedlem, Marius Rekstad

*Alfrun Sigurdgeirsdottir har i løpet av 2024 valgt å gå av som styremedlem. Varamedlem Marius Rekstad har i en periode trådt inn som møtende vara.

## Virksomhetens art

Sofiemo borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sofiemo borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948451743. Sofiemo borettslag består av 140 boliger og 12 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Solibo AS. Revisor er BDO.

## Forsikring

Sofiemo borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6366023.1.1. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sofiemo borettslag brukte USBLs løsning, BevarHMS, fram til skifte av forretningsfører til Solibo i september. Solibo har en integrert HMS-løsning som borettslaget nå følger.

Det er i denne perioden utført eksterne kontroller på følgende områder:

- Kontroll og utbedring av elektrisk anlegg (ElektroSivert).
- Elektronisk overvåking av anlegget via PC i hovedteknisk rom i S55 (Sucus). Denne kontrolleres som en del av Vaktmestertjenestens tilsyn. Ved problemer har Vaktmestertjenesten fått assistanse fra Ryen VVS i analyse og avdekking av feil dersom disse har oppstått utenfor normal arbeidstid.

- Kontroll av tiltak i forbindelse med mistanke om veggedyr, mus- og rotteangrep gjøres av PHM skadedyrkontroll. Ingen kontroller i år har avdekket er større problem eller medført ytterligere arbeid.
- Måling av vannkvalitet på sekundærkursen/ringledningen av varmeanlegget i M13, S55 og S57. (Ceva)
- Utbedring av tiltak for å bedre driftsikkerhet på sentralvarmeanlegg.
- Kontroll av slukkeutstyr i tekniske rom. (Firesafe)
- Radonmåling (radonova). Verdi over grenseverdi er målt i et forretningslokale. Alle målinger som er gjort i oppholdsrom er under tiltaksgrensen.
- Kontroll av brannvarslingsanlegg (Honeywell).
- Antigrafittikontroll hver uke og tiltak ved behov. (Lars E. Strand malermester- og Entreprenørforretning as)
- Tilsyn og faste tiltak med uteområder gjennom året (Hagepleie).

Det er i perioden utført følgende interne kontroller av styret:

- Kontroll av at rømningsveier holdes åpne på loft, i kjeller, og i trappeoppganger.
- Kontroll av lekeplassen er utført. Ingen avvik ble avdekket.

## Styrets arbeid

**Utførte prosjekter**

Det har blitt gjennomført noen mindre prosjekter i borettslaget i inneværende styreperiode iht vedlikeholdsplan, samt utskifting av armaturer i alle oppganger. Videre er oppgraderinger i vaskeriet med ny betalingsterminal og samling av maskiner påstartet og forventet ferdigstilt ila våren. Se ellers utført vedlikehold i vedlikeholdsplan.

**Økonomi**

Styreperioden har vært preget av fortsatt høye renter og energipriser, prisjusteringer fra leverandører, og økning i kommunale avgifter. Styret har vært opptatt av å reforhandle flere leverandøravtaler og gjøre tiltak på innsparinger for å inngå økte felleskostnader utover inflasjon. Derfor ble økning i husleie justert med inflasjonsjustering 2,6% fra 1. mars 2025.

Videre har implementering av individuell måling av varme og varmtvann fra 2024 frikoblet variasjoner i strømpris i det årlige regnskapet til borettslaget som har gjort justering av husleia og generell økonomistyring mer forutsigbar.

**Individuell avregning varmtvann og fyring**

2024 var det første fulle året med individuell avregning av varmtvann og fyring, og forbruket til fjernvarme i borettslaget har gått betraktelig ned. Se under for en tabell som viser totalt forbruk kwh for hele borettslaget siden 2018:

| År | Forbruk (kwh) | Differanse fra 2024 | Differanse i % | Temperatur okt-mar (gj.snitt) | Temperatur apr-sept (gj.snitt) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2024 | 1 169 000 | | | 1,4 | 13,8 |
| 2023 | 1 396 000 | - 227 000 | -16% | 0,0 | 13,9 |
| 2022 | 1 384 000 | - 215 000 | -16% | 2,2 | 13,5 |
| 2021 | 1 523 000 | - 354 000 | -23% | 0,8 | 13,7 |
| 2020 | 1 344 000 | - 175 000 | -13% | 4,1 | 13,5 |
| 2019 | 1 487 000 | - 318 000 | -21% | 1,1 | 13,4 |
| 2018 | 1 439 000 | - 270 000 | -19% | 0,3 | 15,3 |

Forbruket varierer normalt år til år basert på hvor kaldt det er ute. Likevel ser vi at forbruket har gått betydelig ned også sammenlignet med varmere år. Videre viser beregninger at 135 av 140 andeler hadde lavere kostnader til varmtvann og fyring i 2024 etter ny avregningsmodell sammenlignet med alternativet hvor dette fremdeles hadde vært inkludert i husleia som ble redusert med 35% fra 1. september 2023.

**Forsikringssaker**

Vi har hatt noen andelseiere i denne perioden som har hatt skadetilfeller med brudd på varmekabler på bad. Siden garantitiden på 10 år for badene gikk ut i 2015, beregnes det en avkortning i forsikringsutbetalingen. Avkortningen er som følger:

*"Ved bruddskade eller skade ved elektrisk fenomen på varmtvannsbeholder, -bereder (for boligbygning gjelder isteden forhøyet egenandel se Spesielle egenandeler), fyrkjele, ventilasjonsanlegg, varmekabel e.l. gjøres fradrag på grunnlag av de totale reparasjonskostnader med 5 % for hvert hele år utstyret er eldre enn 10 år, men ikke mer enn 80 %."*

Dette medfører at avkortningen i 2025 er 50% av den totale kostnaden for å utbedre skaden. I tillegg fastslår våre vedtekter at egenandelen i slike forsikringsskader inne i den enkeltes bolig selv må dekkes av den enkelte andelseier. Egenandelen er for tiden 10 000 kr. Styret vil understreke at det er viktig for alle beboere å forholde seg til de råd som gis på vår hjemmeside www.sofiemo.no om hvordan varmekablene skal ivaretas.

**Næringslokaler**

Som nevnt innledningsvis har borettslaget 12 næringslokaler. Mange er små lokaler som brukes til lager, men vi har også større lokaler som brukes i forretningsøyemed.

**Fellesboder**

Borettslaget har 6 fellesboder på loftet (to i hver blokk) som kan leies av beboerne for tre måneder av gangen (ved eksempelvis oppussing, flytting, mm.). For øyeblikket har vi ledige boder for korttidsleie.

**Ute-/innemiljø**

Det ble ikke gjennomført noen store endringer innenfor ute-/innemiljø i styreperioden.

**Pågående arbeider i andelseiernes regi**

Styret merker seg at det stadig oftere skjer oppussingsprosjekter i andelseieres regi i borettslaget, særlig ved nyinnflytting. Dette ses på som positivt, både fordi det bidrar til at bygningsmassen vedlikeholdes, og fordi det forhåpentligvis bidrar til både økt trivsel og kontinuitet i borettslaget. Det skaper derimot også en del utfordringer for både styret og beboere. Styret forsøker aktivt å forhindre at bygningsmassen skades eller utsettes for fare gjennom eksempelvis riving av vegger, lekkasje via inngrep på yttervegger, maling på slemmet mur, eller avtrekksløp fra kjøkkenvifte inn i felles luftesystem. Det har blitt oppdaget enkelte slike avvik, og styret har derfor blitt nøyere på hvilke inngrep hver enkelt andelseier må ha særlig tillatelse til å gjennomføre.

Alle beboere har tilgang til god informasjon på hjemmesidene til borettslaget, og styret er positive til å svare på spørsmål utover dette. Oppussingsarbeider forutsetter at det sendes en søknad til styret. Søknadsskjema ligger på hjemmesidene våre.

Andelseiere som ønsker å pusse opp må være nøye med å informere/varsle naboer om tidspunktene for oppussingsarbeidet i god tid i forveien. Dette gjelder også nabooppgangene dersom arbeidet anses å være sjenerende for disse. Det forventes at andelseierne som pusser opp skal være tilgjengelige for naboene mens arbeidet pågår.

Det forventes i tillegg at beboere og evt. håndverkere forsøker å ta mest mulig hensyn til naboene hva angår støyende arbeider og arbeidstider.

**Parkering**

Parkeringsordning administreres av styret, og parkeringsselskap som holder øye med feilaktig parkering på parkeringsplassen og fellesareal utføres av VestPark. Styret minner om at det ikke er tillatt å parkerer i fellesrom/bakgård.

**Dugnad**

Dugnaden ble avholdt den 6. mai 2024, og vi takker for et bra oppmøte. Det var bestilt både ordinære containere og containere til farlig avfall. I tillegg til ordinært dugnadsarbeidet ble omtrent halvparten av ytterdørene (kjeller- og oppgangsdører) oljet, og tørkeskapet i vaskerommet i M13 ble revet.

Rydding av sykler ble gjennomført den 12. oktober 2024, og mer enn 20 sykler som ble fjernet. Neste runde med sykkelrydding planlegges å gjennomføres sammen med dugnaden i 2026.

Dugnaden i 2025 vil avholdes 5. mai. Det er planlagt å olje de resterende ytterdørene som ikke ble oljet under dugnaden i 2024. På grunn av stor pågang rundt dugnadsdatoen, ble container for farlig avfall bestilt til uke 15. Ordinære containere er bestilt til dugnaden.

**Styrearbeid**

Borettslaget har egen hjemmeside gjennom forretningsfører Solibo AS (home.solibo.no/hp/sofiemo).

E-postadressen som beboerne kan benytte for å komme i kontakt med styret er styret@sofiemo.no.

I tillegg kan styret kontaktes via brev i styrepostkassa i S55B (alle ytterdørnøkler går til denne oppgangen). Via Solibo har Sofiemo Borettslag tilgang til Solibo Home. Dette er en nettbasert tjeneste der styret kan lagre dokumenter i et eget elektronisk arkiv, samt ha tilgang til beboerlister, bruksoverlatelser, regnskap/budsjett/annen økonomi-informasjon, mm. Elektronisk fakturabehandling er inkludert i denne tjenesten, samt alle tjenester vedr. kjøp og salg av boliger og bruksoverlatelse av boliger. Borettslaget har i tillegg et eget omfattende elektronisk saksarkiv.

**Informasjon**

Hjemmesiden er den fremste (og tidvis også eneste) kilden til generell informasjon fra styret til beboerne. Under «Oppslagstavle» blir viktig informasjon lagt ut fortløpende. Informasjon om salg av leiligheter og varsel om frist for å melde om bruk av forkjøpsrett varsles kun på hjemmesiden. Under «Praktisk informasjon» finnes viktig informasjon som husordensregler, vedtekter, og generalforsamlingsprotokoller. Denne oppdateres løpende med endringer som måtte komme i husordensregler og vedtekter, samt ofte stilte spørsmål rundt temaer som erfaringsmessig berører beboere (f.eks. rundt oppussing).

En annen informasjonskanal er SMS-varsling. En slik type varsling benyttes kun i få tilfeller hvor det er viktig å nå ut til flest mulig beboere på kort varsel. Beboerne i Sofiemo har også en egen Facebook-gruppe som er åpen for alle i borettslaget. Selv om flere i styret er medlemmer i denne gruppa, er det ikke styret som administrerer denne. Styret ønsker å presisere at alle henvendelser må gå gjennom styrets kanaler, enten via skjemaer på hjemmesidene eller per e-post. Dette må gjøres for å dokumentere henvendelsen elektronisk og for å sikre at henvendelsen kommer frem til riktig person i styret. Det er ikke alle styremedlemmer eller beboere som er på Facebook.

**Avslutning**

Styrearbeidet er spennende og givende, men også krevende og komplekst. Det er viktig å understreke at arbeidet utfordrer kompetanse på en rekke fagområder, og tidvis krever tilstedeværelse på dagtid for å koordinere oppdrag og holde kontakten med tilsynsinstanser. Det kreves derfor både fleksibilitet, godt humør, teamjobbing, og ikke minst en vilje til å gjøre en innsats for fellesskapet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Vedlikeholdsplan 2025

## Sofiemo borettslag

**Bakgrunn**

Vedlikeholdsplanen er en orientering fra styret til generalforsamlingen og viser beregnet tidsplan for gjennomføring av nødvendige vedlikeholdstiltak. Det er imidlertid et styreansvar å ta høyde for hendelser og situasjoner som kan oppstå underveis i perioden, og å oppdatere planen ut fra dette fram mot neste generalforsamling.

**Kategorisering og prioritering av vedlikeholdstiltak**

Styret kategoriserer vedlikeholdsarbeidet på følgende måte:

1) Nødvendig vedlikehold grunnet skader eller feil som plutselig oppstår. Disse må utføres raskt for å hindre ytterligere skader eller ubehag for beboere.
2) Nødvendig vedlikehold av borettslagets bygningsmasse med hensikt å motvirke alminnelig forfall. Her vil aktiviteter som søker å hindre strukturskader (dvs. lekkasjer, råte, osv.), samt opprettholdelse av sikkerhet (bl.a. elektrisk anlegg, brannvern, osv.) bli prioritert.
3) Oppgraderinger med hensikt å bedre bokvaliteten. Dette kan eksempelvis være oppgraderinger av utearealer.
4) Større vedlikeholdstiltak som ikke kan eller skal inngå i det løpende vedlikeholdet, men må planlegges, besluttes, finansieres og gjennomføres separat.

