PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SOFIES GATE 68A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Sofies gate 68 A, 0168 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 327, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2262 **Eiendomsverdi ref nr:** JD1940

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1880

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: klassisk bygård oppført med fundamenter og grunnmur av natur- og teglstein. Ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Fasader av pussede flater. Saltak i trekonstruksjoner med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2004.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2010.

Profilert, tofløyet entrédør.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2008.

Vest-vendt balkong (mot bakgård) på ca. 4 m² med adkomst fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: Tregulv, parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,94 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Oppvarming:
Panelovner
Elektrisk gulvvarme på bad
Ildsted

Garderobeskap soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom pusset opp i 2016 ifølge tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (IKKE rør i rør-system).

Stoppekran for bad bak ventil i tak på baderom.

Det er avløpsrør av plast og støpejern internt i leiligheten.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Lekkasjesikret med rør/slangekobling til avløp.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

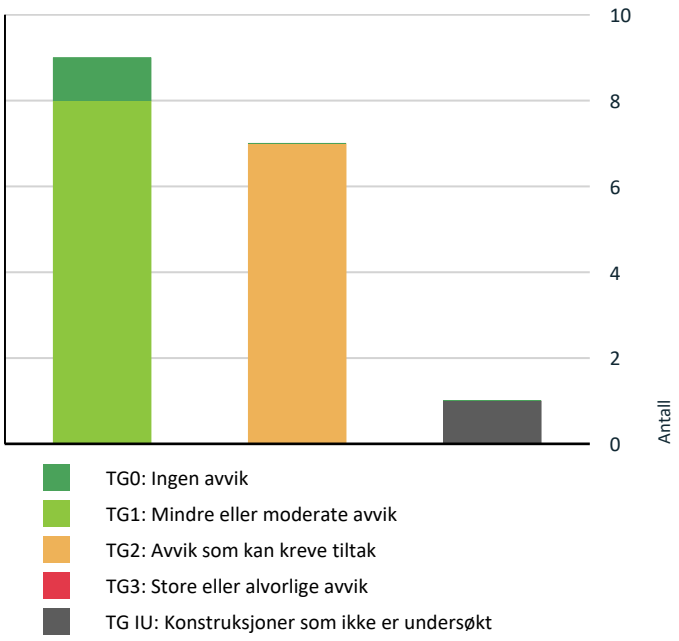
Selveierleilighet

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

Det er ikke funnet tegninger på saksinnsyn hvor baderommet er etablert. Det er ikke kjent om etablering av baderom var søknadspliktig ved etablering og om det eventuelt ble søkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - flisgulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1880

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2004.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass datert 2010.

Merknad: Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).
Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Profilert, tofløyet entrédør.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2008.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vest-vendt balkong (mot bakgård) på ca. 4 m² med adkomst fra kjøkken.

Merknad: Balkong/terrasse var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Det kan ikke utelukkes skjulte feil/mangler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: Tregulv, parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,94 m.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften, og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - flisgulv

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: flis

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er løse fliser og dårlige fuger stedivs på gulv i entre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Oppussing/utskiftninger av overflater må påregnes. Kostnad vil variere ut i fra valget løsninger, materiale etc.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Merknad: Etasjeskiller er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger.

Merknad: Det er registrert enkelte merkbare skjevheter i gulv, men ikke utover det som er normalt for byggets alder og type. Skjevheter må påregnes i eldre bygg, og ved oppussing kan det være behov for gulvavretting.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Merknad: Vurdering av pipeløp og ildsted inngår ikke i forskriftens krav og disse er derfor ikke tilstandsvurdert. Kontakt kommunal tilsynsmyndighet for kontroll. Innhent siste tilsynsrapport eller bestill nytt tilsyn – behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn (etasjeovn).

Innvendige dører

Beskrivelse

Merknad: Innvendige dører er ikke særskilt undersøkt eller kontrollert, da dette ikke inngår i forskriftens krav. Eventuelle observerte avvik er kommentert i rapporten. Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser, målinger, tilstandsvurdering eller faglige vurderinger utover dette.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Merknad: Enkelte dører tar i karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom pusset opp i 2016 ifølge tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulvet fra toppen av gulvet ved dørterskelen til toppen av slukristen.

Selv om målbart fall er begrenset, er det ikke konstatert manglende fallforhold/manglende oppkant på membran ved terskel. Det vises til punkt for membran.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra ukjent år under vaskemaskin og hjelpesluk av plast i dusjsone. Banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran og alder er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Eventuelt manglende oppkant på membran ved dør utgjør en risiko ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes om terskel bør demonteres for å stadfeste om det er etablert oppkant. Som et sikkerhetstiltak anbefales det montert lekkasjestopper i rommet, men det endrer ikke tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra soverom (bak hyller i garderobe) mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp (2020), stekeovn (2021) og vannstoppsystem. Frittstående kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekkskanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (ikke rør i rør-system).
Stoppekran for bad bak ventil i tak på baderom.
Stoppekran for kjøkken i kjøkkenbenk.

Merknad: Plastrørene er ikke utført som rør-i-rør-system, noe som normalt kunne vært forventet ved oppussing av kjøkken og bad i 2011 og 2016. Løsningen vurderes som dårligere enn forventet, men er ikke ansett som et avvik.

Merknad: Stoppekran for baderom er ikke lett tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ingen hovedstoppekran i leiligheten. Det er felles stoppekran i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Hovedstoppekran bør etableres i boenheten.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern internt i leiligheten.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Eventuell etablering av tilluftsventiler må avklares med styret. Det må påregnes lufting med vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Lekkasjesikret med rør/slangekobling til avløp.

Merknad: Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt som var vanlig tidligere, men er ikke lenger en godkjent løsning for nye installasjoner. Det må påregnes etablert direktekobling mot sikringsskap når varmtvannsberederen en gang må skiftes ut.

Merknad: Det kan med fordel vurderes å etablere lekkasjestopper i tillegg til lekkasjesikring med rør-/slangekobling til avløp.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført av Elvia ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik som er bekreftet utbedret. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for "Montert div stikk for å utbedre tilsyns rapport og kontrollert varme kabel bad" er fremvist.

   Det foreligger ellers ingen dokumentasjon på anlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann. Det anbefales, om mulig, å innhente samsvarserklæring fra utførende virksomhet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet. Det er ikke kjent om dette var et krav ved etablering.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Eventuelle forhøyede radonverdier kan gi helserisiko
- Det anbefales komfyrvakt på alle kjøkken uavhengig om det var krav eller ikke ved etablering. Komfyrvakt er en sikkerhet mot tørrkoking/brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

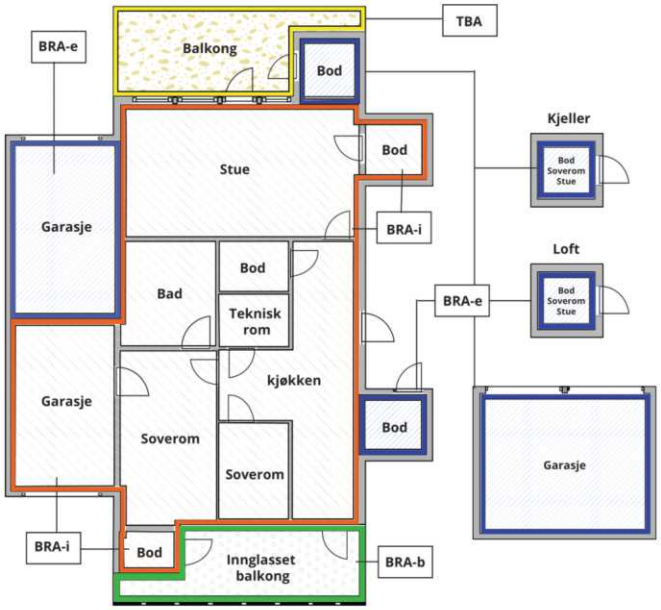
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
2. etasje	68			68	
Kjeller		8		8	
SUM	**68**	**11**			
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Loftsbod ca.: ca. 3 m² (gulvareal ca. 5m²)
Kjellerbod: ca. 8 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke funnet tegninger på saksinnsyn hvor baderommet er etablert. Det er ikke kjent om etablering av baderom var søknadspliktig ved etablering og om det eventuelt ble søkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Mathias Bondevik Westlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	327		5	675 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sofies gate 68 A

Hjemmelshaver
Solberg Marie Natalie Kirkerød, Westlie Mathias Bondevik

Eierandel
1 / 12

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.1900		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Sofies gate 68A

2. Etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260043

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathias Bondevik Westlie	Marie Natalie Kirkerød Solberg

Gateadresse
Sofies gate 68A

Poststed	Postnr
OSLO	0168

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

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

Document reference: 159260043

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Før overtagelse i 2020 av leilighet ble jeg informert om liten lekkasje fra badet i leiligheten over. Dette ble utredet og håndtert av sameiets forsikring (Gjensidige) som brukte selskapet Recover. Det ble ikke avdekket fukt mellom etasjer eller skade på vårt bad (annet enn speilskapet, som ble byttet), og eier av leiligheten over har fikset sitt eget bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med lekkasjen som beskrevet over ble speilskapet (skapet over vasken) på badet byttet av Recover grunnet flekker.

Arbeid utført av: Recover

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taket på bygget ble impregnert i 2020 i regi av sameiet

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

Beskrivelse: Mulig liten sprekk i murstein (2-3cm) der avløpet på kakkelovn i leilighet går inn i veggen, veldig liten. Det ble i 2020 utført større reparasjoner pipebeslag, tetting av lekkasjer, sjekk av alle piper.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rejlers Elsikkerhet AS har den 05.09.2023 utført kontroll av elektrisk anlegg hos oss i Sofies gate 68A, 0168 OSLO. Avvik ble rettet og samsvarserklæring mottatt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260043

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 faglært
Beskrivelse	Det står i årsrapporten for sameiet 2020 at taket ble impregnert. Dette ble utført i regi av sameiet
Arbeid utført av	Dette vet styreleder.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Endelig tilstandsrapport fra takstmann mottatt i mars 2026, i forbindelse med nettopp dette salget

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260043

Tilleggskommentar

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: 159260043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Bondevik Westlie	bbd23311f2023b7d37d20 30473f7379f1e417cd7	22.05.2026 06:17:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Natalie Solberg	067b78bb30e925b0bf33 e5db190972634d90c924	22.05.2026 06:18:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260043

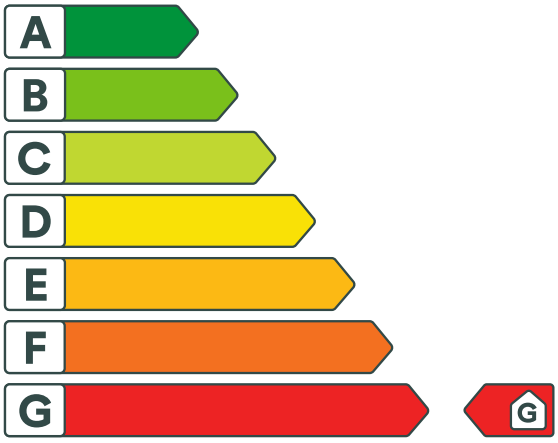
- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time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

enova

Energiattest



Adresse **Sofies gate 68A, 0168 OSLO**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299382**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533039**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **327**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1880**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **299,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **299,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 345 kWh**

Sofies gate 68A, 0168 OSLO

Detaljering

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

Sofies gate 68A, 0168 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Langseth Services AS
Tlf: 22625400, forvaltning@lgas.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 18.05.26

Boligopplysninger

Seksjon	5	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	SAMEIET SOFIES GATE 68	**Etasje**	3.etg
Adresse	Sofies gate 68 A, 0168 OSLO	**Areal**	
Eier(e)	Mathias Bondevik Westlie		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Fellesutgifter	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7,05% Annuitetslån, Info pr 04.05.26	12	1 515 974	126 331	20.05.22 - 01.03.42

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7,05% Annuitetslån, Info pr 04.05.26	12	1 515 974	20.05.22 - 01.03.42

Selskap og eiendom

Selskap	SAMEIET SOFIES GATE 68 (orgnr. 995945304)
Antall enheter	12
Styrets e-post	sofiesgate68@styremail.net
Styreleder	Kristin Widerøe Thune (Tlf:)
Forsikring	If (Polise SP564338.14.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	217/327
Parkering	
Dyrehold	
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 131 293,00	**Andre inntekter**	kr 0,00
Formue	kr 20 529,00	**Utgifter**	kr 9 602,00

Merknader

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 570,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 875,- inkl mva

Innkalling til ordinært årsmøte 15.04.2026 for Sameiet Sofies Gate 68.

Møtested: Sofies gate 68, hos Kristin Widerøe Thune - oppgang B
Tid: kl. 18:00

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Budsjett 2026
Sak 4: Styrets årsrapport
Sak 5: Styrehonorar
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Årsmøtet må godkjenne innkallingen og saklisten. Innkallingen må sendes ut minst 8 dager før møtet, men ikke lenger enn 20 dager før møtet. Saklisten skal innholde alt som i henhold til lov eller vedtekter skal godkjennes av årsmøtet, i tillegg til innkomne saker fra seksjonsiere eller styret.

Årsmøtet skal også velge en møteleder, en protokollfører, og enseksjonseiere til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak:
Forretningsfører Ranveig Tveitnes velges som møteleder. XXX signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Saken legges frem av styret

Forslag til vedtak:
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 3: Budsjett 2026

Saken legges frem av styret. Budsjettet finnes som egen kolonne på regnskapet i forrige sak

Forslag til vedtak:
Budsjettet tas til orientering

Sak 4: Styrets årsrapport

Saken legges frem av styret

Forslag til vedtak:
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 5: Styrehonorar

Bakgrunn:
Styret får hvert år fastsatt sitt honorar av generalforsamlingen. Honorarer gjelder for det året som har gått siden forrige generalforsamling.

Styret legger ikke frem forslag til vedtak på saken, men forretningsfører opplyser om at

honorarer i 2025 var kroner 0,- og det er avsatt det samme beløpet i budsjettet for 2026

Forslag til vedtak:
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. #####

Sak 6: Personvalg

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som består av mellom ett og tre medlemmer. Dersom det er færre enn tre medlemmer i styret skal styret ha minst et varamedlem. Er det tre eller flere i styret bestemmer årsmøtet selv om, og hvor mange, varamedlemmer man ønsker

Årsmøtet i 2025 valgte styrelder og to styremedlemmer: Kristin Widerøe Thune, Tale Brovold Sevland og Marianne Hole. De samme ble også valgt på årsmøtet i 2024.

Vedtektene slår fast at styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Det er ikke angitt i tidligere protokoller hvor lenge sittende medlemmer er valgt for, men de er altså valgt hvert år.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Resultatregnskap 31.12.2025
Sameiet Sofiesgate 68

	Noter	Regskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Fellesutgifter, ordinære		662 400	662 400	662 400	691 200
Ekstraord. Dører Kreditert/utbetalt			-120 000	0	0
Andre driftsinntekter Nøkkel			0	0	0
Sum driftsinntekter		**662 400**	**542 400**	662 400	691 200
Driftskostnader					
Lønnskostnader					
Styrehonorar, inkl. aga		0	0	0	0
Sum lønnskostnad		**0**	**0**	**0**	0
Andre driftskostnader					
Kommunale avgifter		159 564	146 727	169 000	175 000
Forsikringspremie		126 419	114 129	122 000	132 000
Strøm, fellesarealer		9 603	11 477	17 000	12 000
Renhold, trappevask		40 467	38 184	39 500	42 000
Serviceavtale, snøfjerning			0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	**2**	28 467	35 335	30 000	60 000
Forretningsførselhonorar	**1**	50 528	47 669	49 500	53 000
Annet honorar		2 875	1 575	0	0
Medlemskontigenter		2 200	2 130	2 500	2 500
Telia/Get / Global Connect		13 068	70 548	25 000	15 000
Egenandel Forsikring			0	0	0
Bankgebyrer		6 462	5 626	5 500	5 500
Øreavrunding			0		
Porto			645	350	350
Sum lønn og driftskostnader		**439 652**	**474 044**	**460 350**	**497 350**
Renteinntekter bank		0	0	0	
Rentekostnad og gebyr felleslån		116 025	121 757	105 500	117 000
Netto finanskostnader		**116 025**	**121 757**	**-105 500**	**-117 000**
Årsresultat		**106 723**	**-53 401**	**96 550**	**76 850**
Overført annen egenkapital	**4**	**106 723**	**-53 401**	**96 550**	**76 850**

Balanse 31.12.2025
Sameiet Sofiesgate 68

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Omløpsmidler			
Kundefordringer	5	18 400	0
Andre fordringer (forskuddsbetalte kostnader)	5	1 426	1 089
Sum fordringer		**19 826**	**1 089**
Sum bank DNB	3	233 805	192 503
Sum eiendeler		**253 631**	**193 592**
Annen egenkapital pr 1/1		-1 447 926	-1 394 525
Årets resultat 31/12		106 723	-53 401
Sum egenkapital	4	**-1 341 203**	**-1 447 926**
Gield			
Lån DNB 02879 fra 23.05.2022		1 537 708	1 584 760
Sum langsiktig gjeld	7	**1 537 708**	**1 584 760**
Leverandørgjeld		37 807	-994
Påløpte renter ikke forfalt		9 207	10 134
Forskudd, fellesutgifter		9 200	46 800
Påløpt strømkostnad desember		913	819
Sum kortsiktig gjeld	6	**57 127**	**56 759**
Total gjeld		1 594 835	1 641 518
Sum egenkapital og gjeld		**253 632**	**193 592**

Oslo ___/___ - 2026

Kristin Widerøe Thune	Mariann Hole	Tale B. Sevland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

DISPONIBLE MIDLER

		Regnskap 2025	Regnskap 2024
A	**Disponible midler per 01.01**	**136 833**	**233 473**
B	**Endring disponible midler**		
	Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld	-47 052	-43 239
	Årets resultat	106 723	-53 401
C	**Disponible midler per 31.12**	**196 504**	**136 833**
	Spesifikasjon av disponible midler per 31.12		
	Sum omløpsmidler	253 631	193 592
	Sum kortsiktig gjeld	-57 127	-56 759
	Disponible midler per 31.12	**196 503**	**136 833**

Noter pr. 31.12.2025

Sameiet Sofies gate 68

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.
Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1	Lønn, Honorarer, m.m.	**2025**	**2024**
Kostnadsført forretningsførerhonorar		50 528	47 699
Styrehonorar inkludert arbeidsgieravgift		0	0
		50 528	47 699

Note 2	Diverse spesifikasjoner		
Plan og Bygningsetaten		0	8 380
Div malearbiede		10 652	
Norsk Brannverne Årskontroll		14 123	10 595
Uteområde, redskap, planter, jord, bark, iSEKK, hagemøbler mm		3 692	16 360
		28 467	35 335

Note 3	Bankinnskudd	**2025**	**2024**
Driftskonto DnB 1609.13.07743		233 805	192 503
Høland og Setskog Sparebank		0	172
		233 805	192 675

Note 4	Annen Egenkapital		
Annen egenkapital 1/1		1 447 926	1 394 525
Overført til annen egenkapital, årets resultat		-106 723	53 401
Annen egenkapital 31/12		**1 341 203**	**1 447 926**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes regnskapsførte verdi er lavere enn den regnskapsførte verdi av gjelden. Gjelden i sameiet dekkes av seksjonseiere ved løpende betaling av felleskostnader. Felleskostnadene dekker renter og avdrag på gjelden

Note 5	Fordringer		
Skyldige fellesutgifter		18 400	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 426	1 089
Sum fordringer		**19 826**	**1 089**

Note 6	Gjeld kortsiktig		
Forskuddsbetalte fellesutgifter		9 200	46 800
Leverandørgjeld		37 807	-994
Påløpt rente ikke forfalt på sameiets lån		9 207	10 134
Påløpt strømkostnader des 2024		913	819
Sum kortsiktig gjeld		**57 127**	**56 759**

Note 7	Gjeld langsiktig

SE har lån i DnB for oppussing / rehabilitering. Lånet er langsiktig og hele gjelden forfaller til betaling senere enn 5 år. Lånet er gitt uten formell sikkerhet utover det som følger av eierseksjonslovens bestemmelser vedrørende legalpant 2 G. Det er eierseksjonenes hjemmelshavere som hver for seg er proratarisk ansvarlig for gjelden.

Saldo lån Dnb - 1636.56.02879 per 01/01	1 584 759	1 627 998
Nedbetalt i perioden	-47 052	-43 239
Saldo lån per 31/12	**1 537 707**	**1 584 759**

Styrets årsmelding 2025

for

Sameiet Sofiesgate 68

Fakta om sameiet.

Sameiet Sofies gate 68 har som hovedvirksomhet å drive sameiet bestående av eiendommen gnr. 217, bnr. 327 med til sammen 12 seksjoner.

Styret har siden forrige årsmøte bestått av:

Navn	Kristin Widerøe Thune
Navn	Tale Brovold Sevland
Navn	Mariann Hole

Økonomisk situasjon.

Sameiets inntekter kommer fra innbetaling fra seksjonseierne. Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 106.723,- mot budsjettert overskudd på kr. 96.550,-. Overskuddet foreslås disponert med kr. 106.723,- til annen egenkapital.

Regnskapet for 2025 er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetning er til stede. Sameiets likviditet er tilfredsstillende, og det er ikke problemer med betjening av løpende forpliktelser.

Regnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og dets stilling. Styret kjenner ikke til forhold som har betydning for sameiet utover det som fremgår av resultat, balanse og noter. Sameiet har ikke revisor.

Sameiets/ borettslagets drift i 2025.

Drift og vedlikehold

Sameiet har utført følgende tiltak i 2025:

Sameiet har i løpet av 2025 gjennomført flere tiltak knyttet til drift og vedlikehold.
Det ble gjennomført to dugnader i løpet av året. På vårdugnaden var hovedfokuset rettet mot uteområdet. Det ble kjøpt inn planter, og uteområdet ble ryddet etter vinteren. I tillegg bestilte styret en iSekk til hageavfall.

Den andre dugnaden ble gjennomført i november. I denne forbindelse ble fellesarealene på loft og i kjeller ryddet, og det ble bestilt en stor container.

Videre er dørene i portrommet, samt inngangsdørene i oppgang A og B, blitt malt.
Det er også utført mindre løpende vedlikeholdsoppgaver gjennom året, herunder blant annet skifte av lyspærer.

Renhold av fellesarealene utføres av Rene Trapper AS. Fellesarealene vaskes hver andre uke.

Sameiet kjøper signaler/brebånd fra GlobalConnect (kunde nummer 416097)

Brannsikkerhet/ HMS
Oslo Brannsikring har gjennomført årlig kontroll av sameiets felles brannvarslingsanlegg. Det har vært registrert feilmeldinger i panelet, men disse er blitt utkvittert.

Styrets arbeid med arbeidsmiljø og likestilling
Sameiets styremail er sofiesgate68@gmail.com
Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som tilfredsstillende, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende helse, miljø eller sikkerhet det siste året. Sameiet har ikke vært utsatt for arbeidsulykker og har ikke hatt ansatte i 2025. Sameiet ledes av et styre bestående av 3 kvinner. Det er ikke truffet særlige tiltak med hensyn på likestilling.