Styret vil også understreke at siden løpende, mindre reparasjoner i eldre bygg ikke blir færre med årene, må vi regne med at alle større reparasjoner, på lik linje med nye store prosjekter, må dekkes via låneopptak.

**Bistand med vurdering av vedlikeholdsbehov**

Sofiemo er et eldre borettslag som har særlige behov for løpende vedlikeholdstiltak og kontinuitet i arbeidet med å avdekke behovene år for år. Borettslaget har vedlikeholdsavtaler med faste firmaer på de ulike vedlikeholdsområdene. Dette gir en trygghet for skiftende styrer for at nødvendige tiltak som må gjøres år for år ikke forsømmes og at midlene som ligger inne i det årlige budsjett ivaretar nettopp nødvendig løpende vedlikeholdstiltak.

Vi har per i dag flere slike faste avtaler, deriblant med vaktmester (Vaktmestertjenesten), service på fjernvarmeanlegg (CEVA), tilsyn elektrisk anlegg (Elektro-Sivert), rørlegger (Oslo og Akershus Rørleggerbedrift) og blikkenslager/tak (Brodin).

Den faste oppfølgingen foregår gjennom faste tilsyn hvert eller annethvert år. Her avdekkes løpende behov, og det inngås eventuelt avtaler om vedlikeholdstiltak dersom behovet tilsier det og økonomiske rammene tillater det.

I tillegg til dette har vi tilsyn med brannvarslingsanlegg gjennom Honeywell og brannverslingsnett/mobil gjennom AddSecure. Årlig kontrolleres også slukkeutstyr i de tekniske rommene gjennom Firesafe.
Gjennom vår skadeforsikring i If har vi også spesialavtale med Anticimex. Avtalen gir gratis service til alle beboere ved skadedyrangrep inne i den enkeltes bolig gjennom en egen skadeavtale. For skadedyrangrep ute (mus/rotter) har vi hvert år tilsyn av Oslo Veggdyrkontroll.
Vi har også kontrakt med Lars E. Strand Malermester- og Entreprenørforretning AS som hver uke patruljerer og rengjør for graffiti på yttersiden av blokkene våre.

Det er tidvis helt nødvendig å iverksette prosjekter som krever større og/eller raskere innsats enn det som er mulig gjennom faste årsbudsjetter. Dette må da skje enten ved bruk av oppsparte midler eller ved låneopptak.
Styret anbefaler at borettslaget i tillegg jevnlig søker profesjonell assistanse for å få en oppdatert statusvurdering av bygningsmassen, råd om nødvendige tiltak, og om eventuell prioritering av disse. Råd, innspill og rapporter fra tredjeparter ligger til grunn for en forenklet vedlikeholdsplan som styret jobber etter. Utdrag fra vedlikeholdsplanen, sammen med utførte vedlikeholdstiltak siden forrige presentasjon for generalforsamlingen, er presentert under.

**Oversikt over større utførte vedlikeholdstiltak siden forrige presentasjon for generalforsamlingen:**

- 2024: Måling av radon
- 2024: Oljet ca halvparten av ytterdører på dugnad
- 2024: Utskifting av airsep til ekspansjonskar i fjernvarmeanlegg i M13
- 2024: Installasjon av partikkelfilter for å rense radiatorvann i varmeanlegget i S55 og M13
- 2024: Rens av varmeveksler i fjernvarmeanlegg i M13 for å fjerne fortetning
- 2024: Skiftet alle taklamper i alle oppganger
- 2024: Skiftet postkasser i S55E
- 2025: Utskifting av tvillingpumpe i fjernvarmeanlegg S55

**Vedlikeholdstiltak som vil prioriteres gjennomført i løpet av 2025:**

- Oljing av resten av ytterdørene på dugnad
- Fortsette utskifting av belysning i fellesareal (kjeller, loft, og uteareal gjenstår). Dagens belysning er fra ca 1989.
- Utskifting av airsep tanker til fjernvarmeanlegg i S55 og S57
- Rens av radiatorvannet i S55
- Utskifting av ødelagte varmekabler på tak
- Kontroll, reparasjon og vedlikehold av murfasader, alle bygg
- Rens av takrenner, alle tak
- Utskifte betalingssystem fellesvaskeri

**Større vedlikeholdstiltak forventet 2026 – 2029:**

- Rens av varmevekslere i fjernvarmeanlegg S55 og S57
- Slemming av sår i fasade (sist gjort 2019)
- Alternativ bruk (og potensielt medfølgende påkostning) for gamle lokaler til tidligere vaskerier i S57 og M13
- Kontroll og vedlikehold alle vinduer (sist gjort 2019)

- Rensing av ventilasjon (sist gjort 2019)
- Slipe ned og olje ytterdører (sist gjort 2021)
- Bytte ut postkasser (ukjent alder)

**Større vedlikeholdstiltak forventet 2030 – 2040:**

- Sikringsskap, tavler og forsyningskabler (elektrisk anlegg – mye fra 1990, en del trolig eldre)
- Omtekking av tak i S55 (sist gjort i 1988)
- Omtekking av tak i S57 (sist gjort 1990)
- Slemming av alle tre blokker (sist gjort ved byggeåret)
- Slamsuging overvannskummer (sist gjort 2021)
- Spyling av soilrør (sist gjort 2020)
- Male oppganger og behandling av gulv (sist gjort 2014)
- Skifte ytterdører (sist gjort 2006)

# Årsregnskap 2024

for

## Sofiemo Borettslag AL

Orgnr: 948 451 743

---

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **1 362 984** | **1 236 107** |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | 1 965 000 | 2 019 020 |
| Avskrivninger | 25 824 | 14 974 |
| Kjøp / salg anleggsmidler | 0 | 1 222 775 |
| Endring i andre langsiktige poster | -1 373 | -922 |
| Avdrag lån | 1 481 907 | 683 420 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **507 544** | **126 877** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **1 870 529** | **1 362 984** |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 2 408 287 | 2 824 172 |
| Kortsiktig gjeld | 537 758 | 1 461 188 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **1 870 529** | **1 362 984** |

# Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 8 608 267 | 9 087 081 | 9 947 883 | 8 621 000 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 3 | 1 194 907 | 888 555 | 20 000 | 1 216 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **9 803 174** | **9 975 636** | **9 967 883** | **9 837 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | 45 120 | 43 005 | 43 000 | 46 000 |
| Styrehonorar | 5 | 320 000 | 305 000 | 305 000 | 328 000 |
| Forsikring | | 504 562 | 467 229 | 514 000 | 574 000 |
| Forretningsførsel | 6 | 231 579 | 216 198 | 204 000 | 150 000 |
| Revisjon | | 0 | 11 848 | 12 000 | 15 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 506 804 | 1 270 022 | 1 486 900 | 1 810 000 |
| Eiendoms- og festeavgift | | 281 364 | 281 364 | 295 000 | 299 508 |
| Avskrivninger | 7 | 25 824 | 14 974 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 8 | 1 682 771 | 2 029 015 | 1 980 000 | 1 540 000 |
| Kabel-TV/internett | | 253 000 | 275 055 | 233 520 | 253 000 |
| Vedlikehold | 9 | 1 018 594 | 1 213 875 | 1 093 000 | 1 119 000 |
| Vaktmestertjenester | 10 | 191 673 | 160 170 | 170 000 | 191 000 |
| Renhold | | 274 128 | 268 122 | 267 000 | 275 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | 250 216 | 276 070 | 202 501 | 291 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **6 585 636** | **6 831 947** | **6 805 921** | **6 891 508** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 217 538** | **3 143 689** | **3 161 962** | **2 945 492** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | | 60 998 | 42 354 | 0 | 59 000 |
| Finanskostnader | | 1 313 536 | 1 167 023 | 1 246 249 | 1 374 000 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **1 252 538** | **1 124 669** | **1 246 249** | **1 315 000** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **1 965 000** | **2 019 020** | **1 915 713** | **1 630 492** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 12 | 1 965 000 | 2 019 020 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **1 965 000** | **2 019 020** | | |

# Balanse 2024

| EIENDELER | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre grunnarealer | 13 | 836 515 | 836 515 |
| Tomter og andre grunnarealer | 13 | 3 126 718 | 3 126 718 |
| Boliger inkl. tomter | 13 | 17 201 968 | 17 201 968 |
| Andre anleggsmidler | 7 | 345 461 | 371 286 |
| Depositumskonto | | 40 252 | 38 879 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **21 550 915** | **21 575 366** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 61 740 | 121 453 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 14 | 312 453 | 486 722 |
| Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt | | 411 584 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 557 962 |
| Bankinnskudd | | 1 597 506 | 1 635 709 |
| Eiendomsskatt | | 25 004 | 22 326 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 408 287** | **2 824 172** |
| **SUM EIENDELER** | | **23 959 202** | **24 399 538** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 14 000 | 14 000 |
| Annen egenkapital | 12 | -2 347 121 | -4 312 121 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-2 333 120** | **-4 298 121** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 15 | 22 749 564 | 24 231 471 |
| Borettsinnskudd | | 3 005 000 | 3 005 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **25 754 564** | **27 236 471** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 309 959 | 1 052 724 |
| Brenselregnskap | | 0 | 5 341 |
| Brensel balkong + felleslån | | 0 | 44 543 |
| Påløpt rente | | 13 273 | 18 430 |
| Annen påløpt kostnad | | 214 526 | 339 585 |
| Mellomregning utlegg | | 0 | 565 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **537 758** | **1 461 188** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **23 959 202** | **24 399 538** |
| **Pantstillelse** | 16 | 57 840 000 | |

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

### 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.

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | 2024 |
|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | 3 976 096 |
| Kapitalkostnader | 2 632 615 |
| Kapitalkostnader 2 | 168 036 |
| Parkering | 489 880 |
| Avregnet fjernvarme | 1 341 640 |
| **Sum innkrevde felleskostnader** | **8 608 267** |

## NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

| | |
|---|---|
| Elbillading | 32 960 |
| Lokale-/lagerleie | 1 103 106 |
| Sykkelparkering | 1 200 |
| Bodleie | 5 015 |
| Tilskudd | 52 626 |
| **Sum annen driftsrelatert inntekt** | **1 194 907** |

## NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 45 120.

## NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 320 000.

## NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

| | |
|---|---|
| Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2024 - 31.12.2024 | 50 000 |
| Forretningsførsel fra USBL 01.01.2024 - 31.08.2024 | 181 579 |
| **Sum forretningsførsel** | **231 579** |

## NOTE 7 - AVSKRIVNINGER

| | Vannmålere | Radiatormålere |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 196 250 | 190 010 |
| Årets tilgnag | 0 | 0 |
| Årets avgang | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 196 250 | 190 010 |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12 | 18 853 | 21 945 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr. 01.01 | 190 537 | 180 749 |
| Årets avskrivning | 13 140 | 12 684 |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **177 396** | **168 065** |

## NOTE 8 - ENERGI/FYRING

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 140 822 |
| Fjernvarme | 1 541 949 |
| **Sum energi/fyring** | **1 682 771** |

## NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold bygninger | 40 885 |
| Vedlikehold VVS | 141 528 |
| Vedlikehold elektro | 120 692 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 206 706 |
| Vedlikehold brannsikring | 72 215 |
| Vedlikehold parkering/garasje | 29 711 |
| Vedlikehold fyringsanlegg | 369 467 |
| Vedlikehold felles vaskeri | 10 224 |
| Vedlikehold fyringsanlegg | 5 000 |
| Serviceavtale brannsikring | 4 536 |
| Malerarbeider | 2 031 |
| Dører og porter | 15 598 |
| **Sum vedlikehold** | **1 018 594** |

## NOTE 10 - VAKTMESTERTJENESTER

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | 189 633 |
| Vaktmestertjenester tillegg | 2 040 |
| **Sum vaktmestertjenester** | **191 673** |

## NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | 7 151 |
| Containerleie | 32 748 |
| Snøbrøyting/gressklipping | 91 403 |
| Leie datasystemer | 20 239 |
| Inventar | 4 624 |
| Driftsmaterialer | 3 604 |
| Programvare/lisenser | 3 079 |
| Lyspærer og sikringer | 3 668 |
| Nøkler og låser | 23 912 |
| Navnskilt og postkasser | 31 659 |
| Egenandeler forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnad | 371 |
| Annen fremmed tjeneste | 10 232 |
| Kontorrekvisita | 485 |
| Kontingenter | 3 100 |
| Servicekostnad | 1 512 |
| Generalforsamling/årsmøte | 2 342 |
| Øredifferanser | -7 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 5 827 |
| Omkostninger inkasso | 10 086 |
| Annen kostnad | 4 172 |
| Konstaterte tap på fordringer | 10 |
| **Sum andre driftskostnader** | **250 216** |

## NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | -4 312 121 |
| Overført til/fra egenkapital | 1 965 000 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **-2 347 121** |

## NOTE 13 - ANLEGGSMIDLER

| | |
|---|---|
| Bygninger | 17 201 968 |
| **Sum bygninger** | **17 201 968** |

| | |
|---|---|
| Tomter og andre grunnarealer | 3 126 718 |
| **Sum Tomter** | **3 126 718** |

| | **Infrastruktur elbil** |
|---|---|
| Bygningsmessig anlegg | 836 515 |
| **Sum bygningsmessig anlegg** | **836 515** |

Boligeiendommer anses ikke å ha begrenset levetid ved normalt vedlikehold, og bygningene er ikke avskrevet. Det er i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetalt forsikring | 143 685 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 19 467 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 149 301 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **312 453** |

## NOTE 15 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

| **Bank** | **Husbanken** | **DNB** |
|---|---|---|
| Lånenummer | 114 656 929 | 1636.73.71432 |
| Lånetype | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår | 2001 | 2023 |
| Løpetid | | 5 år |
| Innfrielseår | | 2028 |
| Rentesats (nominell) | 4,67 % | 5,60 % |
| **Opprinnelig lånebeløp** | **7 728 645** | **23 200 000** |
| Lånesaldo 01.01 | 1 295 551 | 22 935 920 |
| Opptak i periode | | |
| Avdrag i periode | 450 614 | 1 031 292 |
| **Lånesaldo 31.12** | **844 937** | **21 904 628** |

## NOTE 16 - PANTESTILLESE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Pantelån | 22 749 564 |
| Borettsinnskudd | 3 005 000 |
| **Total** | **25 754 564** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 17 201 968 |
| Tomter | 3 963 233 |
| **Total** | **21 165 201** |

# 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 328.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

# 4. GODTGJØRELSE TIL VALGKOMITEEN

**Forslag til honorar valgkomité for perioden 2024/2025**

Valgkomiteen har gjort en god innsats i år og har funnet flere kandidater, avholdt flere møter seg imellom og med representanter fra styret. Det foreslås dermed å gi valgkomité en påskjønnelse for arbeidet.