Følgende seksjonseier har vært varamedlem i 2025:

- Axel Vislie-Berggrav

Varamedlemmet har deltatt på to styremøter i 2025, men er ikke registrert i Brønnøysundregistrene.

Det har vært avholdt ordinært årsmøte og 4 styremøter i perioden.

Som forretningsfører i perioden har S & J Eiendomsforvaltning fungert, Langseth Services AS har overtar denne oppgaven med virkning fra 2026.

Styret skal håndtere og bestille systemnøkler i gården.

Ytre miljø.
Sameiet har fire pipeløp som ble rehabilitert i 2014. Pipeløpene er rehabilitert slik at alle seksjoner har tilgang til ett pipeløp. Oslo brann- og redningsetat har varslet tilsyn i 2026

Kildesortering, det er en container for restavfall og to for papir. Disse tømmes av Oslo kommune (renovasjonsetaten)

Generelt.
Etter styrets oppfatning har driften i perioden fungert tilfredsstillende

Sameiet Sofies Gate 68

Protokoll for ordinært årsmøte 15.04.2026
Sted: Sofies gate 68, hos Kristin Widerøe Thune - oppgang B
5 av 12 mulige stemmegivere var representert.

Sak 1: Konstituering

Årsmøtet må godkjenne innkallingen og saklisten. Innkallingen må sendes ut minst 8 dager før møtet, men ikke lenger enn 20 dager før møtet. Saklisten skal inneholde alt som i henhold til lov eller vedtekter skal godkjennes av årsmøtet, i tillegg til innkomne saker fra seksjonseiere eller styret.

Årsmøtet skal også velge en møteleder og en seksjonseier til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Forretningsfører Ranveig Tveitnes velges som møteleder. Axel Vislie-Berggrav signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

Sak 2: Regnskap

Forretningsfører gikk gjennom regnskapet

Vedtak:
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 3: Budsjett 2026

Saken legges frem av styret. Budsjettet finnes som egen kolonne på regnskapet i forrige sak.

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering

Sak 4: Styrets årsrapport

Saken ble lagt frem av styret

Vedtak:
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 5: Styrehonorar

Styret får hvert år fastsatt sitt honorar av generalforsamlingen. Honorarer gjelder for det året som har gått siden forrige generalforsamling.

Styret legger ikke frem forslag til vedtak på saken, men forretningsfører opplyser om at honorarer i 2025 var kroner 0,- og det er avsatt det samme beløpet i budsjettet for 2026. Sameiet har ikke pleid å ha styrehonorar

Vedtak:
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 0,-. Årsmøtet gjør oppmerksom på at alle seksjonseiere utgjør 1/12 av sameiet, og at for å få et godt bomiljø og et godt naboskap kreves at alle må bidra der de kan.

Sak 6: Personvalg

I henhold til vedtektene skal sameiet ha et styre som består av mellom ett og tre medlemmer. Dersom det er færre enn tre medlemmer i styret skal styret ha minst et varamedlem. Er det tre eller flere i styret bestemmer årsmøtet selv om, og hvor mange, varamedlemmer man ønsker

Årsmøtet i 2025 valgte styreleder og to styremedlemmer: Kristin Widerøe Thune, Tale Brovold Sevland og Marianne Hole. De samme ble også valgt på årsmøtet i 2024.

Vedtektene slår fast at styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Det er ikke angitt i tidligere protokoller hvor lenge sittende medlemmer er valgt for, men de er altså valgt hvert år.

Årsmøtet opplyser om at Kristin Widerøe Thune og Tale Brovold Sevland ble valgt for to år i 2025, mens Mariann Hole ble valgt for to år i 2024, og dermed er på valg i år.

Vedtak:
Axel Vislie-Berggrav velges som styremedlem for to år.

Etter dette får styret følgende sammensetning:
Kristin Widerøe Thune (styreleder)
Tale Brovold Sevland
Axel Vislie-Berggrav

Ordinært årsmøte 15.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Vislie-Berggrav, Axel	**2026-05-13**	**Tveitnes, Ranveig**	**2026-05-13**

Identifikasjon

bankID Vislie-Berggrav, Axel

Identifikasjon

bankID Tveitnes, Ranveig

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SOFIES GATE 68

Sameiet navn er: Sameiet Sofies gate 68, org. nr. 995 945 304. Gnr. 217, bnr. 327 i Oslo.

Sameiet ble opprettet i 1974 og er delt opp i 12 seksjoner. Alle bestemmelser, som er inntatt i oppdelingsbegjæringen med tinglyste endringer er bindende for sameierne, i den utstrekning de ikke er i strid med tvingende bestemmelser i lov om eierseksjoner av 16.06.2017, trådt i kraft 1.1.2018.

Pkt. 1
(ESL §24)
Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, og styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Pkt. 2
(ESL §25)
Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Pkt. 3
(ESL §27)
Vedtekter

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 11 annet ledd bokstav a, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I sameier som har fått kompensasjon for merverdiavgift etter merverdavgiftskompensasjonsloven, kan det fastsettes vedtekter som gir kommunen vetorett mot endringer i vedtektsbestemmelser som går ut på at bare personer som er innvilget heldøgns helse- og omsorgstjenester, kan eie eller bruke en boligseksjon. Alle seksjonseierne må uttrykkelig si seg enige i en vedtektsbestemmelse som gir kommunen slik vetorett.

Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Bestemmelser om husdyrhold fremkommer i husordensregelene.

Pkt. 4
(ESL §28)
Ordensregler

Årsmøte fastsetter husordensregler

Pkt. 5
(ESL §29)
Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Pkt. 5
(ESL §30)
Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Pkt. 6
(ESL §31)
Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

Pkt. 7
(ESL §32)
Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Pkt. 8
(ESL §33)
Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Pkt. 9
(ESL §34)
Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt

vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

Pkt. 10
(ESL §35)
Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

Pkt. 11
(ESL §36)
Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter § 34 og § 35 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter § 34 eller § 35 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

Pkt. 12
(ESL §37)
Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter § 34 og § 35 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter § 34 eller § 35 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

Pkt. 12
(ESL §38)
Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

Pkt. 13
(ESL §39)
Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

Pkt. 14
(ESL §§40-48)
Årsmøte

14.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på

andre seksjonseieres bekostning.

14.2 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

14.3 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

14.4.Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

14.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

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

14.6 Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

14.7.Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

14.8.Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

14.9.Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Pkt. 15
(ESL §49)
Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

Pkt. 16
(ESL §50)
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Pkt. 17
(ESL §51)
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Pkt. 18
(ESL §52)
Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Hver seksjon har én stemme og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Pkt. 19
(ESL §53)
Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Pkt. 20
(ESL §54)

Styret

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

Pkt. 21
(ESL §55)
Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Pkt. 21
(ESL §56)
Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Pkt. 22
(ESL §57)
Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Pkt. 23

(ESL §58)
Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Pkt. 24
(ESL §59)
Inhabilitet

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

Pkt. 24
(ESL §60)
Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

Pkt. 25
Forretningsfører
(ESL §61)

Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Pkt. 26
(ESL §62)
Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Pkt. 27
(ESL §63)
Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Pkt. 28
(ESL §64)
Regnskap og revisjon

Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Pkt. 29
(ESL §65)
Plikt til å ha revisor

I sameier med 20 eller færre seksjoner kan årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Pkt. 30 – Forsikring - brannvern

Styret skal sørge for at eiendommen til enhver tid er forsikret og er fullverdiforsikret. Seksjonseierne har selv ansvar for å tegne innbo forsikring.

Videre har seksjonseierne ansvar for at brannalarmanlegg ikke utløses uten grunn. Ved feilutløsning plikter eierne å avbestille uttrykning og kan bli erstatningsansvarlig for kostnader til slik uttrykning, hvis avmelding ikke skjer. Seksjonseierne er også ansvarlig for å sørge for at brannvernutstyr i seksjonene er intakt og fungerer.

***

De nye vedtektene trer ikraft på det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) ….2018.

H U S O R D E N S R E G L E R

f o r

Sofies gate 68, gnr. 217, bnr. 327, 0168 Oslo 1.

Innledning.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Alminnelige ordensregler.

Fellesrommene må ikke brukes til lagring, heller ikkekjeller-, loftsoppgangene eller porten. Inngangspartiet skal gi et godt inntrykk, og bør derfor ikke brukes som lekeplass. Bruk av bart lys i trapperommene, på loft og i kjeller er ikke tillatt. Alle bør påse at ingen del av eiendommen utsettes for unødig hærverk.

Parkering på eiendommen må ikke forekomme med mindre det uttrykkelig er gitt tillatelse. Sykler skal settes på dertil egnet sted.

Bruk av boligen.

Hver enkelt beboer plikter å holde ro og orden og er ansvarlig for at han, hans husstand, eventuelle fremleietagere samt alle han gir adgang til seksjonen eller gården forøvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Seksjonen må brukes slik at andre ikke sjeneres. Husk at det kan være lytt.

La ikke høytalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 21. Bruk av musikk- instrumenter og /eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08 og etter kl 23. Skal høytalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at det ikke sjenerer naboene.

Musikkøving tillates ikke etter kl. 21. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Det tas forbehold om å tilbakekalle denne, hvis beboerne i huset protesterer.

Beboeren er selv ansvarlig for alle skader som påføres seksjonen med fellesrom ved uforsiktighet. Fett, teblader eller annet som tømmes i vask eller sluk, kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang imellom med sodavann. Det løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må

holdes såpas oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l., er beboeren ansvarlig for. Det må ikke luftes ut i oppgangene. Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje i vinduene.

Vannkraner må etter tapping lukkes forsvarlig. Hvis rør springer ellerpakninger ryker og stoppekranen ikke straks kan bli stengt, surres et håndklede e.l. rundt lekasjestedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Loftene.

Den enkelte bruker må sørge for at loftet er fullt ryddet etter sin bruk av det, likesom han må være oppmerksom på at private effekter ikke må lagres der utenom bodene, som skal være både låst og navnet. Vasketøy må være godt vridd opp før det henges opp på lof- tet. Taklukene skal holdes lukket i den kalde årstiden. Lyset på loftet må slukkes etter bruk. Dører til alle fellesrom skal holdes låst.

Kjellerne.

Kjellergangene må ikke brukes til lagring av private ting. Bodene skal være låst og navnet. Kjelleren må luftes godt ut om sommeren, mens det holdes godt stengt om vinteren. Den enkelte beboer har selv ansvaret for vinduene i sin bod, både mht. at de er i orden, at de holdes rene, at de står åpne for lufting om sommeren og at de er stengt godt igjen om vinteren. Lyset i kjelleren skal slukkes etterbruk.

Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.

Ved må lagres slik at det blir minst 10 cm. avstand og luftsirkulasjon under, over og på sidene. Ved fra eldre (nedrevne) bygg må ikke innbringes i huset, da det i slikt ofte finnes udyr.

Trappeoppgangene.

Trappene skal vaskes en gang hver uke. De som bor på toppen, vaskerfra og med reposen utenfor loftsdøren til reposen i etasjen under. De som bor i første etasje vasker fra og med reposen i 1. etasje til og med inngangspartiet og reposen utenfor kjellerdøren.

Trapperomsvinduene der man har trappevask, skal vaskes hvert kvartal, og vaktmestertjenesten skal organisere ren- og ryddiggjøring av loft og kjeller samt rundvask av trapperommene en gang i året.

Settes vinduene åpne for lufting, må det påses at hasper påsettes. Den som setter opp til lufting, er ansvarlig for at det blir lukket igjen. Det må unngås at det regner eller sner inn av vinduene eller at oppgangene blir for avkjølet.

Dørene fra trapperommene til gårdsplassen holdes lukket og helst låst. Kjelker, sparkstøttinger, sykler, ski m.v. skal ikke hensettes i trapperommene eller trappeoppgangene.

Med mindre annet er bestemt ved særskilt oppslag eller rundskriv, skal porten holdes stengt mellem kl. 23 og 07.

Gårdsplassen.

Kasser, bøtter og uvedkommende ting må ikke plasseres på gårdsplassen. Tøy som henges ut til tørk, må ikke henge ute søn- og helligdasger, men være tatt ned så snart det er tørt og senest kl. 19 lørdager og dager før helligdager.

Lek på gårdsplassen må ikke finnes ted etter kl. 21 om vinteren og kl. 22 om sommeren. Leker ryddes opp etter bruk.

Diverse ordensregler.

Søppel.

Søppel må bare legges i søppelkassene. Lokkene på kassene holdes alltid tillukket. Mindreårige barn bør ikke brukes til søppelnedbæring, for da kan søppel bli liggende utenfor kassene eller oppe på lokket.

Markiser og antenner må ikke anbringes uten forhåndsgodkjennelse, slik at de får ens farve og form for hele gården.

Skilter, brevkasser, blomsterkasser, flaggstenger etc. må kun anbringes etter at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret/forretningsføreren. Slik tillatelse kreves også for husdyrhold.

Lek i kjelleroppganger og andre oppganger er ikke tillatt.

Vær med på å verne om vegitasjonen og beplantningen og lær barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Husk at orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel, tilfredshet og gode naboforhold.

Vedtatt på ordinært sameiermøte torsdag den 11. april 1985.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Montert div stikk for å utbedre tilsyns rapport og kontrollert varme kabel bad

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elvern Elektro AS	Firma/Navn:	Marie Natalie Solberg
Kontaktperson:	Andre Lydersen	Kontaktperson:	
Adresse:	Frydenbergveien 46B	Adresse:	Sofies gate 68A
Postnr/Sted:	0575 Oslo	Postnr/Sted:	0168 Oslo
Telefon:	22592222	Telefon:	
E-post:	post@elvern.no	E-post:	marie-natalie@hotmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	4058	Kundenummer:	11554
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Marie Natalie Solberg		
Adresse:	Sofies gate 68A		
Postnr/Sted:	0168 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	230V It
Arbeidsbeskrivelse:	Montert div stikk for å utbedre tilsyns rapport og kontrollert varme kabel bad
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Andre Lydersen
Dato:	2023-09-19
Signatur:	Elektronisk signert av Andre Lydersen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sofies gate 68A

Nabolaget Bolteløkka - vurdert av 173 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	2 min 0.2 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Heltberg Bislett	8 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensgata Linje 17, 18	3 min 0.2 km
Stensgata Linje 19N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bislett	2 min
Bunnpris Theresesgt	4 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

St.Hanshaugen Senter	15 min
Boots apotek Bislett	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	16 min

SPORT

Ullevålsvn. spesialskole	2 min
Bolteløkka - flerkativitetssal	2 min
The Work Out	3 min
EVO Adamstuen	5 min

«Fint og hyggelig, trygt, godt tilbud av restauranter, caféer osv. Mange venner i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

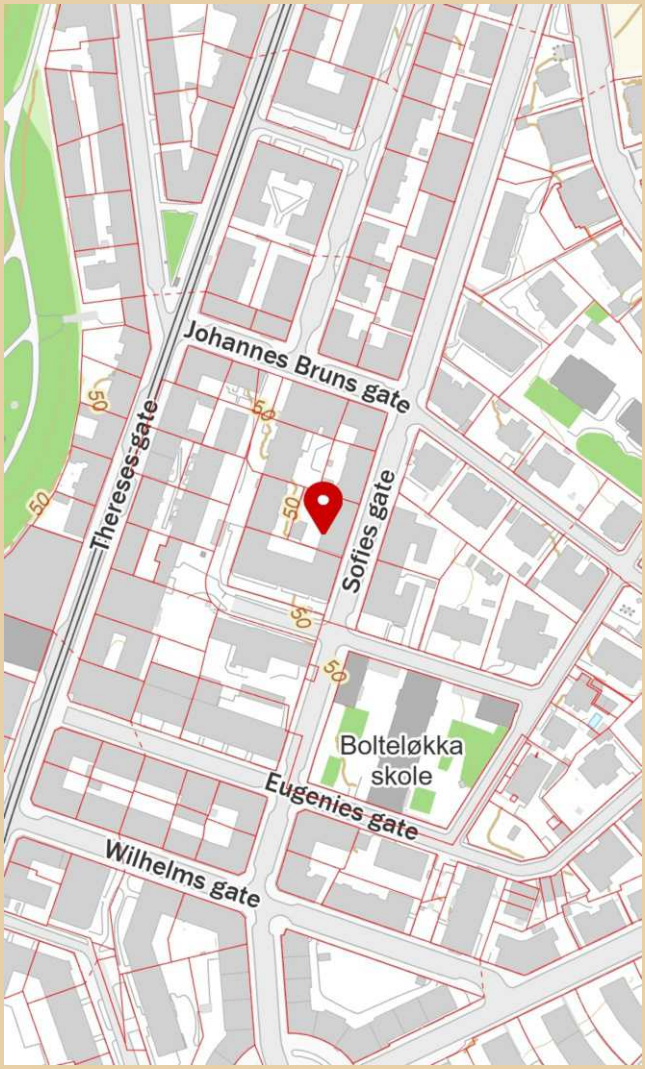
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marius Jøtun Bråthen
SOFIES GATE 68A

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532818
9205739

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 327

Vi viser til bestilling av 20260513 for SOFIES GATE 68A.

GNR. 217 BNR. 327

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1898.

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

670 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

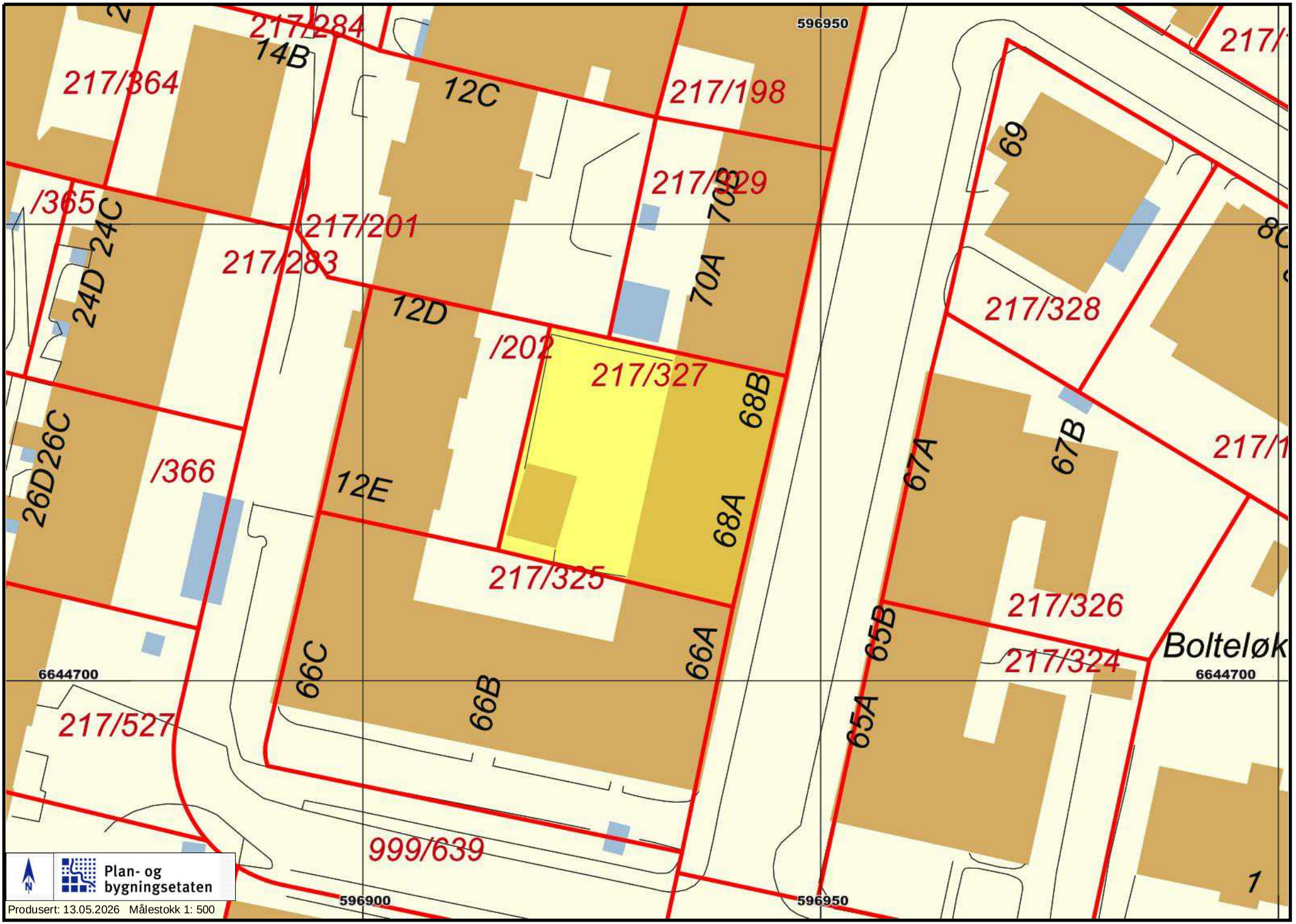
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

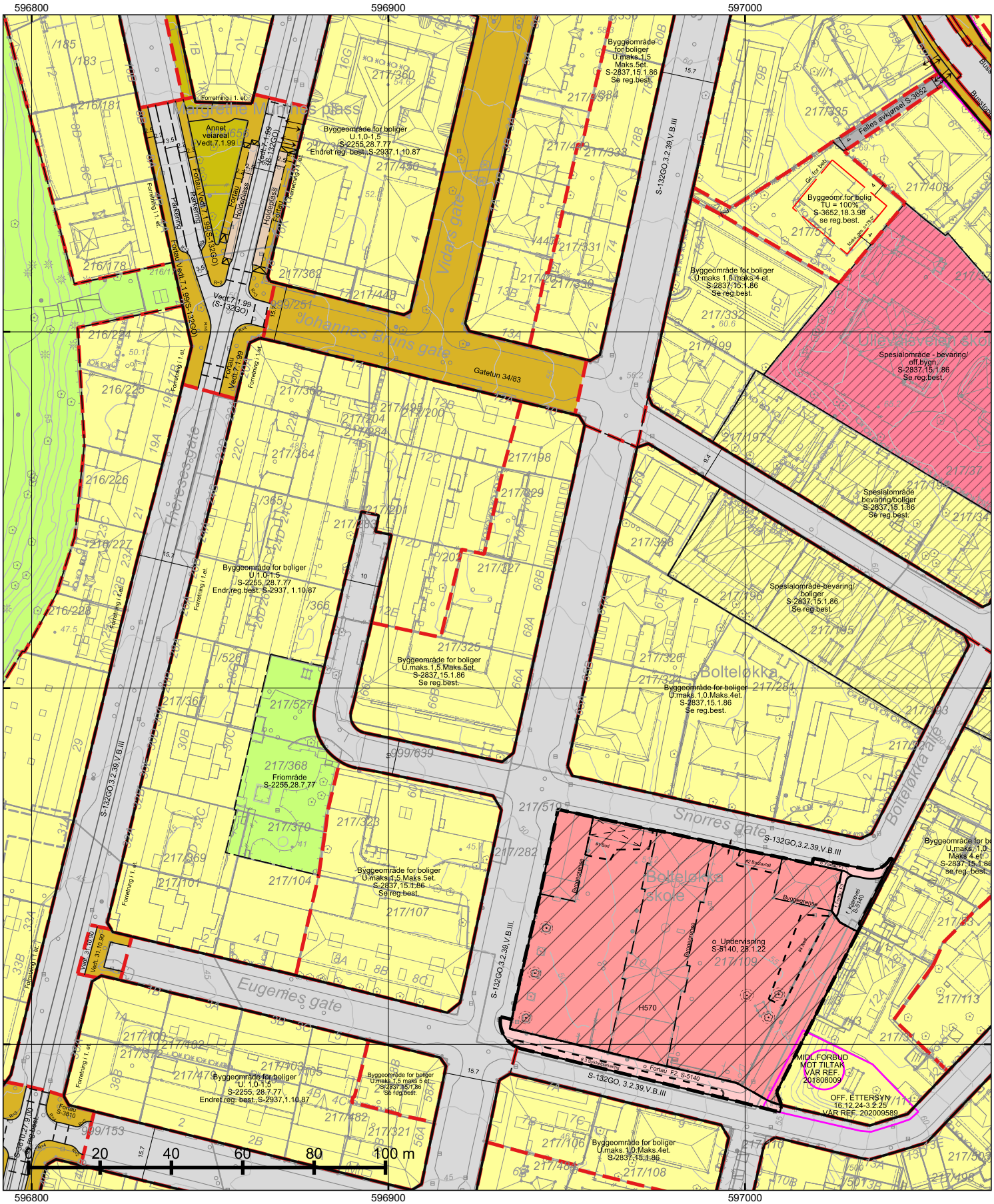
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