Forslag til vedtak:

Valgkomité honoreres med kr 10.000,-.

Styrets innstilling:

Det stemmes JA til forslaget.

# 5. INNKOMNE SAKER

## 5.1 Oppholdsplass med utemøbler
**Forslagstiller: Sigmund Book Mohn**

Styret får ansvar for å gjøre om de to delene av tørkestativet mellom 55- og 57-blokkene som ligger nærmest 55-blokka til en oppholdsplass med utemøbler.

Bakgrunn og forslag til gjennomføring:

Det er populært å bruke uteområdene våre, særlig om sommerhalvåret. Men det er ikke veldig mange forskjellige steder å sitte. Det er mange som liker å bruke hagen og da kan det være fint å få spredd litt hvor alle oppholder seg. Ved å lage en liten oppholdsplass på deler av det som i dag er tørkestativ vil vi få en til plass, hvor man kan sitte litt mer for seg selv. Tørkestativene mellom 55- og 57-blokka består av 4 seksjoner. Ved å gjøre om 2 av disse til oppholdsplass er det fortsatt god plass til å tørke klær på den andre delen, nærmest 57-blokka.

En enkel måte å gjøre om de to delene nærmest 55-blokka til en oppholdsplass, er å bare fjerne nettingen ut mot 55-blokka, og mellom de to delene, samt å hekte av dører og tørketråder. Så kan det anskaffes et utebord med benker e.l. som kan stå der fast. Dette er relativt enkelt dugnadsarbeid. Om man videre ønsker å gjøre noe mer ut av plassen, kan man vurdere plattinger eller overbygg slik som en pergola.

***Styrets innstilling:***

Styret stiller seg positiv til forslaget, og vil foreslå at det stemmes JA til dette på Generalforsamling. Utover argumentet med flere sitteplasser, ser styret det positivt å åpne opp området som i dag kan fremstå litt skjult og lukket med periodisk lyssky aktivitet.

## 5.2 Vedtektsendring - forslag fra Generalforsamling 2024

Generalforsamlingen 2024 vedtok følgende: *«Styret skal, senest på ordinær generalforsamling i 2025, legge frem forslag til vedtektsendring om at det årlig skal avholdes minst ett fysisk møte i borettslaget. Dette kan være i form av informasjonsmøte (beboermøte) eller fysisk generalforsamling.»*

**Forslag til vedtak:**

"Styret skal tilstrebe at det årlig avholdes minst ett fysisk møte i borettslaget, dersom forholdene tillater det. Dette kan være i form av allmøte eller generalforsamling."

***Styrets innstilling:***

Borettslaget Sofiemo er underlagt borettslagsloven. Borettslaget kan ikke vedtektsfeste noe som ikke er i tråd med loven. §7.4 (4) lyder:

*«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»*

Styret innstiller derfor på at dette ikke kan vedtektsfestes.

## 5.3 Andre vedtektsendringer

**Styret foreslår følgende vedtektsendringer:**

1. **Endring knyttet til utleie i burettslaglova**

Reglene for utleie ble endret i *Lov om burettslag* for noen år siden som medfører en justering i våres vedtekter. Dermed foreslås det en endring i vedtektene *§ 4-2 Bruksoverlating* punkt (3)

*fra:* Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

*til:* Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.**

2. **Korrigering av uheldig endring i vedtektene i 2022:**

I 2022 vedtok Generalforsamling styrets forslag om endring i formulering av vedtektene som omfatter kostnader knyttet til utskifting av vinduer og ytterdører. Formålet med endringen var å justere på formuleringen som tilsa at utskiftinger av vinduer og dører *skal* betales av andelseier ved et særskilt tillegg i felleskostnadene. I praksis har tidligere styrer lagt til rette for at andelseier *kan* betale dette selv direkte uten å involvere borettslaget som mellomledd i finansieringen ved et tillegg i felleskostnadene. Endringen som ble gjort i 2022 legger derimot nå rom for tolkning av *hvem* som skal betale for utskiftningen. Dette var ikke hensikten, så for å tydeliggjøre at andelseier fremdeles *skal* bære kostnaden for dette, men at kostnaden *kan* gjøres opp enten via direkte utlegg av andelseier eller via et tillegg i felleskostnadene, foreslår styret følgende endring i *§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt* punkt (4)

*fra:*
(...) Ved utskifting av vinduer og ytterdører, inkludert balkongdører, kan den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.

*til:*
(...) Ved utskifting av vinduer og ytterdører, inkludert balkongdører, **skal** den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene **direkte eller** ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.

### 3. Opprydding av duplikat tekst i 4-2

Det er en duplikat i teksten i *§ 4-2 Bruksoverlating* punkt (2) hvor følgende tekst står under både kulepunkt nr. 5 og et eget avsnitt i slutten av punkt (2):

*Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig runn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.*

Styret foreslår at kulepunkt 5 under punkt (2) endres

*fra:*

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig runn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

*til:*

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

I tillegg rettes skrivefeil "(...) saklig runn" til "saklig grunn" i siste avsnitt i punkt (2).

### 4. Endring av saker som skal behandles på Generalforsamling

Etter lovendring for noen år siden er det ikke lenger krav om årsberetning. Derfor foreslår styret at følgende kulepunkt i *§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling* strykes:

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

# 6. VALG AV TILLITTSVALGTE

**INNSTILLING VALG AV STYREMEDLEMMER OG VALGKOMITÉ 2025**

Sittende styre består av:

- Styreleder, Alexander Morin (2024-2026)
- Styremedlem, Daniel Kvalsvik (2024-2026)
- Styremedlem, Audun Reithaug (2023-2025)
- Styremedlem Álfrún Sigurgeirsdóttir* (2023-2025)
- Styremedlem Helene Småge (2023-2025)
- varamedlem, Marius Granberg Rekstad* (2024-2025)
- varamedlem, Zybelin Beck (2024-2025)

*Álfrún Sigurgeirsdóttir har i løpet av det siste året trådt ut av styret og Marius Granberg Rekstad har i en periode trådt inn som møtende vara.

Valgkomiteen som har bestått av Terje Gundersen og Gerd Reinsvollsveen fremmer følgende innstilling ved generalforsamlingen i 2025:

Innstilling styremedlemmer (for 2 år):

- Bodil Reinhardsen
- Zybelin Beck

Den tredje kandidaten har dessverre kort tid før Generalforsamling meddelt valgkomité at vedkommende flytter til sommeren og er dermed ikke lenger aktuell som styremedlem.

Innstilling 1. varamedlem (for 1 år):

- Elida Høeg

Det er ikke funnet aktuell kandidat til 2. varamedlem.

Komitéens begrunnelse:
Ved utløpsfristen for å foreslå nye styremedlemmer og medlemmer til valgkomitéen, var det innkommet følgende forslag til kandidater:

- Bodil Reinhardsen
- Elida Høeg
- Maar Sakya
- Marius Granberg Rekstad

- Tord Hermundstad
- Vibeke Holm
- Zybelin Beck

Bodil Reinhardsen og Zybelin Beck har sagt seg villige til å stille til valg som nye styremedlemmer. Elida Høeg har sagt seg villig til å stille til valg som 1. varamedlem.

Valgkomitéen vurderer at samtlige kandidater er godt kvalifiserte som nye styremedlemmer og varamedlem.

Valg av styremedlemmer
På valg:

- Audun Reithaug
- Álfrún Sigurgeirsdóttir (fratrådt)
- Helene Småge

Valgkomitéens innstilling:

- Bodil Reinhardsen
- Zybelin Beck

Valg av varamedlem til styret
På valg:

- Zybelin Beck
- Marius Rekstad

Valgkomitéens innstilling:

- Elida Høeg som 1. varamedlem

Valg av valgkomité
Gerd Karine Reinsvollsveen har ledet valgkomitéen 2023-2025 sammen med Terje Gundersen. Begge trer nå ut av valgkomitéen.

Nåværende styremedlem Audun Reithaug sier seg villig til å tre inn i valgkomitéen for ett år. Det er ikke funnet aktuell kandidat til valgkomitéens andre post.

Innstilling valgkomité (for 1 år):

- Audun Reithaug

Gjenstående plasser til styre og valgkomité
Valgkomitéen anbefaler at det tredje medlemmet til styret, 2. varamedlem til styret og supplerende medlem til valgkomité velges på generalforsamlingen.

## Valg av ny styreleder

Bakgrunn:
Dagens styreleder har etter at valgkomitéen avsluttet sitt arbeid gitt beskjed til styret om fratredelse fra vervet grunnet personlige årsaker. Styreleder er ikke på valg, og valgkomitéen har dermed heller ikke søkt aktivt etter ny styreleder i sitt arbeid.

Borettslaget er dermed i den situasjon at man ikke har noen styreleder eller kandidater til styreleder blant andelseierne. Styret har derfor valgt å innhente tilbud på en ekstern styreleder fra Styreledercompagniet AS. Tilbudet på dette er vedlagt.

Foreslått kandidat fra Styreledercompagniet AS er Heidi Sønsthagen. Heidi er statsautorisert revisor med lang fartstid innenfor revisjon og regnskap, skatt, internkontroll og rapportering i næringslivet fra KPMG, Seabird Exploration og Viking Oil & Gas. Frem til 2024 har Heidi vært daglig leder i Hasle-Løren idrettslag i tillegg til styreleder i en rekke borettslag og sameier. Heidi har vært styreleder i sitt eget sameie Nybyen Økern Sør sameie (217 seksjoner) siden 2016, og sitter i dag som ekstern styreleder i 4 borettslag og sameier:

- 2023 – D.D. Styreleder Bertramjordet borettslag (161 andeler)
- 2023 – D.D. Styreleder Søndre Langerud Tomteselskap AS (102 aksjeeiere)
- 2024 – D.D. Styreleder Boligsameiet Mohagen III (36 seksjoner)
- 2024 – D.D. Styreleder Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7 (33 seksjoner)

Det er viktig å presisere at tilbudet er bindende. Dersom tidsestimatet ligger an til å overstiges vil dette bli kommunisert til styret fortløpende gjennom styreperioden. Det er også viktig å presisere at styreleder ikke vil erstatte alt arbeid som gjennomføres av styret i borettslaget. Honorar til øvrige styremedlemmer må dermed likevel påregnes, men på et lavere nivå enn dagens honorar ettersom intern styreledelse nå erstattes av en ekstern. Honorar til styreleder har normalt ligget i området 30-50%, avhengig av arbeidsinnsats. Godtgjørelse til styret 2025/2026 fastsettes på Generalforsamling i 2026.

Forslag til vedtak:
Tilbudet fra Styreledercompagniet AS godtas og Heidi Sønsthagen velges som ny styreleder i perioden 2025/2026.

Styrets innstilling:
Styret har hatt en god samtale med Heidi og føler seg trygge på at Heidi kan tilføre borettslaget god erfaring, kompetanse og arbeidskapasitet i kommende styreperiode 2025/2026. Styrets innstilling er dermed å stemme JA til forslaget.

# FULLMAKTSSKJEMA

# GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____



# TILBUD FORMIDLING AV EKSTERN STYRELEDER

SOFIEMO BORETTSLAG AL

FORENKLER STYRETS HVERDAG

OG

ØKER BOLIGSELSKAPETS VERDIER

## Fordeler med styreleder formidlet av oss

- **Fornøydhetsgaranti** – Vi er forpliktet til å gjøre dere fornøyd med styrelederen vi formidler
- **Oppfølging** – Vi følger opp jobben styreledere formidlet av oss gjør
- **Støtte** – Hele styret vil ha tilgang på kurs og støtte fra ressurs- og kompetansepersoner
- **Spesialtilpasset tilbud** – Tilbudet dere mottar skal være tilpasset deres behov og forventninger
- **Forutsigbarhet** – Dere skal på forhånd vite at det er dedikert nok tid til dere fra styreleder
- **Kunnskap** – Styrelederen har fri tilgang på vår unike database for styrekompetanse
- **Rekruttering, seleksjon og opplæring** – Vi rekrutterer styreledere basert på personlige egenskaper, og de mottar kursing fra oss

# SOFIEMO BORETTSLAG AL

## Pristilbud formidling av ekstern styreleder

For SOFIEMO BORETTSLAG AL med 140 (+5 NÆRING) ANDELER vil vi kunne formidle styreleder til kostnaden som er beskrevet nedenfor.