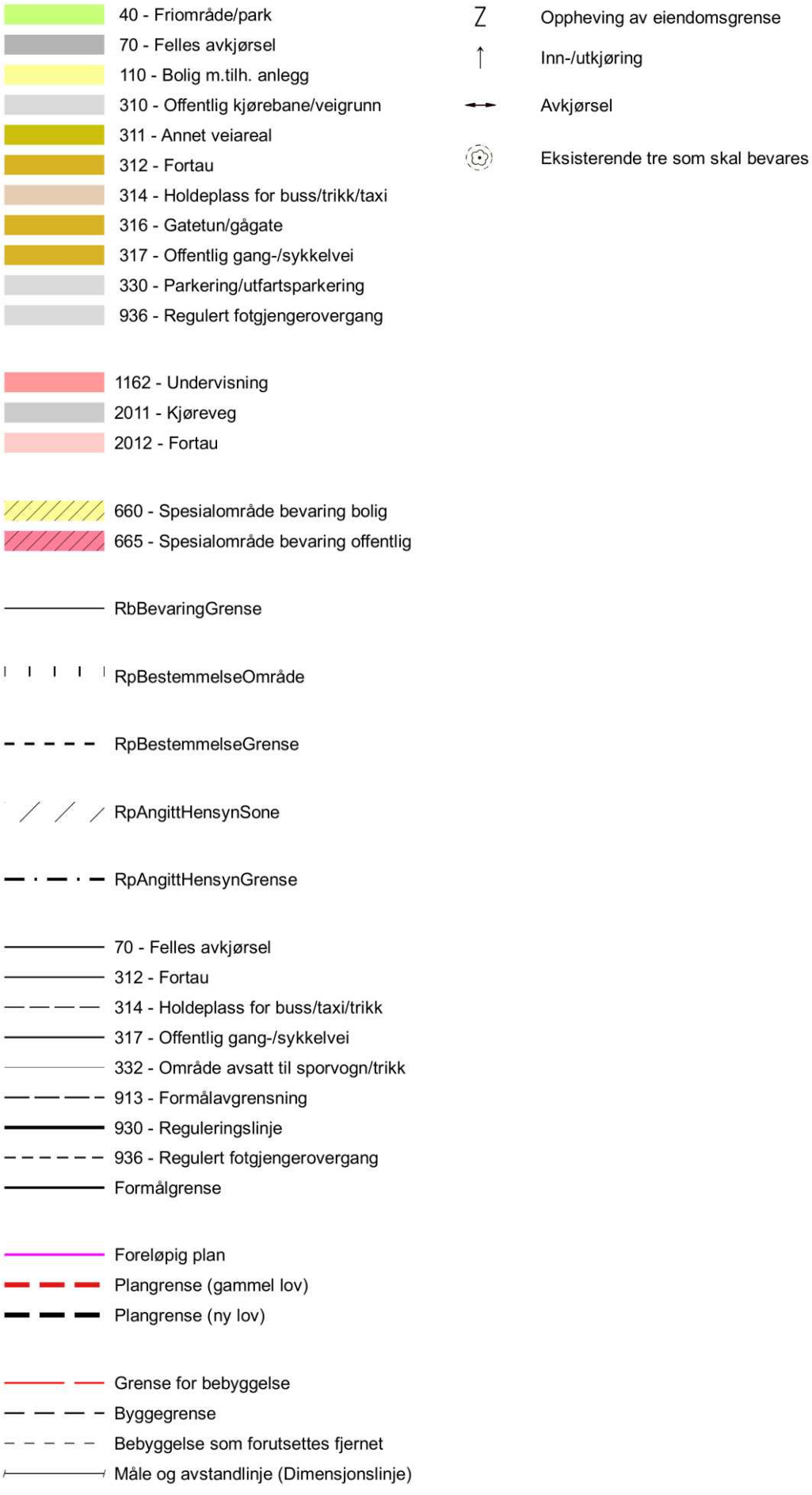
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


596950
217/284
14B
217/364
12C
217/198
/365
24C
24D
217/201
217/283
12D
/202
217/327
70B
70A
68B
69
217/328
26D
26C
/366
12E
68A
67A
67B
217/325
217/326
65B
66C
66B
66A
217/324
Bolteløk
6644700
217/527
65A
999/639
596900
596950
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1: 500


596800
596900
597000
6644800
6644700
6644600
Trikkeløs Majorstuen
Annet veiareal Vedt.7.1.99
Fortau Vedt.7.1.99(S-132GO)
Holdeplass
Vedt.7.1.99 (S-132GO)
Forretning 1 et.
Parkering
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.maks.1,5 Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.maks.1,5 maks 5 et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,5 Maks.5et. S-2837,15.1.86 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.maks.1,0.Maks.4et. S-2837,15.1.86
Byggeområde for boliger U.maks.1,0 Maks 4 et. S-2837,15.1.86 se reg. best.
Byggeområde for boliger U.maks.1,0 maks 4 et. S-2837,15.1.86 Se reg.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157857/86532818
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

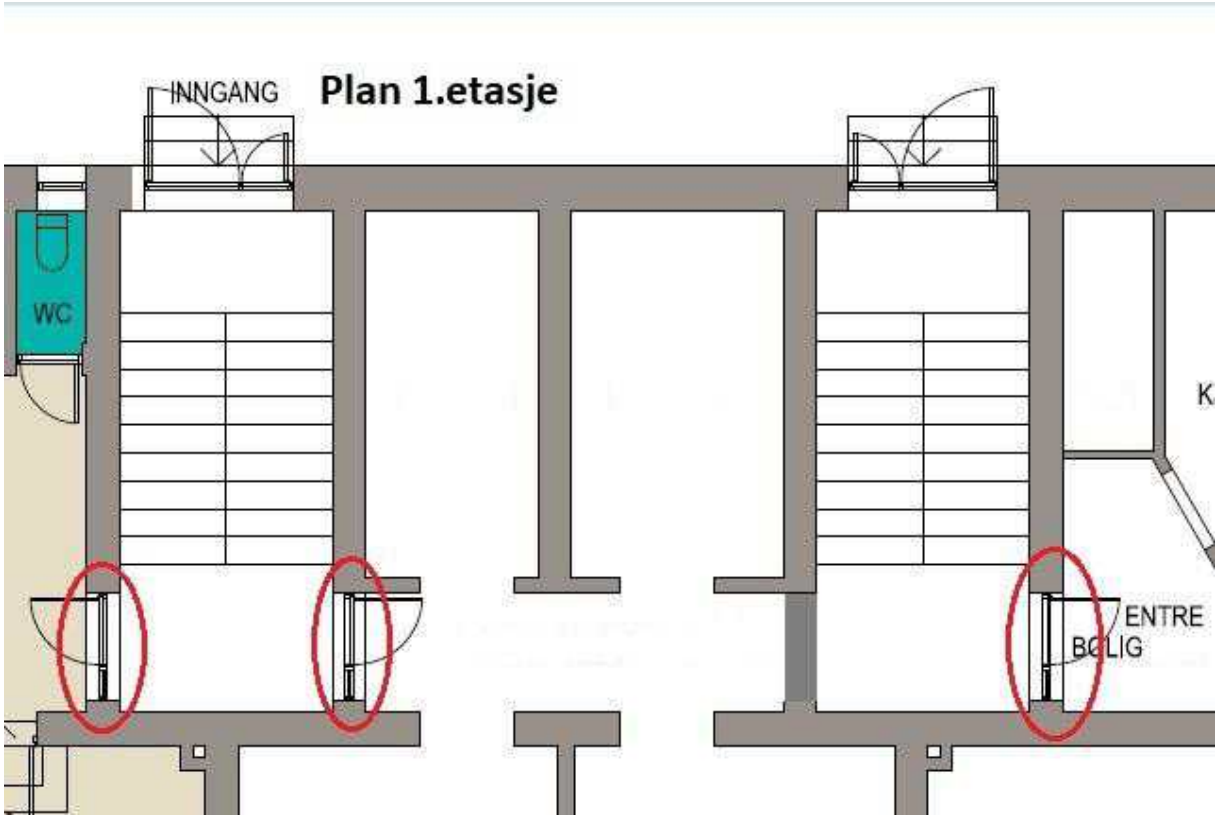
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

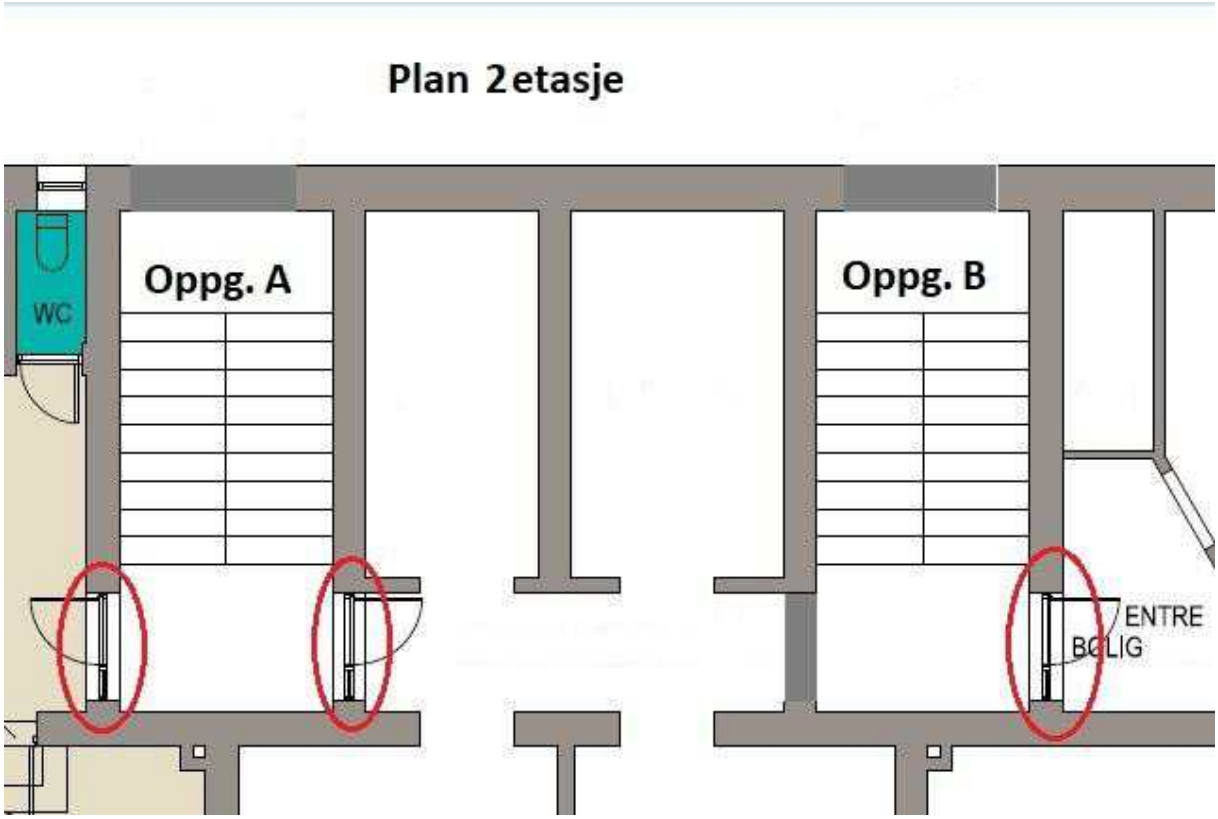
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan







Sofies gate 68 A og B	Gnr: 217 Bnr: 327 Etasje 1 og 2 Målestokk 1:100	Follo Taksering AS 16.01.2023	**Utskifting av innvendige inngangsdører i oppganger**

Oslo

S-2837

Endret reg.plan med reg.best. for 217/37 m.fl. Bolteløkka, Bevaring m.m.

Vedtaksdato: 15.01.1986

Vedtatt av: Fylkesmannen

Vedtaksdokumenter: 198603637

Lovverk: PBL 1985 eller før

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: 5490

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 I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BOLTELØKKA.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- spesialområde - bevaring/boliger
- spesialområde - bevaring/offentlig bygning (skole)
- byggeområde for boliger
- tomt for offentlig bygninger (skole og barnehage)
- felles avkjørsel
- felles gangvei

§ 3. For byggeområdene utenom bevaringsområdene gjelder:

a) Ved nybygg eller hel eller delvis ombygging skal bygningene ved høyder, form og fasader søkes tilpasset det bevaringsverdige miljø.
4. etasje i byggeområdene øst for Sofies gate skal være tilbaketrukket eller innpasses i skrå takflate over gesims.

b) Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 4. For spesialområde - bevaring gjelder:

a) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert utvendig under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller mest mulig føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innehentes uttalelse fra byantikvaren.

b) Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i par.3.

c) Ubebygde tomter innenfor dette bevaringsområdet skal nyttes til oppføring av bevaringsverdige hus fra andre eller av byområdet hvor de ikke kan bli stående evt. for oppføring av nye hus, etter retningslinjene i par. 3 og 4b

d) Skilt og reklameinnretniger skal, i den utrekning de berøres av par. 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, kun settes opp etter å være forelagt byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Andre bestemmelser.

a) Nybygg kan tillates lagt nærmere nabogrensen enn 4 m der dette er naturlig av hensyn til miljøet, der det ikke blir til ulempe for nabobebyggelsen.

b) Felles avkjørsel fra Ullevålsveien er felles for Ullevålsveien 67 og barnehagetomt.

c) Fellesareal - gangvei fra Sofies gate er felles for Sofiesgate 79 og barnehagetomt.

nr. 6376 1974 V

avskrift 5/4

Oppdelingsbegjæring

til

Bnr. 217 Bnr. 327 . 3

byskriveren i Oslo.

Som eier av Sofiesgate 68 i Oslo, begjæres herved eiendommen delt i 12 - tolv - selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger.

Kjöperne av de enkelte seksjoner skal eie en ideell tolvtedel av eiendommen. De skal ha eksklusiv bruksrett til sin bolig eller sitt forretningslokale med ytre rom. Boligene skal kun brukes til beboelse.

Seksjonseierne skal selv sörge for det innvendige vedlikehold av sin bolig eller sitt forretningslokale med tilhörende ytre rom. Alle seksjoners andel av fellesutgiftene er 1/12-del.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og bortleies, dog kan bortleie av boligseksjonene for fremtiden kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fem år.

Sameierne har ikke forkjöps-, innlösnings- eller opplösnings-rett som de etter norsk rett måtte ha og hefter proratarisk for sameiets forpliktelser.

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse i sameiemöte sette opp radio- og TV-antenne eller gjöre bygningsmessige for-andringer vedrörende seksjonene, liksom de er bundet av vedtak om forhold av eksteriörmessig betydning, så som markiser o.l..

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 10.000 i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sam-eiet i overensstemmelse med sameiekontrakt og husordensregler. Sameierne er forpliktet til hvert 10. år, förste gang pr. 15/3.1984 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesninger pr. 15/1.1974. Sameiet forplikter seg å vike prioritet med sin panterett for pantobligasjoner inntil 80 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler og gårdens bestyrer har fullmakt til å foreta slik prioritetsvikelse.

Ved gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold kan sameiet blant annet pålegge en seksjonseier å fraflytte boligen.

Spesifikasjon for seksjonene, som for boligenes vedkommende foruten de oppförte antall rom har kjökken og dusjbad med w.c.,er följende:

Seksjon nr.	Bolig nr.	Etg.	Inng.	Side	Ant. bebo-elses rom	m2 br.	Lofts-bod nr.	Kj. bod nr.	Gar-asje nr.	Sameie-brök
1	forretning	1		H	X)	68				1/12
2	1	1	A	V	3	93	4	2	2	1/12
3	8	1	B		3	111	3	6		1/12
4	2	2	A	H	3	102	9	1a/1b		1/12
5	3	2	A	V	3	93	8	9		1/12
6	9	2	B		3	111	7	11		1/12
7	4	3	A	H	3	102	1	7		1/12
8	5	3	A	V	3	93	2	8	3	1/12
9	10	3	B		3	111	5	3	1	1/12
10	6	4	A	H	2	78	6	4		1/12
11	7	4	A	V	4	117	10	10		1/12
12	11	4	B		3	111	11	5		1/12

X) 2 rom

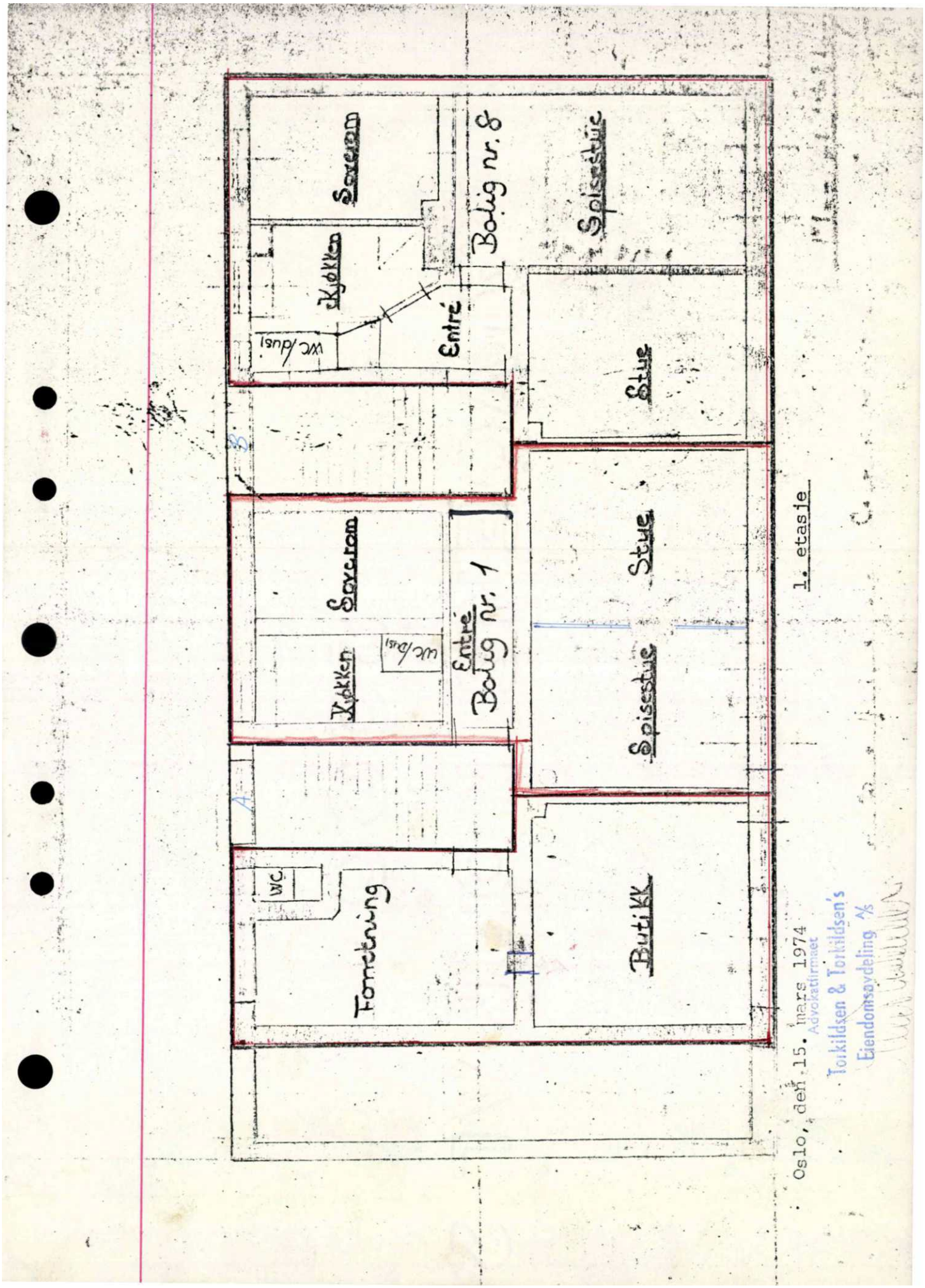
I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjons-eier få bruksretten over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del av det nåværende bygg som han disponerer over den anvendelsesmåten arealet nå er bestemt til.