**Honorar styreleder**

250.000

(+ arb.g.avg)

**Samarbeidshonorar**

0

(som kunde av Solibo)

# Pristilbud fortsetter

Samarbeidshonoraret

- Dekker kostnader til rekruttering og seleksjon, samt oppfølging og støtte av styrelederne gjennom videreutdanning i styreledelse, oppdatering på endring i lovverk og rådgivning fra ressurspersoner hos oss.
- Gir tilgang til alle kurs i regi av Solibo for øvrige styremedlemmer.
- Gir tilgang til bruk av Solibo sin styreportal om boligselskapet ønsker dette.
- løper så lenge man har styreleder formidlet av oss (faktureres kvartalsvis).

Vi har over tid utarbeidet et rammeverk for hvordan man utøver styreledelse i boligselskap. Til grunn for dette rammeverket ligger mange års erfaring i flere forskjellige boligselskaper. Se tilpasset timerammeverk for deres boligselskap på neste side.

# Timerammeverk for ekstern styreleder

| SOFIEMO BORETTSLAG AL | | |
|---|---|---|
| **Aktivitet/Oppgave** | **Timer per år** | **Merknad** |
| Styremøter | 40 | Cirka 8 møter (inklusiv forberedelser og etterarbeid) per år etter oppsatt årsplan |
| Generalforsamling | 25 | Forarbeid, gjennomføring og etterarbeid |
| Beboerhenvendelser | 120 | Beboerhenvendelser fordeles på hele styret |
| Prosjektarbeid | 30 | Ferdigstillelse av pågående prosjekter og oppstart/gjennomføring av kommende prosjekter |
| Oppgaver mellom møter | 135 | Ad hoc oppgaver eller tildelt på styremøte, herunder økonomi |
| Totalt | 350 | |

Boligselskapets beste interesser er styrende for hvordan styreleder skal fordele sin tid.

Timerammeverket gjenspeiler forventet tidsbruk for et normalt driftsår.

Store renoveringsprosjekter, interne konflikter etc som erfaringsmessig krever mye tidsbruk, må eventuelt legges til.

# Deres kontaktperson hos Styreledercompagniet AS


## Heidi Sønsthagen

*Statsautorisert revisor*

Telefon: 97 56 05 37

E-post: heidi@styreledercompagniet.no




# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
# SOFIEMO BORETTSLAG AL

Ola Narr, 22.mai 2025 kl 1700

## Konstituering:

- Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.
- Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt.
- Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble Maria Lokna valgt
- 13 andeler var representert, ingen fullmakter
- Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

## 1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

## 2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 1.965.000,- ble fastsatt som regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 328.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

## 4. Godtgjørelse til valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen ble fastsatt til kr 10.000,-.

## 5. Innkomne forslag

5.1 Oppholdsplass med utemøbler, forslaget ble vedtatt med 8 stemmer.

5.2 Vedtektsendring – forslag fra Generalforsamling 2024- forslaget fikk ikke nødvendig antall stemmer.

5.3 Andre vedtektsendringer, forslaget ble enstemmig vedtatt.

## 6. Valg av styremedlemmer

### Etter valget har styret følgende sammensetting:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kristin Pedersen | valgt 2025 for 1 år |
| Styremedlem | Daniel Kvalsvik | valgt 2024 for 2 år |
| Styremedlem | Bodil Reinhardsen | valgt 2025 for 2 år |
| Styremedlem | Helene Lauland | valgt 2025 for 2 år |
| Styremedlem | Zybelin Beck | valgt 2025 for 2 år |
| 1. Varamedlem | Per Urnes | valgt 2025 for 1 år |
| 2.Varamedlem | Elida Høeg | valgt 2025 for 1 år |

Styrets leder ble valgt særskilt.

Valgkomiteen består nå av: Audun Reithaug

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.20.

Oslo 22.5.2025

**Møteleder:**

Erling Wrangell

**Protokollvitne:**

Maria Lokna

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med Norsk BankID*

*23-05-2025 10:12:59 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

**MARIA LOKNA** Norge

*Signert med Norsk BankID*

*23-05-2025 10:37:55 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Maria Nonås Lokna
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2546429

Maria Lokna
maria.lokna@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 128.39.78.200

# Vedtekter

For Sofiemo borettslag, org nr 948 451 743
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. august 1976,
sist endret på generalforsamling den 22.05.2025

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

- **Formål**
  Sofiemo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

- **Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
  Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

- **ANDELER OG ANDELSEIERE**

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslags lovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, og selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtaler med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 FORKJØPSRETT

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett foran både juridiske og fysiske personer.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første lett får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldene og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene, er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Dersom flere andelseiere ønsker å benytte forkjøpsretten, vil den andelseier med lengst ansiennitet gå foran. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, vil husstanden med flest personer gå foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Andelen skal legges ut for salg innen 3 måneder etter at den nye andelen er overtatt.
(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, eller ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

### 4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukere innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 VEDLIKEHOLD

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater, radiatorer og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkong(er).
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Ved forsikringsskade som dekkes av borettslagets forsikringsselskap i den enkelte andelseiers bolig, belastes den til enhver tid gjeldende egenandel andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen enn andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig lempe for andelseieren.
(3) Borettslaget skal vedlikeholde sikringsskap. Endringer i sikringsskap utført på andelseiers initiativ skal utføres av autorisert personell og være meldt til og godkjent av borettslagets styre før arbeidet igangsettes.
(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av radiatorer, utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved utskifting av vinduer og ytterdører, inkludert balkongdører, skal den/de aktuelle andelseiere bære kostnadene direkte eller ved et særskilt tillegg til ordinære månedlige felleskostnader.
(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.
(7) Dersom en andelseier ønsker å gjøre endringer i sin bolig som omfatter punktene 1-6 i dette kapittel, skal det søkes tillatelse hos styret og styret skal ha gitt sitt tilsagn før arbeidet påbegynnes.

## 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
Hvis andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

## 8 STYRET OG DETS VEDTAK

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer med to varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre mist en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer skal i felleskap representere laget utad og tegner dets navn.

## 9 GENERALFORSAMLINGEN

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 93 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse. (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

**11-1 Vedtektsendringer**
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# SOFIEMO BORETTSLAG

**FASTSATT I GENERALFORSAMLING 2. APRIL 1979. ENDRET PÅ GENERALFORSAMLING 8. JUNI 1994, 22. APRIL 2009, 23 APRIL 2017, 22 JUNI 2021 og 05 MAI 2022.**

## YTRE ORDEN.

1.1 Borettslagets område, samt trappeoppganger, kjellergang og loftgang, må ikke belastes med gjenstander som tilhører beboerne. Unntatt er barnevogner som kan plasseres under trapp i kjeller.
Sykler parkeres i sykkelbodene, sykkelstativer ute eller i privat bod.

Bil/motorsykkelparkering på borettslagets område er strengt forbudt, uten spesiell tillatelse fra styret. Det er beboers plikt å gjøre besøkende med bil/motorsykkel oppmerksom på parkeringsforbudet. Styret rekvirerer borttauing på kjøretøyets eiers regning ved overtredelse. Det samme gjelder den enkelte andelseier som leier parkeringsplass, dersom man finner at uvedkommende har parkert på den tildelte parkeringsplassen. I slike tilfeller kontaktes Borettslagets parkeringsvaktselskap som rekvirerer borttauing.

Unødig kjøring med bil/motorsykkel på borettslagets område er forbudt, spesielt på tidspunkter av døgnet da dette forstyrrer nattesøvnen; mellom kl. 2300 og 0700. Det er strengt forbudt å la bil/motorsykkel stå hensatt med motor i gang. Motorsykler må ha avslått motor inne i gårdsrommene

Bruk av åpen ild i trappeoppganger, kjeller og på loft, samt fellesrom, er strengt forbudt.

1.2. Enhver forsøpling på borettslagets område og fellesrom er forbudt. Avfall skal bringes til dertil bestemte beholdere/containere. Ethvert søl omkring disse er forbudt. Hunder må ikke luftes på borettslagets område. Ekskrementer må fjernes av eier/ fører av hunden.

1.2 Det er ikke tillatt å riste tepper og tøy fra balkonger eller gjennom vinduer. Brukes balkonger til lufting av tøy eller tørking av vask, må dette ikke henge over balkongens gelenderhøyde. Det er forbudt å banke tepper og lignende samt å la tøy henge ute i tørkebåsene alle høytids- og helligdager.

1.3 Uten spesiell tillatelse er det forbudt å anbringe/henge opp plakater/oppslag av enhver art på borettslagets område.

1.5 Grilling på balkong skal ikke skje med kullgrill. Det er ikke lov å feste parabol eller andre ting på balkongrekkverket. Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler og lignende.

## 2. FELLESROM.

2.1 Tidspunkter for bruk av fellesvaskeri:
Vasketidene for vaskemaskiner er 0800-2000 på hverdager, 1000-1800 på lørdager og 1100-1700 på søndager. Det er ingen vasketid på øvrige helligdager.

2.2 Borettslaget sørger for rengjøring av vegger og vinduer i oppgangen samt fellesrom. Utgiftene fordeles på alle beboerne gjennom husleia. Kjeller- og loftsdører samt vinduer holdes forsvarlig lukket. Lyset skal slukkes etter bruk på loft og kjeller.

## 3. INDRE ORDEN.

3.1 Installasjon av typegodkjent vaskemaskin og oppvaskemaskin tillates under forutsetning av at installasjonen blir utført av fagfolk og til enhver tid forskriftsmessig måte.

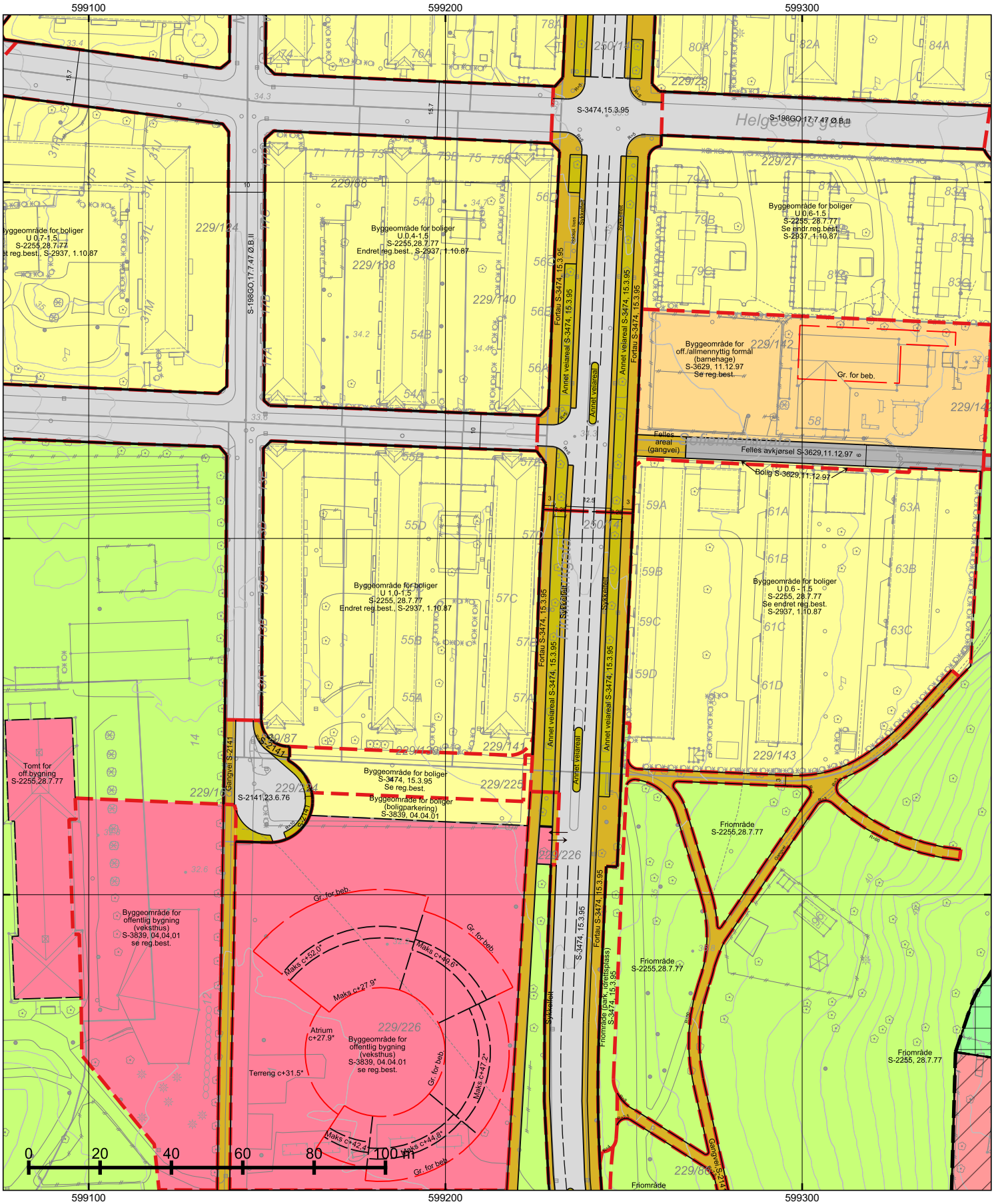
3.2 Det er forbudt å lufte gjennom entredør. Vinduene i trappeoppgangen må ikke stå åpne om vinteren. Hvis en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu, står den samme beboer ansvarlig for at vinduet blir lukket igjen etter kort tid. Takluken på loftet skal kun åpnes av vaktmester. Har leiligheten balkong, plikter beboer å fjerne snø og is på denne. Ved unnlatelse står beboer ansvarlig for evt. skade som måtte oppstå.

3.3 I tidsrommet kl. 2300 - 0700 skal det være ro i de respektive leiligheter. Det må i dette tidsrom ikke spilles høy musikk eller utøves annen aktivitet som medfører støy som forstyrrer nattesøvnen eller virker generende på omgivelsene. Vis særlig hensyn ved opphold på balkongene og borettslagets område. Ved spesielle anledninger selskapeligheter i beboernes leiligheter som medfører ekstra støy etter kl. 2300 skal beboerne i tilstøtene leiligheter varsles på forhånd.

3.4 Ved innflytting, modernisering, eller reparasjoner i leiligheten som medfører, banking, borring, sliping, saging, etc., tillates dette i tidsrommet:
På hverdager fra kl. 0700 - 2100. På lørdager fra kl. 0700 - 1700. Det skal være helgedagsro fra lørdag kl. 1700 til mandag kl. 0700, samt på alle høytidsdager. Støyende oppussings- eller vedlikeholdsarbeid i leiligheten, som kan være til sjenanse for naboer, varsles styret og naboer som blir berørt av arbeidene i god tid og senest 2 dager før arbeidene starter. I varselet opplyses om arbeidenes forventede varighet. Varsling til naboene kan skje ved melding i postkasser eller oppslag i de berørte oppgangene. Støyende arbeid innenfor et kort tidsintervall, som i liten grad sjenerer naboene, er unntatt fra plikt om varsling.

3.5 Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskeri, vannklosetter, kabelnett, varmekabler på badene etc.

3.6 Faste beboere, fremleietakere og deres husstand, eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten, plikter å sette seg inn i husordensreglene og står ansvarlig for at disse blir overholdt. Det vil bli iverksatt erstatningskrav for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

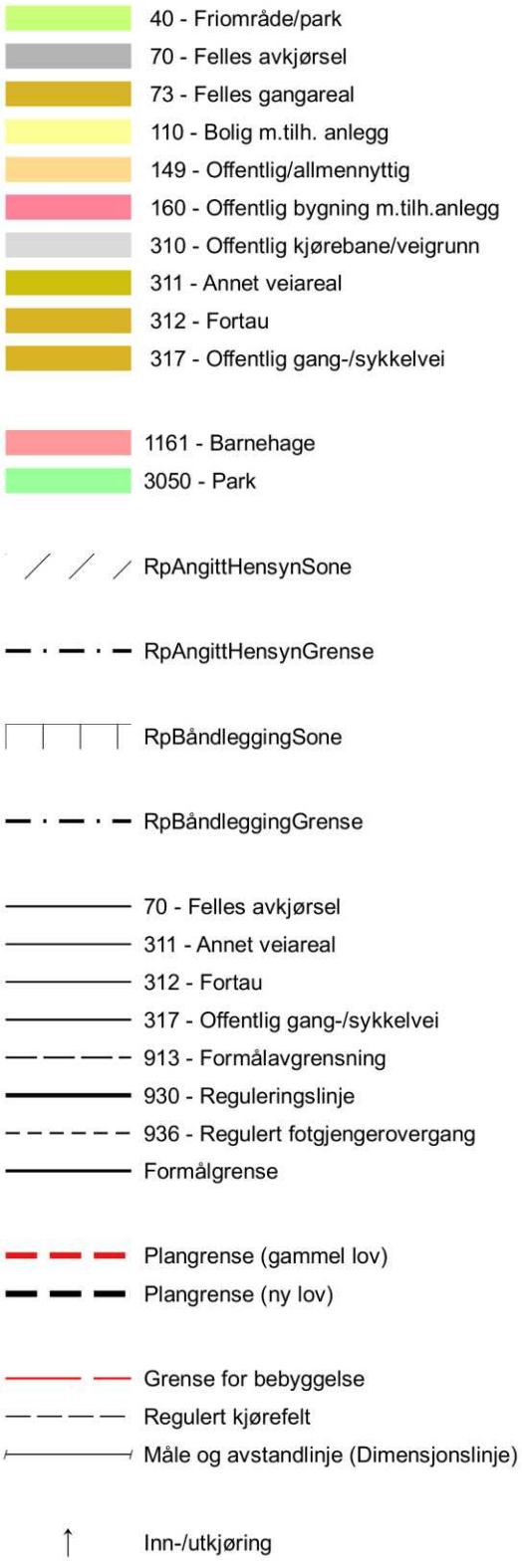
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330803/ 86518069
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: SOFIENBERGGATA 57C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/141

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

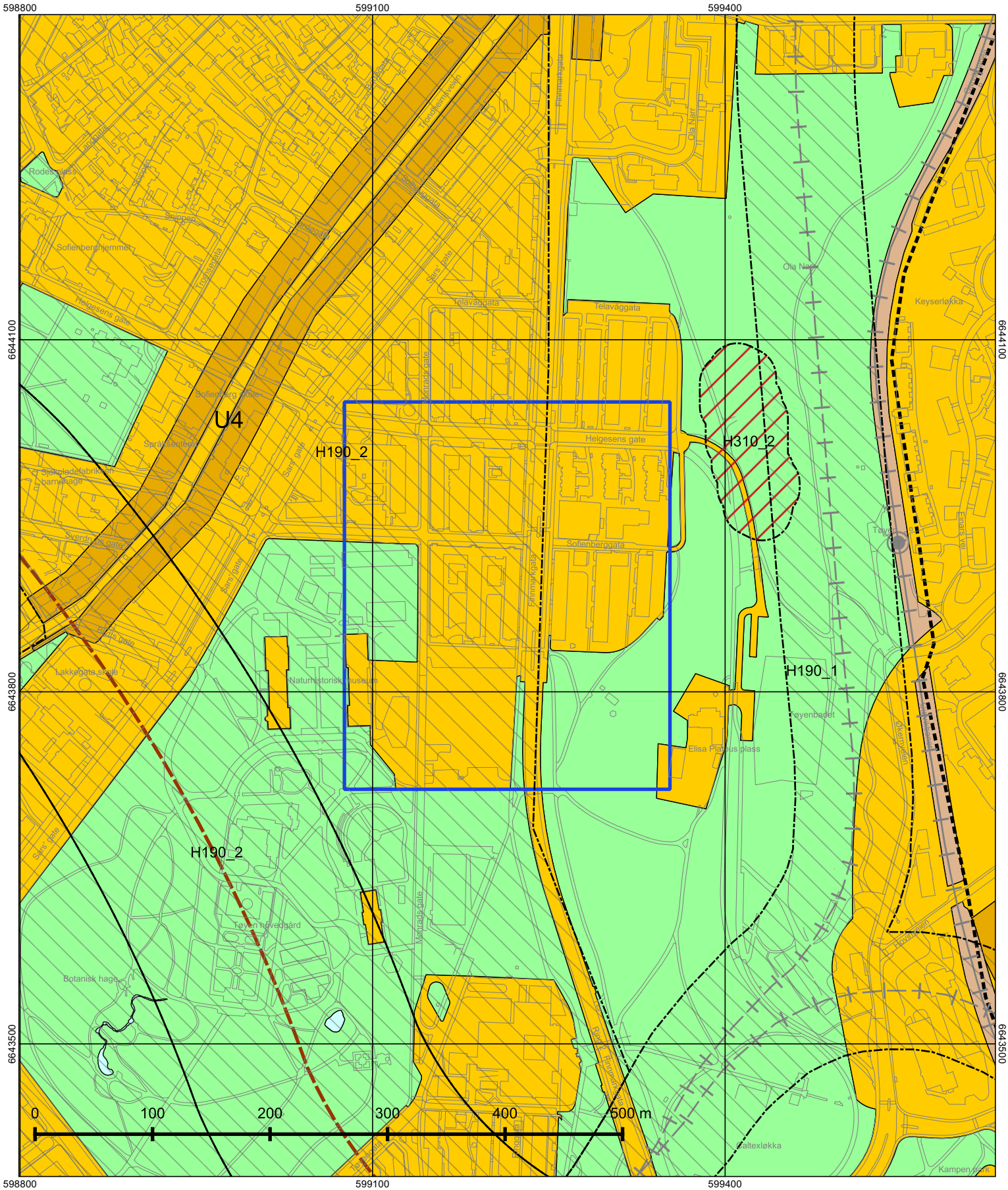
Dato: 29.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 330803/ 86518069
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: SOFIENBERGGATA 57C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/141

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330803/86518069
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-198GO

Regulering av Østre bydel II, Oslo.

**Vedtaksdato:** 17.07.1947

**Vedtatt av:** Forsynings og gjennreisningsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 194701510

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** V49452, V180648, V070246, 71153, V240894, V110347, V101175, V030693, V170854, 9380, 71759, V210165, V020255, V241085, 3256, 34080, V241091N3, V050900, 30752

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

***Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.***

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

| Vedtekt nr: | Vedtatt: | Godkjent av bystyret: | Stadfestet av dept: | Byplan |
|---|---|---|---|---|
| 171 | 20/4-1937 | 27/10-1938 | 8/3-1939 | V B.II |
| 172A | 8/6-1937 | 8/12-1938 | 3/2-1939 | V B.III |
| 173 | 14/9-1937 | 26/2-1942 | 4/6-1942 | N B I |
| 174 | 11/1-1938 | 20/6-1940 | 17/10-1940 | V B I |
| 177 | 27/9-1938 | 16/10-1942 | 22/12-1942 | Grunerl. |
| | | 23/5-1947 | 26/9-1947 | |
| 178 | 10/1-1939 | 5/2-1942 | 4/6-1942 | Ø B III |
| 179 | 2/5-1939 | 30/10-1946 | 17/7-1947 | Ø B II |
| 181 | 10/10-1939 | 5/2-1942 | 4/6-1942 | N B II |
| 182A | 28/11-1939 | 5/12-1946 | 28/4-1947 | Ø B V |
| 183 | 13/2-1940 | 24/9-1942 | 6/11-1942 | Ø B IV |
| 184 | 2/4-1940 | 14/12-1951 | 22/7-1952 | Ø B I |
| | | | | |
| 188 | 6/5-1941 | 22/2-1942 | 6/11-1942 | V B IV |

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av

bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene. Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19,50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

# S-2255

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

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 197701394

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

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

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

Oslo

# S-3474

Endret reguleringsplan for Finnmarkgata (Økernveien-Sars gate).

**Vedtaksdato:** 15.03.1995

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 199505587

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER** for Finnmarkgata (Økernveien - Sars gate) m.m.

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Planområdet reguleres til følgende formål:
- offentlig trafikkområde med underformål:
  vei, fortau, gangvei, sykkelfelt, kollektivfelt, bussholdeplass, annet veiareal
- byggeområde for offentlige bygninger
- byggeområde for boliger
- friområde
- fellesområde med underformål: felles avkjørsel

§ 3. Ny felles avkjørsel mellom Helgesens gate og Sofienberggata (øst for Finnmarkgata) skal være felles for eiendommene:
gnr. 229 bnr. 142, Sofienberggata 58 og
gnr. 229 bnr. 143, Sofienberggata 59-63.

§ 4. De støyskjermingstiltak som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved åpningen av veianlegget.

§ 5. For eksisterende bebyggelse skal det gis tilbud om fasadeisolering (støydempende vinduer, støydempende ventiler) i henhold til rapporten "Tøyen kulturpark. Støyvurdering." (Statens vegvesen Oslo, 01.11.93.) Fasadeisoleringen skal være ferdig senest samtidig med åpningen av veianlegget.

§ 6. Finnmarkgata opparbeides i henhold til detaljplan fra Statens vegvesen Oslo datert 10.02.94. Det utarbeides egen plan som viser plassering og utforming av belysningen. Planen forelegges plan- og bygningsetaten og park- og idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

Oslo

# S-3839

Tøyen Kulturpark - midtområdet. Gnr/bnr 229/86

**Vedtaksdato:** 04.04.2001

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:**

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 597796

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**Reguleringsbestemmelser for: Tøyen kulturpark - midtområdet, gnr 229 bnr 86 m.fl.**

**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 97022II.

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:
- byggeområde for offentlig bygning (veksthus og museum)
- byggeområde for bolig (boligparkering)
- friområde (park)
- offentlig trafikkområde (vei, fortau, sykkelfelt, annet veiareal, parkering, gangvei)

**§ 3. Generelt**

Før rammetillatelse gis og før opparbeidelse av friområdet skjer må det foretas arkeologisk utgravning etter Byantikvarens anvisninger.

**§ 4. Byggeområde for offentlig bygning (veksthus)**

Tomten tillates utnyttet med maks. %BYA= 35%.

Bebyggelsen tillates oppført med maks høyde på c+52,0 m.
Ved etablering av veksthus på begge sider av off. trafikkområde (gangvei) tillates bygningen å ha en sammenbindende kulvert under gatenivå.

Varelevering og kjøring med buss, drosjer og HC-parkering skal skje med atkomst fra Finnmarkgata.

Buss- og HC-parkering til veksthuset skal skje på egen grunn nord for bygningsmassen.
Det skal gis mulighet for parkering av minimum 30 sykler. Bilparkering for besøkende skal skje i parkeringsanlegg langs gangvei på østsiden av Botanisk hage.