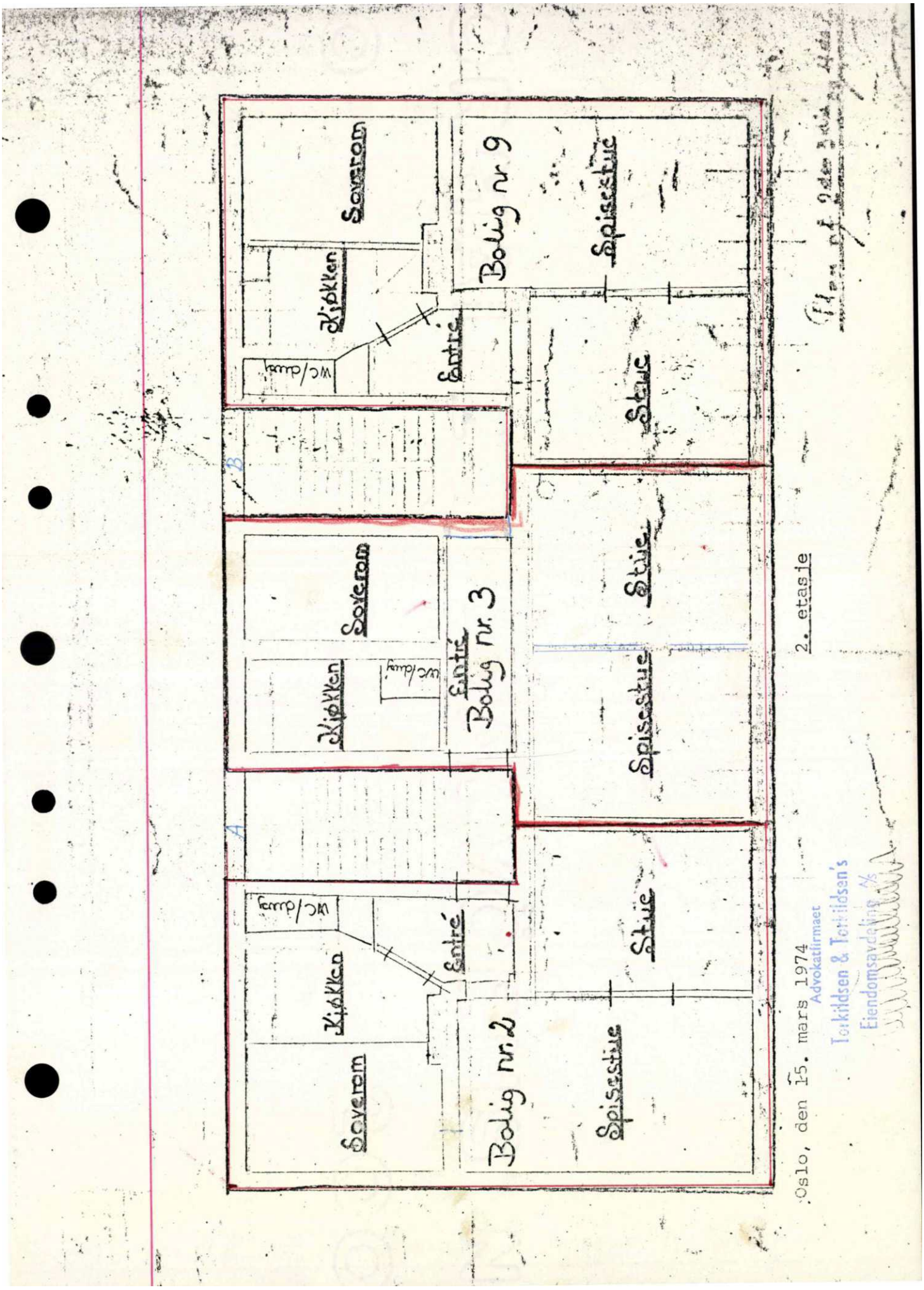
Vedlagt følger to sett tegninger over eiendommens etasjer som viser de enkelte boliger, forretningslokaler og boder samt situasjonsplan.

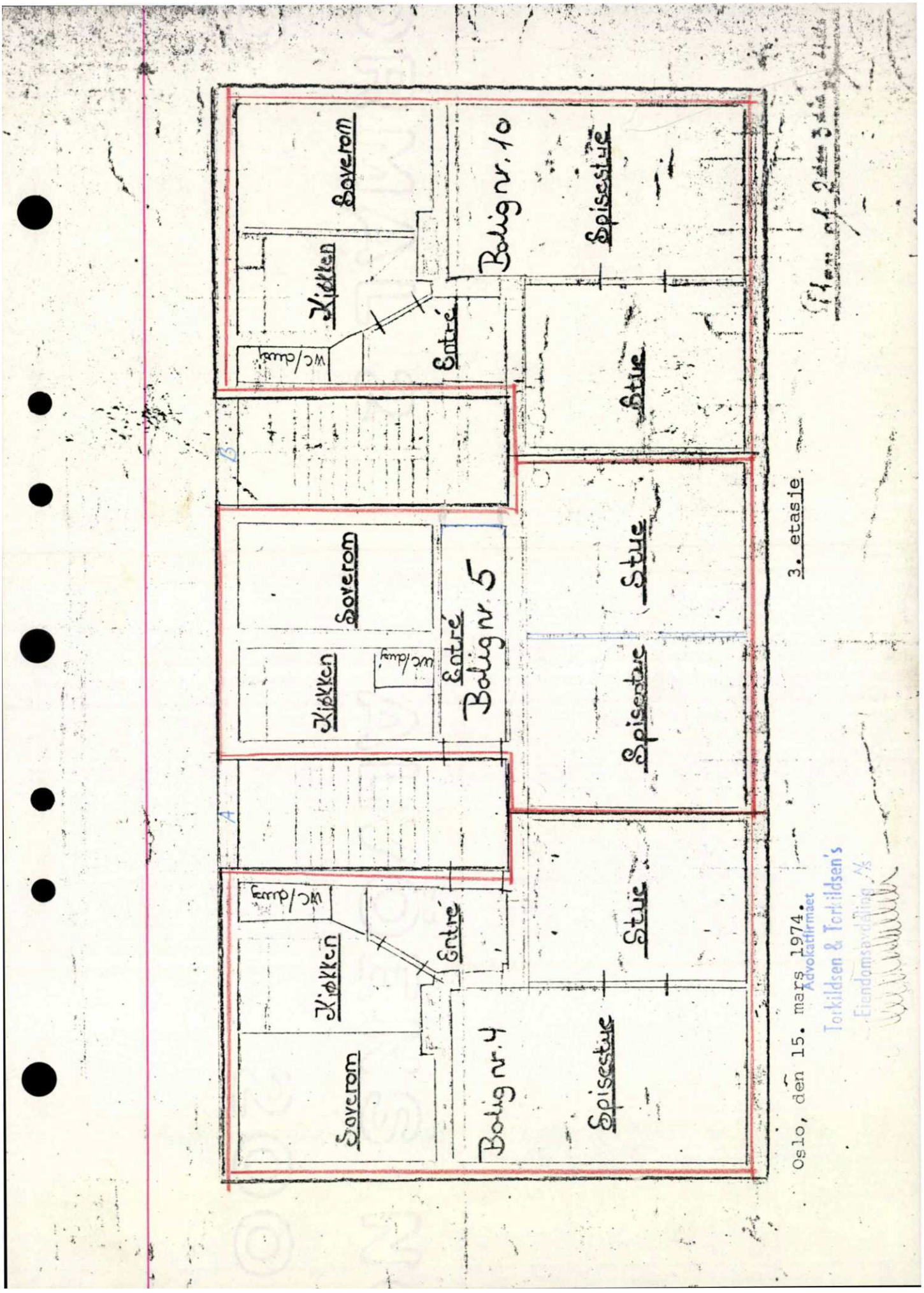
Oslo, den 15. mars 1974.

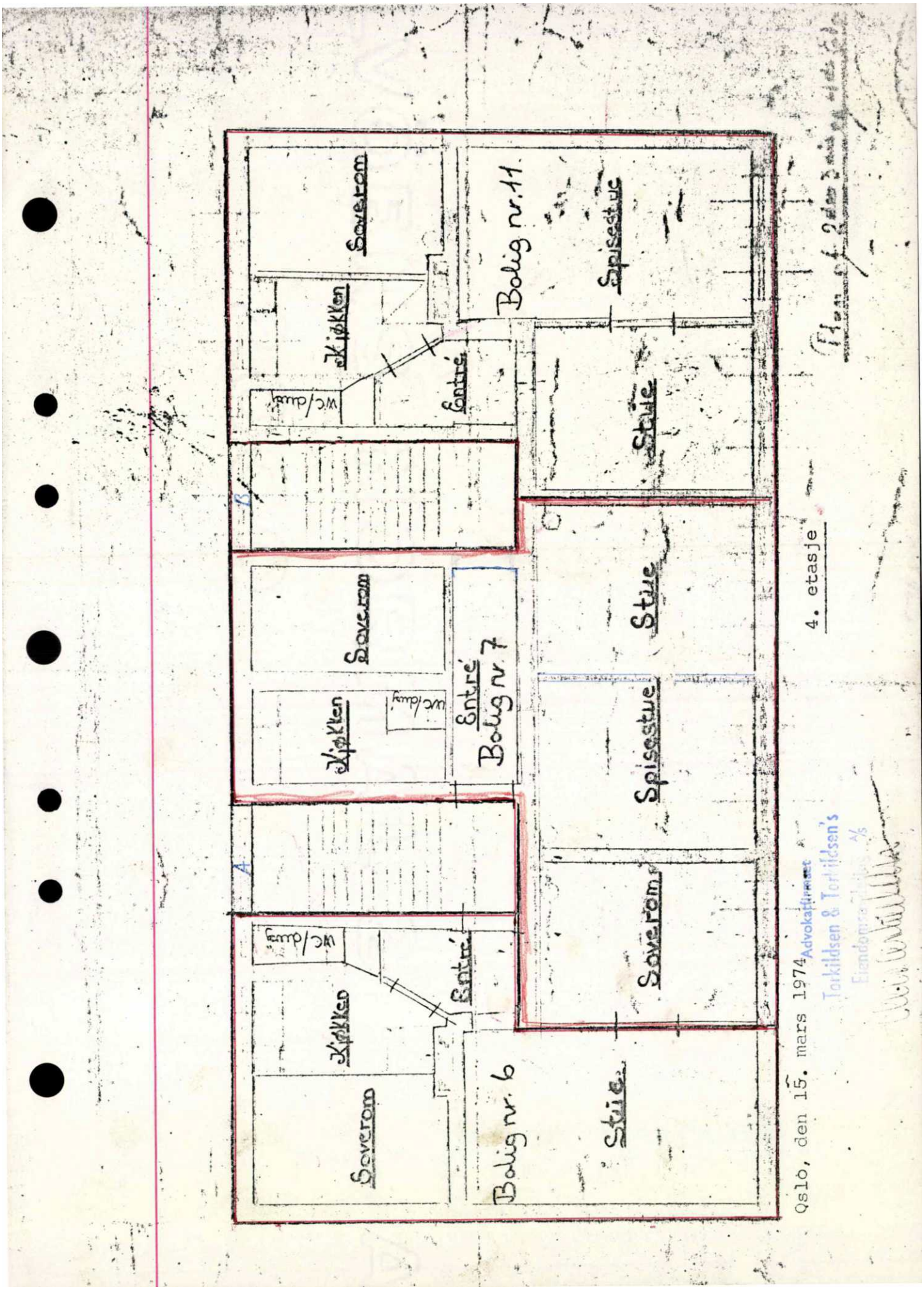
Advokatfirmaet
Torkildsen & Torkildsens
Eiendomsavdeling A/S

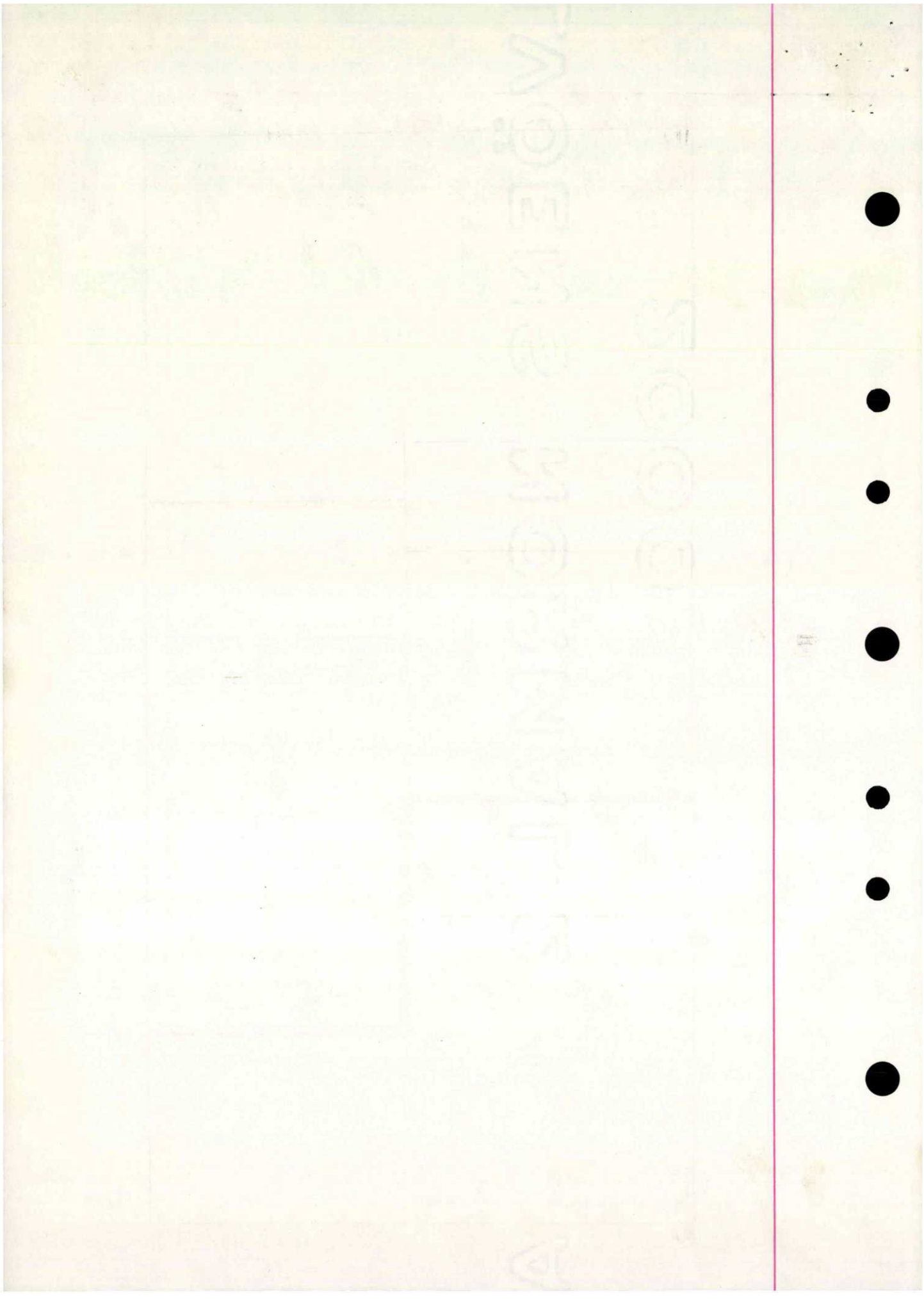
Erling M. Torkildsen
(sign.)