Sammen med søknad om byggetiltak skal det sendes inn utomhusplan som viser atkomst, parkering (buss, handicap, sykkel), beplantning, belysning m.m. Planen skal dokumentere at arealene rundt veksthuset vil få en parkmessig opparbeiding i tråd med intensjonene for Tøyen kulturpark

**§ 5. Offentlig trafikkområde**

Bussparkering til Munch-museet skal skje mellom Botanisk hage og Tøyengata. Det skal opparbeides minimum 6 bussparkeringsplasser.

Av- og påstigning i forbindelse med buss- og drosjetransport til Munch-museet skal skje ved snuplass i Tøyengata.

Bilparkering til Munch-museet, kulturparkens midtområde og veksthuset, skal skje i underjordisk parkeringsanlegg i to plan for inntil 340 biler langs østsiden av Botanisk hage.
Nedkjøring til parkeringsanlegget skal skje fra snuplass i Tøyengata. Anlegget skal bygges og utformes slik at det tåler tilbakefylling av minimum 70 cm jord. Åpningen til anlegget må skjermes slik at det ikke kommer sjenerende trafikkstøy eller lukt ut i parken.
Gangatkomst fra parkeringsanlegget skal skje via flere utganger til parken i midtområdet. Minimum en av disse skal ha en stigning på maksimum 1:12 fra øverste parkeringsplan.

**§ 6. Friområde**

Området skal gis en parkmessig opparbeiding som understreker midtområdets karakter av tyngdepunkt i Tøyen kulturpark, og som skal bidra til å gi de omkringliggende institusjoner økt status og attraksjonsverdi. Midtområdet må tilrettelegges for varierte parkopplevelser. Det skal være mulighet for parkering av minimum 40 sykler. Opparbeidingsplan skal forelegges Plan- og bygningsetaten.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
SOFIENBERGGATA 57C

Dato: 28.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518069
8718111

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 141

Vi viser til bestilling av 20250828 for SOFIENBERGGATA 57C.

## GNR. 229 BNR. 141

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.11.1939.

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

## 2160 m²

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

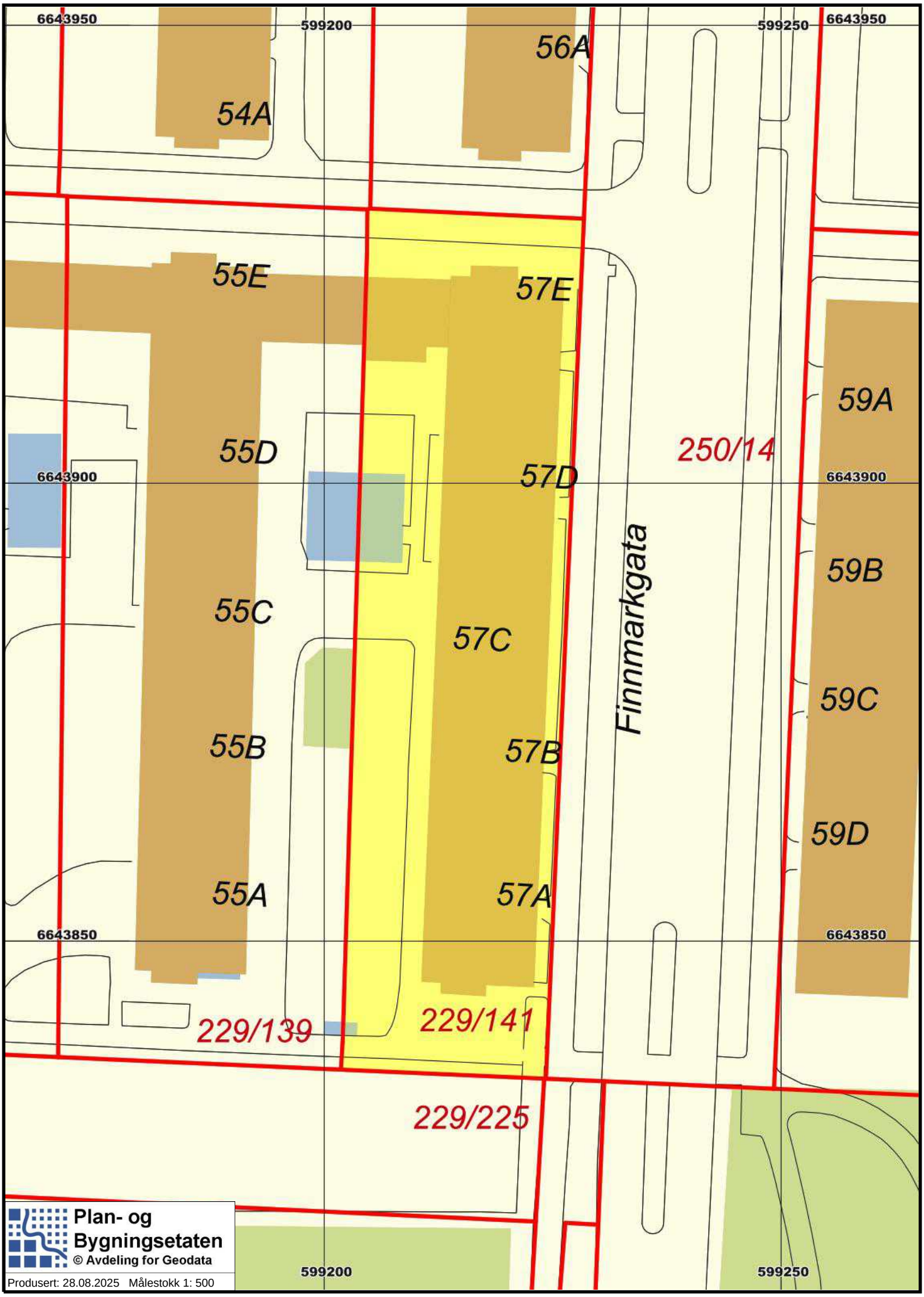
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 28.08.2025 Målestokk 1: 500

Sofiebergat. 57

Jm. 369/1939

Vaningshus

A N M E L D E L S E .

12 bl. tegninger.

ø.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 369/39 * OSLO *

Duplikat sendt Brannsjefen.

# Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. 23 Trondheimsveien. Kv.XII. Bl. C.

Innlevert 7. mars 1939. Attestert

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 8-3-1939.

Oppmålingssjefen
Mott 9 MRS. 1939

AEM/MT

Trondheimsvn.23 Kv.XII Bl.C
Bygningssjefens eksp. av 8/3-39.

Reg. chefen jr. nr.
mott. 1 1. MRS. 1939

Sendes hr. reguleringssjefen.

Grensene for nr. 57 Sofienberggata er vist med grönne linjer

Nr. 57 Sofinenberggata er ved kartforretning av 25 februar 1939 utskilt fra nr. 23 Trondheimsveien, men målebrevet er ennå ikke tinglest.

Oslo oppmålingsvesen 10/3-1939.

A. E. Hjem
Ing.

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
JN 001904 16 MRS 1939
RØRLEGGERAVD.

M/GL

Trondheimsveien 23, kvartal XII blokk c.
Oppm.sjef.eksp.av 10/3 39.

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
VANNAVGIFTSKONTORET

Sendes herr vannverkssjefen.

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

Gata på kvartalets östside (Töyenaksen) er regulert 24 m. bred med byggelinjen 3 m trukket tilbake på hver side.

Dens regulerte höyde ved Sofienberggatas midtlinje er kote 33,92. Herfra faller den mot sör med 1:103 etter midtlinjen.

Fortaustigningen er 12 cm.

Sofienberggata er regulert 10 m bred med byggelinjen 2,5 m trukket tilbake på hver side. På sörsiden er regulert en indre byggelinje i 6 m. avstand fra og paralell med byggelinjen mot gata. Her kan oppföres 1 etasjes uthusbygning.

Gatas regulerte höyde ved Monrads gate er kote 33,52. Herfra stiger den mot öst med 1198 etter midtlinjen til kote 33,92. Fortaustigningen er 6 cm. For eiendommen er regulert en ca. 76 m lang og 11 m dyp bygningsblokk i 4 etasjers höyde.

For ströket gjelder byplanvedtekt 111, stadfestet av arbeidsdepartementet 22/5 1936.

Oslo reguleringsvesen, den 15. mars 1939.

Marcus Mohr

O. Thue

AHj/AaM.

J.nr. 1904/1939. Matr.nr. 23 Trondheimsveien, kv. XII, blokk C.

Tilbakesendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergolv kote + 33,20, + 33,40, fyrrom + 32,40 og lager + 31,80 approberes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergolv, og på den side av skillet hvor kjellergolv er höyest. Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Der ligger ikke offentlige ledninger i gatene utenfor bygningen. Den nödvendige legning av disse ledninger må i rett tid ordnes i forbindelse med gatesaken.

Minimum vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 30 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggolver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

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

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

Oslo vann- og kloakkvesen den 23. mars 1939.

Bygn. arkivet Jnr. 369/39 mottatt 24 MAR 1939

Adr: 23 Trondheimsveien, kvartal XII, blokk C.

J.nr. 369/1939. CB.

Sendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 25. mars 1939.

GM/IL.

Ad: 23 Trondheimsveien, kvartal XII, blokk C.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter og etter gjeldende regler for innredning av W.C.-rom og for nedkastsjakter.

Søppelrom må være 1 x 2 m. Entreer foran W.C.-rom må få frisk luftttilførsel.

Kjeller- og loftboder må kunne gjennomluftes.

Butikkenes bruk må meldes. De må ha luftevindu og avtrekk. Deres W.C. (X bl 2) må ha frisk lufttilførsel direkte utenfra.

Trapperom til lagerkjeller må være gjennomluftet (tilførsel og avtrekk).

Rom med lysflate mer enn 1/8 må ha dobbelte vinduer. Balkongdører må gjøres dobbelte.

Vaskerier med rulle- og tørkerom må være tilstrekkelig til 14-daglig vask.

Butikkgolv må isoleres fra terreng ved arsa eller på annen godkjent måte.

Oslo helseråd, 12. april 1939.

Etter fullmakt:

Bygn. chefens J.nr.: 369/39
mottatt: 14 APR 1939

Bl. 17 Brannv. Lastegate

Bl. 14/17

Ad: 23 Trondheimsveien, kv. XII, bl. C.

J.nr. 369/1939. CB.

Sendes Oslo brannvesen i anledning blad 14-17.

Oslo den 19. april 1939.

OSLO BRANNVESEN 447/39

Sofienbergt. 57

Hm. 785/1993

Varmaanlegg

Ø. D. BYGNINGSSJEFEN B. J. No. 785/43. OSLO

A N M E L D E L S E.

Tegning.

# Ekspedisjons-Dokument

angående Varmeanlegg.

på matr.nr. 57 Sofienberggata.

Innlevert 21. september 1943. Attestert

OSLO BRANNVESEN
Nr. 3640 22 SEP. 1943
Sak

Sendes Oslo brannvesen til uttalelse.

Oslo, den 22. september 1943.

P. S. Pharaonsen

WW/AE. 3640/43.
Sofienberggata 57. Varmeanlegg.
Bygningssjefens påtegn. 22/9-43.
Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Anmeldelsen anbefales.
Oslo brannvesen den 8. oktober 1943.

W. Wiesmann
Brm.

11 OKT. 1943

På d. tek. anstilling.
Oslo 11. okt. 1943. P. S. Pharaonsen

Ad. matr.nr. 57 Sofienberggt.
J.nr. 785/43.
Tilbakesendes bygningssjefen.
Anlegget er utført.
Anmeldelsen anbefales godkjendt.
Oslo, den 13. oktober 1943.

Th. S. Hoff

Bgv. bl. 24. 5-41. 4000. Snorre A/S. Oslo.

Godkjennes.
Oslo H. okt. 1943.
med. 13/10-43 A. Stellard

P.V.S. Thorvaldsen

# C.B. OLSEN & CO.

AUT. RÖRLEGGERFORRETNING

TELEFON: KONTORET 47500
C.B. OLSEN PERSONL. 50944


OSLO, 20. 9. 43.
OSCARSGT. 73

BYGNINGSSJEFEN
B.J. No. 785/43.
OSLO

Anmeldelse for varmeanlegget i

S o f i e n b e r g g t.57.

Der er montert 203 stk. radiatorer med tilsammen ca. 600 $m^2$ heteflate.

I fyrhuset er montert 2 stk. Ventocalorkjeler med tilsammen 28,0 $m^2$ heteflate i henhold til vedl. tegning.

| | |
|---|---|
| Røkpipetverrsnitt | 50 x 60 cm. |
| Anbringertverrsnitt | 50 x 60 cm. |
| Røkpipehøyde | 20 m. |
| Friskluftttilførsel | 50 x 60 cm. |
| Avtrekkspipe | 25 x 50 cm. |

Vedl. 1 stk. tegn. in duplo.

Ærbødigst
C. B. Olsen & Co.
Aut. Rørleggerf.

Kronprinsessegate 13

Sofienberg pl. 67

J.nr. 2206/1948

Afgørelse.

ANMELDELSE
3 bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
ø.bd. J. nr. 2206/48

# Ekspedisjons-Dokument

angående oljefyringsanlegg

på matr.-nr. 57 Sofienberggata.

Innlevert 26. februar 1948. Attestert 23/6-49

OSLO BRANNVESEN
Nr. 2007 • 28 FEB 19-8
Sak V/ Bokstav

Sendes herr brannsjefen.

Oslo, den 27/2-48.

V. Einar Carling

AS/HU. 2007/48.

Sofienberggata 57. Autom. oljefyringsanlegg.
Bygningskontrollens påtegn. 27/2-48.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.
Heteflate: 2 x 31,4 $m^2$ - 62,8 $m^2$.
Pipens tverrsnitt: 50 x 50 cm- 2500 $cm^2$.
Pipens höyde: 20 m.
Friskluftinntak: 1400 $cm^2$.
Lagertank: 10000 liter, nedgraves utenfor bygningen.
Oljeforbruk: ca. 63 kg/time.
Brennere: Aero.
Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Fyrhuset må gis ildfaste vegger, ildfast eller ildsikkert tak og lukkes med ildsikker, selvlukkende og utadslående dör av godkjent konstruksjon. Direkte dörforbindelse mellom fyrhus og trapperom tillates ikke.
2. Friskluften må ved hjelp av kanal med minste tverrsnitt 60 x 24 cm föres ned til golv. Kanalen må ikke ha spjeld eller rister som kan hindre trekken.
3. Pipen må ikke oppta andre avtrekk.
4. Godkjent brannslokkingsapparat må oppsettes i nærheten av fyrhusdören.
5. Anlegget må for övrig i sin helhet utföres i samsvar med brannstyrets forskrifter av desember 1945.
6. Eieren skal minst en gang årlig innen 1. september la anlegget inspisere av en av brannsjefen godkjent kontrollör som skal sende inn rapport.

Oslo brannvesen den 11. mars 1948.

E. Hagen.

Mottatt 13 MAR 1948
Skj. B. 4. 2500. 1-48.

Østre 6. DISTRIKT

~~Innstilling~~

~~Anmeldelse i ant. bl.~~

bygningssjefens kontor den 15/3 1948

Helge Heiberg

Sofienberggt. 57
J.nr. 2206/48 M/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.
Anmelder må overta det fulle ansvar for eventuell skade som påföres kabler. Tanken må ikke plaseres over vann-kloakk-og drensledninger. gt. 57
I den anledning må det foretas de nödvendige undersökelser för gravning påbegynnes.
Forövrig (anbefales) godkjennes anmeldelsen på de vilkår brannsjefen har nevnt.

Til ansvarserklæringen ikke noe å bemerke. Knut Smith
Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 16. mars 1948.
Når anlegget er prövekjört, må bygningsinspektörens kontor omgående varsles for ferdigattest.

Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 17. mars 1948.

S. Moheim

HH/RA.

Godkjennes som innstillet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 21. mars 1948.

FOR BYGNINGSCHEFEN:
SØKTER BEMYNDIGELSE

Helge Heiberg

Mmed 3/3-48 Einar Thorling

Sendes herr BRANNSJEFEN
til besiktigelse.
~~Til [illegible]~~

Oslo bygningskontroll, østre distrikt den, 21-1-1949.
for inge: T. Christiansen

OSLO BRANNVESEN
Inn: 743 * 28 MAR 49
Sak V/ [illegible]

RC/EH. 743/49.

Sofienberggaten 57. Besiktigelse.
Bygningskontrollens påtegning av 21/1.49.
Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

1. Releene vil bli utskiftet og ny melding sendt bygningskontrollen når det er gjort.
2. Et skumapparat må oppsettes.

Oslo brannvesen, den 22 januar 1949.

For brannsjefen.
V. Hylland.

Brannsjefens kontor
mottatt 20 FEB. 1949

Sendes herr BRANNSJEFEN
til besiktigelse. pany, jfr. bilag 4.
~~returneres i retur til~~

Oslo bygningskontroll, østre distrikt den, 4-4-1949.
for ingr.: [illegible]

OSLO BRANNVESEN
2971
4 APR 1949
V/ VH

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren.
Intet å bemerke.
Oslo brannvesen den 22/4.49.
For brannsjefen
V. Hylland.

Bygningskontoret
mottatt 20 APR. 1949

Sofienberg 95. 57

Jm. 628/1949

Isolasjon 2 ofte.

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
Ø/B.D.J. nr. 698/49.

# Ekspedisjons-Dokument

angående isolasjon loftdekke

på matr.-nr. 57 Sofienberggaten

Innlevert 4. mars 1949. Attestert 21/11-49

---

Sendes Ingeniørkontoret.

Oslo, den 5. mars 1949.

Helge Hirberg.

Tilbakesendes: Til forslag til isolasjon av loftsgulv har intet å innvende.

Oslo 8/3-49
E. Halvorsen

✓ Østre DISTRIKT

Innstilling

tilbakesendt.

Oslo, bygningssjefens kontor den 8-3 1949

(Sendes tilbake.)

Den anmeldte isolasjon (anbefales) godkjent mrs under henvisning til ingeniörkontorets påtegning .

Söknad om ansvarsrett må sendes inn.

Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggebevis (röd seddel) må foreligge för arbeidet tillates satt igang.

Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 12. mars 1949.

S. Nesheim.

✓

Skj. B. 4. 3000. 11-48. Snorre.

P.B.D.
J.nr. 698/49
Hofmannsgt. 57.

Godkjennes som innstillet.
Oslo, bygningssjefens kontor, den 14-3 1949

FOR BYGNINGSSJEFEN

Medd. 18/3-49
Bl. 1 ansvarserklæring.

Østre DISTRIKT

Innstilling.

Anmerkninger i anl. bl. 1

Oslo, bygningssjefens kontor den, 25-3 1949

Sendes tilbake.

Ad.bl.1 Til ansvarserklæringen ikke noe å bemerke.

Oslo, bygningsinspektøren i østre distrikt, 28.mars 1949.
S. Mosheim.

Ø.P.

# BRØDRENE PEDERSEN

In duplo.

MURMESTERE & ENTREPRENØRER

ETABLERT 1892

TELEFONER:
Kontoret ..... { 48225 / 48751
Ragnvald Pedersen privat 43663
Oscar Pedersen privat .. 58034
OPP/MW

Oslo, den 4. mars 19 49.
Niels Juels gate 39

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 4 MAR 1949
Gnr. D.J.nr. 00698
Bnr.
Bl.nr.

Bygningssjefen i Oslo,
Trondheimsveien 5,
O s l o.

Vi anmelder herved isolasjon av loftdekke på Sofienberggt. 57.

Dekket er tidligere utført av klinkerbetong og pusset.

Isolasjonen utføres x ved å legge 4 cm. glassvatt-matter med 1" glattpanel på 1 1/4" tilfarere i avstand 5o cm. I loftgang noe tettere.

Beregnet k verdi.

| | |
|---|---|
| Overgangsmotstand o,15 + o,o5 | o,2o |
| Klinker 15 cm. $\frac{0,15}{0,6}$ | o,25 |
| Puss 3 cm. $\frac{0,03}{1,3}$ | o,o23 |
| 4 cm. glassvattmatte $\frac{0,04}{0,035}$ | 1,14 |
| Luft 2 cm. gj.snitt o,11 | o,11 |
| 1" tregulv 22 mm. $\frac{0,022}{0,15}$ | o,147 |
| Samlet motstand: m = | 1,87o |

$$k = \frac{1}{m} = 0,535 \frac{kcal}{m^2.h.°C}$$

Gårdeier:
Tronsdgate 13

Anmelder:
BRØDRENE PEDERSEN
MURMESTER & ENTREPRENØRFORRETNING

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting av vinduer

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Sofienberggata 57, blokk C | | 81/2065 |

Byggherre

Sofiemo Borettslag A/L
Sofienberggata 57 E

0563 OSLO 5

Ansvarshavende

Tømmerm. Roald Lona
Tøyengt. 21

0190 OSLO 1

AH/tfn

Dato 8.april 1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

**Det påtales at det under arbeidets gang ikke er foretatt påbudt varsling for kontroll.**

**Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.**

**For bygningssjefen**

Bygningsinspektør

**Arne Henriksen**

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 22 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506611-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SOFIENBERGGATA 57 | Eiendom: | 229/141 |
| Tiltakshaver: | Sofiemo Borettslag v/Bodil Reinhardsen | Adresse: | Monrads gate 13A, 0564 OSLO |
| Søker: | AF Ragnar Evensen AS | Adresse: | Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Sofiemo Borettslag v/Bodil Reinhardsen, Monrads gate 13A, 0564 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 229 Bnr.: 141 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Sofienberggata 57 A |
| Gatenr: | 16737 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0563 OSLO |
| Bydel: | 2 GRÜNERLØKKA |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Sofienberggata 57 B |
| Gatenr: | 16737 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0563 OSLO |
| Bydel: | 2 GRÜNERLØKKA |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Sofienberggata 57 C |
| Gatenr: | 16737 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0563 OSLO |
| Bydel: | 2 GRÜNERLØKKA |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Sofienberggata 57 D |
| Gatenr: | 16737 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0563 OSLO |
| Bydel: | 2 GRÜNERLØKKA |

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Sofienberggata 57 E |
| Gatenr: | 16737 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0563 OSLO |
| Bydel: | 2 GRÜNERLØKKA |

| | |
|---|---|
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:04.12.2025 kl. 09.42 |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 1991/28323-1/105 06.06.1991 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 3 005 850<br>Omsetningstype: Fritt salg<br>SOFIEMO BORETTSLAG AL<br>ORG.NR: 948 451 743<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE |

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

| | |
|---|---|
| 1977/521712-1/105 15.11.1977 | OBLIGASJON<br>Beløp: NOK 3 010 000<br>Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET<br>LØPENR: 7279780<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 141 F |
| 1990/59719-2/105 04.10.1990 | **<br>PRIORITETSBESTEMMELSE<br>VEKET FOR: OBLIGASJON 1990/52761-1 |
| 1991/7344-1/105 11.02.1991 | **<br>PRIORITETSBESTEMMELSE<br>VEKET FOR: OBLIGASJON 1991/7342-1 |
| 2000/52976-1/105 12.09.2000 | **<br>PRIORITETSBESTEMMELSE |

VEKET FOR: OBLIGASJON
2000/52971-1

2000/52971-1/105 12.09.2000 OBLIGASJON
Beløp: NOK 7 950 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2023/845864-1/200 09.08.2023 10:09 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 27 840 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Leieavtaler:

1989/28578-1/105 09.05.1989 RETTIGHET
Rettighetshaver: NOOR
AHEMAD
LØPENR: 1175046
Rettighetshaver: SOFIENBERG
MAT AL
LØPENR: 1175047
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
MÅNEDLIG LEIE NOK 9,190
KONTRAKTEN KAN IKKE
OVREDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
229 BNR: 141 F

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I

grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 1948/402483-1/105 02.03.1948 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet |

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 1939/407544-2/105 14.11.1939 | REGISTRERING AV GRUNN<br>Denne matrikkelenhet utskilt fra:<br>KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 165 |

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 925728942 Andelsnr.: 23

SORIA HAGE BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 22.01.2026 kl. 08.51

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2024/1994255-1/200<br>24.09.2024 12:50 | HJEMMEL TIL ANDEL<br>VEDERLAG: NOK 2 340 000 |

HEFTELSER

| | |
|---|---|
| Heftelser i eiendomsrett: | PANTEDOKUMENT<br>BELØP: NOK 2 500 000<br>PANTHAVER : SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA<br>ORG.NR: 937 895 321<br>PANTHAVER : SR-BOLIGKREDITT AS<br>ORG.NR: 915 174 388<br>ELEKTRONISK INNSENDT |
| 2024/1994256-1/200<br>24.09.2024 12:50 | |

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

| | |
|---|---|
| 2024/1435545-2/200 | REGISTRERING AV |
| 14.05.2024 21:00 | BORETTSLAGSANDEL |

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251105 Sofienberggata
Vår referanse: 3819548/26994506
Bestilling: C3 2025-08-29 (6) 20

Dato
29.08.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 28578 | 105 | 9.5.1989 | RETTIGHET |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 229 | 141 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/28578/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-29 10:06


JAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
30 MAI 89 028578

**Formular F**

Standard formular fra
Huseiernes Servicesenter
Oktober 1985

Ettertrykk forbudt

# LEIEKONTRAKT FOR LOKALER

for eiendommen: Sofienberggt. 57 Gnr 221 Bnr. 141 Oslo

Utleier: Sofiemo Borettslag A/L

ved: advokat Torstein Vaagen, Tollbugt. 3, 0152 Oslo 1

Leier Ahemad Noor /Sofienberg Matsenter A/S

## § 1.
## Hva leieforholdet gjelder

**Leieforholdet** omfatter følgende lokaler og ytre rom:

135 m2 butikk
116 " lager/kjellerlokaler Lokale nr. 157

Tils. 251 kvm. netto/brutto *. Det er installert

i alt stk. radiatorer med kvm. samlet heteflate og/eller i alt elektriske panelovner.*

Leieren har ikke rett til bruk av:

## § 2.
## Leiesummen

**Leiesummen** utgjør kr. 9.910,- pr. måned/kvartal/år.*

Dersom intet annet er avtalt har utleieren rett til å regulere leiesummen med 1 – en – måneds skriftlig varsel såvel for tidsbestemte, uoppsigelige som oppsigelige kontrakter.

Leien erlegges forskuddsvis den 1. i hver måned/kvartal * med kr 9.910,-

**I leiesummen er ikke medtatt:**

a) Utgifter til oppvarming og varmt vann, som betales med fast månedlig tillegg fordelt over 12 måneder og med endelig oppgjør ved fyringssesongens slutt etter fremlagt regnskap over de utgifter som er gått med. Utgiftene fordeles på leierne forholdsmessig etter radiatorenes heteflate/gulvflatens kvadratinnhold*.
Brenselregnskapet omfatter bl.a. utgifter til brensel, betjening, fyrbøterlønn, vedlikehold, service, bereder, sirkulasjonspumpe, trykkanlegg, skifting av fyrkjel og brenner, samt amortisasjon, forrentning og administrasjon.
Som forhåndsutligning erlegges p.t. a konto kr pr. måned/kvartal/år*.

Såfremt brenselutgiftene har forandret seg med mer enn 10%, kan hver av partene forlange at a kontotillegget blir regulert.

b) Renhold og belysning av trapper, korridorer, klosetter og andre fellesrom
betales av leierne fordelt forholdsmessig etter husleie/areal*
besørges og bekostes av leierne.*

*) Strøk det som ikke passer

g) Leieren plikter å følge de **ordensregler** samt instrukser for heiser og øvrige tekniske anlegg som til enhver tid gjelder i eiendommen. Herunder presiseres at knuste ruter i kjeller og andre steder som omfattes av leieforholdet, av leieren omgående må erstattes med nye. Likeledes at leieren plikter å holde de rom hvor der er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngåes.
**Avfall** som papir, halm, treull, kasser, esker o.l. fra butikk, lager, fabrikk, verksted må ikke legges i eiendommens søppelkasser eller annet sted i gården, men bringes bort av leieren. Om nødvendig kan slikt avfall bringes bort av utleieren for leierens regning.

h) **Ominnredning**, nyinnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler må ikke finne sted uten utleierens skriftlige samtykke.

i) **Skilter**, markiser, radio- og TV-anlegg m.v. må ikke settes opp uten at huseieren på forhånd skriftlig har godkjent utseendet og plasseringen av disse. Reklameskilt, lysreklame, uthengesskap, automat o.l. må ikke settes opp uten huseierens skriftlige samtykke.

## § 5.
## Fremleie

**Fremleie** helt eller delvis er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke som i tilfelle, sammen med vilkårene for fremleien, påføres denne kontrakt:

## § 6.
## Vedlikeholdsplikt

a) Det påhviler leieren å vedlikeholde de leide lokaler, jfr. oppregningen i husleielovens § 19 *), herunder spesielt inngangsdører, vinduer og vindusrammer således at disse til enhver tid er i håndverksmessig god stand. Denne vedlikeholdsplikt omfatter således også ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Videre omfatter vedlikeholdsplikten fornyelse av tapeter, maling og annen oppussing og istandsettelse. Alt arbeid som leieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller leieren ikke denne forpliktelse, er utleieren berettiget til å la vedlikeholdsarbeider utføre for leierens regning og ta sitt utlegg dekket av depositumsbeløpet, jfr. § 3.

b) Leieren plikter å behandle de leide lokaler, som eiendommen forøvrig, med tilbørlig aktsomhet og blir **erstatningspliktig for all skade** som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, så som flyttefolk, betjening av varetransport og liknende, samt fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Den erstatningsplikt leieren har, omfatter også enhver utgift som følger med utrydning av utøy.

*) **Kontraktens § 6 pålegger leieren større vedlikeholdsplikt enn husleielovens § 19 jfr. § 18.**

## § 7.
## Leieforholdets varighet. Oppsigelse

Lokalene overtas av leieren den 1.7.1988

a) Leieforholdet kan fra hver av partene sies opp *) med minst ..... måneders frist til fraflytting ved utløpet av fristen.

b) Leieforholdet utløper uten oppsigelse den 1.1.1998

**a/b) Stryk det som ikke passer. Hvis leiekontrakten er tidsbegrenset, stryk a). Blir verken a) eller b) fylt ut, gjelder de frister som er fastsatt i husleielovens § 8. Se forøvrig husleielovens § 10.**

***) Oppsigelse fra utleierens side skal være skriftlig. Det skal stå i oppsigelsen at søksmål etter § 38 må være reist innen 30 dager etter oppsigelsen er mottatt av leieren, ellers er oppsigelsen ikke rettsgyldig. Er grunnen til oppsigelsen ikke oppgitt, skal det stå i oppsigelsen at leieren, når han skriftlig krever det, kan få grunnen til oppsigelsen skriftlig opplyst.**
**Ved leierens konkurs kan boet oppsies med lovlig varselfrist uansett om kontrakten er inngått med lengre oppsigelsesfrist eller som tidsbestemt kontrakt. Det samme gjelder ved leierens dødsfall. Vil gjenlevende ektefelle eller barn fortsette virksomheten, kan dette ikke skje i aksjeselskaps form med mindre utleieren samtykker i dette.**

## § 3.
## Depositum.

Til sikkerhet for skader på eiendommen som leieren er ansvarlig for og andre krav etter leieavtalen, så som skyldig husleie og tilleggsytelser, avtales det at leieren deponerer hos utleieren et beløp begrenset til 6 måneders husleie, tilleggsytelser inkludert. Blir leien med tilleggsytelser endret, kan partene kreve at beløpet justeres tilsvarende. Depositumsbeløpet skal settes på sperret konto enten i leierens navn eller på en felles depositumskonto hos eieren. Renter godskrives leieren.

Når leieforholdet opphører kan utleieren uten leierens samtykke dekke skyldig husleie og tilleggsytelser av depositumskontoen, samt skyldige utgifter for rengjøring og rydding av leiligheten etter fraflytting.

Andre krav fra utleieren krever samtykke fra leieren. I mangel av enighet mellom partene, må utleieren reise søksmål mot leieren senest 2 — to — måneder etter leieforholdets opphør. I motsatt fall kan banken utbetale gjenstående del av depositumsbeløpet til leieren med befriende virkning.

*)

a) Avtalt depositumsbeløp ved leieforholdets inngåelse er kr. .....

b) Det er avtalt at leieren istedenfor å innbetale et depositumsbeløp, stiller bankgaranti etter ovenstående bestemmelser på kr. .....

Bankgarantien er gitt av .....

Garantien utløper den ...../19....., og kan ikke ensidig tilbakekalles av leieren.

*) Stryk det som ikke passer

## § 4.
## Leierens innflytning og bruk av lokalene

a) Leieforholdet løper fra og lokalene tiltres den

b) Ved innflytningen skal leieren på forlangende fremlegge attest fra et av utleieren godkjent desinfeksjonsbyrå for at medbrakt inventar, gods og varer ikke er befengt med utøy.
Det samme gjelder om leieren senere fører inn eller tillater ført inn ting som efter sin art kan være befengt med utøy.

c) Lokalene med ytre rom overtas i den stand de er ved leierens besiktigelse.

d) **Lokalene må kun benyttes til** butikk

e) For butikker kun følgende bransje: Dagligvare

Skifte av bransje, forretningsoverdragelse eller forandring av firma er ikke tillatt uten utleierens forutgående skriftlige samtykke.
Medfører virksomheten forhøyelse av gårdens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter leieren selv å betale forhøyelsen. Således må leieren selv holde egen vannmåler og utrede utgiftene hermed, hvor det kreves vann til annet enn toalettbruk og vanlig renhold. Glassforsikring betales av leieren.
Lokalene må ikke brukes på en måte som nedsetter gårdens omdømme eller ved rystelse, støy, lukt o.l. sjenerer andre leiere eller naboer.

f) Leier av butikk/bevertningssted plikter å holde forretningen åpen og i forsvarlig daglig drift unntatt når midlertidig stengning er nødvendig.

Forretningstid/åpningstid skal være:

| | | | |
|---|---|---|---|
| på hverdager | tidligst fra kl | til senest kl | Som i dag. Om forandringer avtale dette med utleier. |
| på lørdager | tidligst fra kl | til senest kl | |
| på søndager/helligdager | tidligst fra kl | til senest kl | |

**§ 8.**
**Fraflytting**

Leieren skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i god og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand. Fast inventar, ledninger o.l. som leieren har anbragt eller latt anbringe i lokalene, må ikke fjernes med mindre leieren bringer lokalene i samme stand som ved overtagelsen. Leierens rettigheter til sådant inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleieren uten godtgjørelse, med det unntak som følger av husleielovens § 38, 6. ledd. Mangler som leieren ikke har utbedret, kan utleieren utbedre på leierens bekostning.

Fast inventar, ledninger o.l. som nevnt ovenfor skal allikevel fjernes dersom utleieren krever det. I så fall skal omkostningene, herunder eventuelle reparasjoner dekkes av leieren.

**§ 9.**
**Leierens avtalebrudd. Utkastelsesklausul**

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser, så som brenselsutgifter, renholdsutgifter m.v. ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leieren kastes ut uten søksmål og dom etter § 3, nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven *). Leieren kan ikke sette frem motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik. Flytter ikke leieren når leietiden er ute, kan han like ens kastes ut uten søksmål og dom etter § 3, nr. 9. i tvangsfullbyrdelsesloven.
Gjør leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen med øyeblikkelig virkning, og leieren plikter da å flytte ut av de leide lokaler. En leier som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale de omkostninger som søksmål, utkastelse og ryddiggjøring av de leide lokaler i tilfelle fører med seg.

*) I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale leien innen 14 dager etter at påkravet er mottatt, gir utleieren rett til å kreve leieren utkastet.

**§ 10.**
**Verneting**

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

**§ 11.**
**Særlige bestemmelser**

Undertegnede har vedtatt denne kontrakts bestemmelser som bekreftes ved våre underskrifter. I den utstrekning kontrakten ikke annerledes bestemmer får husleielovens regler anvendelse på leieforholdet.
Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, hvorav utleier og leier har hvert sitt.

Oslo den 28.juni 1988

Avskriftens riktighet bekrefte

for SOFIEMO BORETTSLAG

Som utleier

Som leier



C O Tr. A/S

Skatteetaten

Dato
29.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 948 451 743 Andelsnr 113

**Eiendommens adresse:**

Sofienberggata 57C, 0563 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 207 943 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 831 771 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

# Sofienberggata 57C

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>437 elever, 22 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>199 elever, 13 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Hersleb videregående skole | 10 min |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever | 17 min<br>1.4 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Helgesens gate<br>Linje FB5B, 20 | 2 min<br>0.2 km |
| Lakkegata skole<br>Linje 17 | 5 min<br>0.4 km |
| Tøyen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 6 min<br>0.6 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 10 min<br>0.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 24 min<br>1.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kulturparken Fus barnehage (0-5 år...<br>66 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Sami Manaid Gardi Cizas (1-4 år)<br>21 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Bellevue Gård barnehage (1-5 år)<br>100 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Sofienberg | 5 min |
| Kiwi Trondheimsveien | 7 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Carl Berner Torg | 10 min |
| Vitusapotek Carl Berner | 8 min |
| Vinmonopolet Carl Berner | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Monrads gate balløkke | 2 min |
| Sofienberg ungdomsskole | 5 min |
| Fresh Fitness - Carl Berner | 8 min |
| Tøyen Fitness og Tr.senter | 11 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

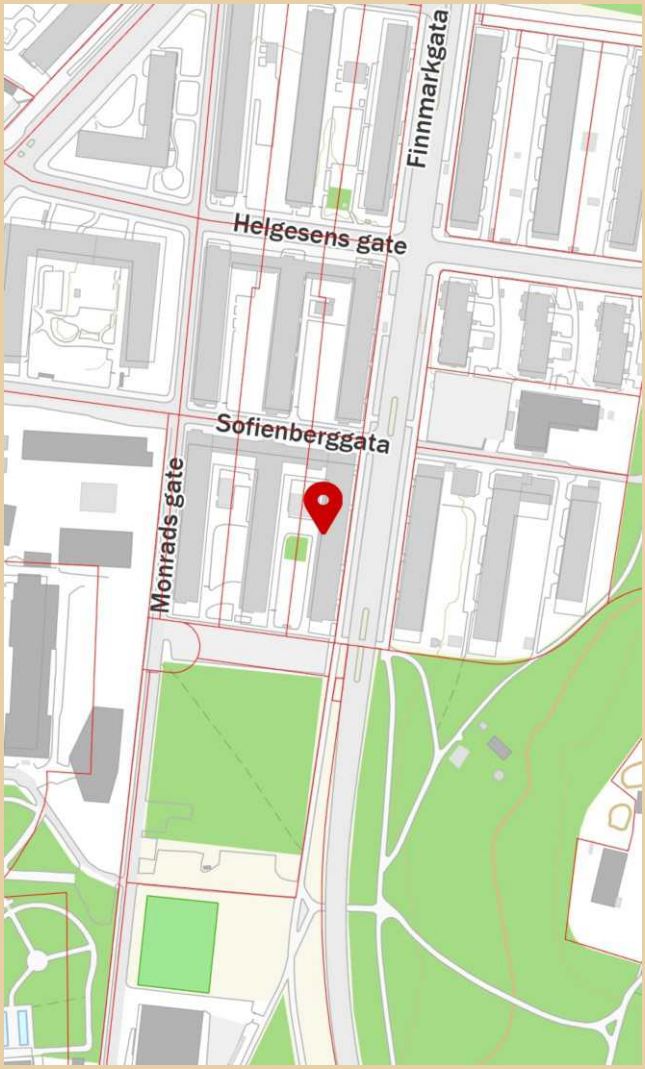
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane




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

# 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 57C, 0563 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 141, andelsnr. 113 i Sofiemo borettslag a/l, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
40251193


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Renommé

**Saksbehandler:** Henrik Skårdal

**Telefon / Mobil:** 22 09 22 10 / 477 82 557

**E-post:** henrik.skaardal@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.

---