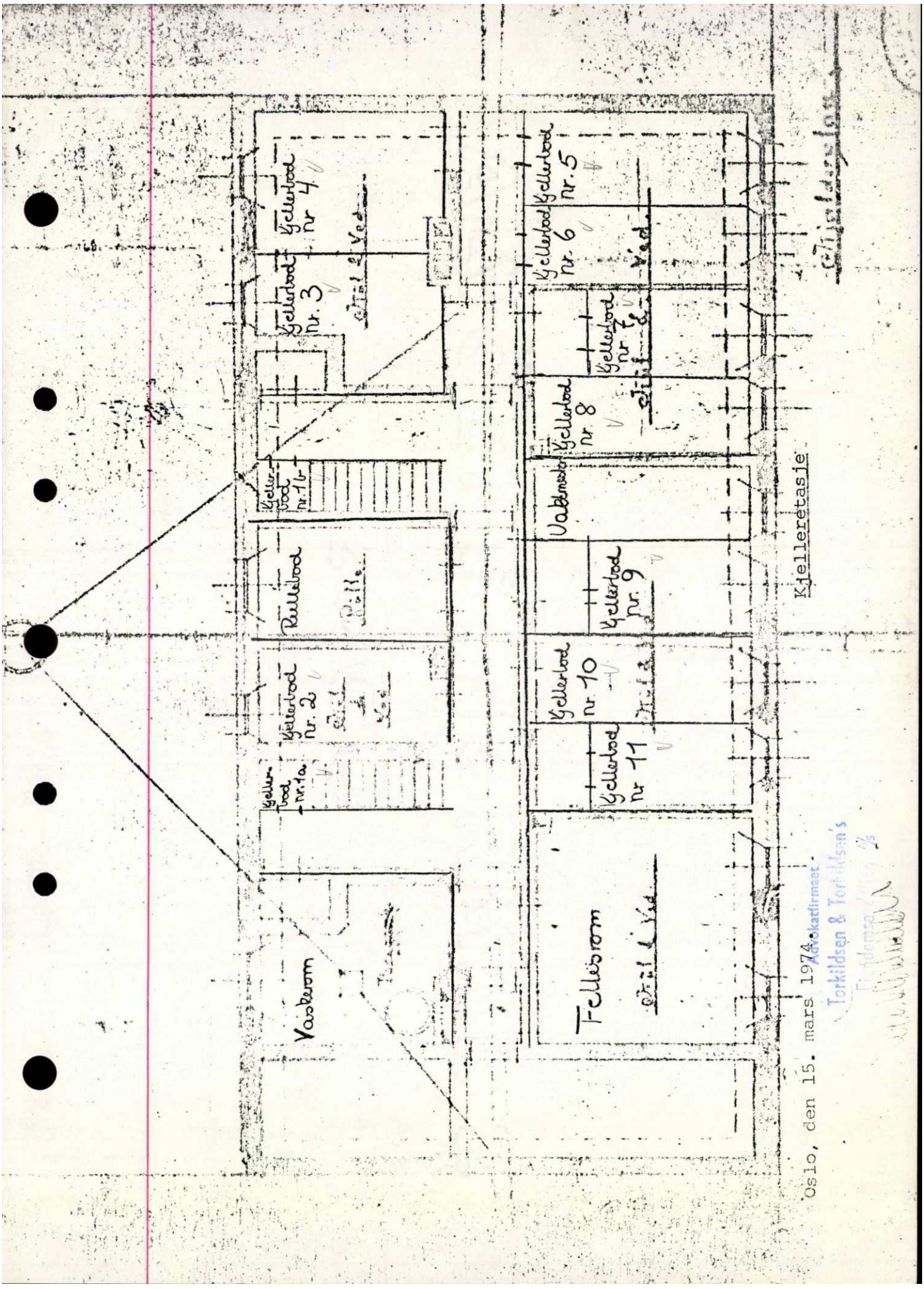

Soverom
Kjøkken
Entré
Bolig nr. 8
Spisestue
Stue
wc/dusj
Soverom
Kjøkken
wc/dusj
Entré
Bolig nr. 1
Stue
Spisestue
1. etasje
Forretning
wc.
Butikk
Oslo, den 15. mars 1974
Advokatfirmaet
Torkildsen & Torkildsen's
Eiendomsavdeling A/S

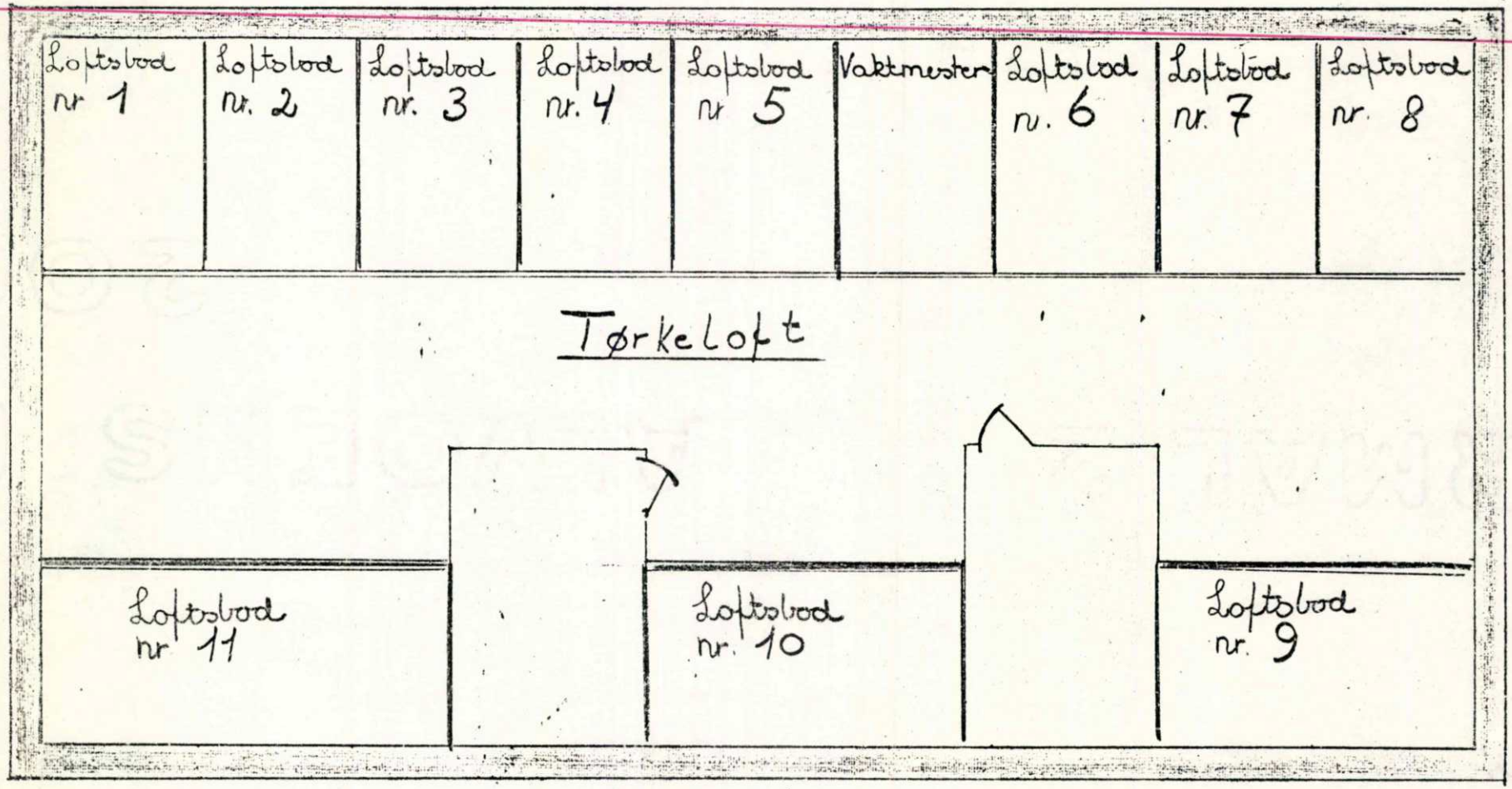

Soverom
Kjøkken
Entré
Bolig nr 9
Spisestue
Stue
Soverom
Kjøkken
Entré
Bolig nr. 3
Stue
Spisestue
Soverom
Kjøkken
Entré
Bolig nr. 2
Stue
Spisestue
2. etasje
Oslo, den 15. mars 1974
Advokatfirmaet
Torkildsen & Torkildsen's
Eiendomsavdeling A/S


Soverom
Kjøkken
wc/dusj
Entré
Bolig nr. 10
Spisestue
Stue
Soverom
Kjøkken
wc/dusj
Entré
Bolig nr. 5
Stue
Spisestue
Soverom
Kjøkken
wc/dusj
Entré
Bolig nr. 4
Stue
Spisestue
A
B
3. etasje
Oslo, den 15. mars 1974.
Advokatfirmaet
Torkildsen & Torkildsen's
Eiendomsavdeling A/S


Soverom
Kjøkken
wc/dusj
Entré
Bolig nr. 11
Spisestue
Stue
Soverom
Kjøkken
wc/dusj
Entré
Bolig nr. 7
Stue
Spisestue
Soverom
wc/dusj
Kjøkken
Entré
Soverom
Bolig nr. 6
Stue
4. etasje
Oslo, den 15. mars 1974
Advokatfirmaet
Torkildsen & Torkildsen's
Eiendomsmegling A/S




Kjelleretasje
Oslo, den 15. mars 1974
Arkitektfirmaet
Torkildsen & Torkildsen's
Kjellerrom nr. 1
Kjellerrom nr. 2
Kjellerrom nr. 3
Kjellerrom nr. 4
Kjellerrom nr. 5
Kjellerrom nr. 6
Kjellerrom nr. 7
Kjellerrom nr. 8
Kjellerrom nr. 9
Kjellerrom nr. 10
Kjellerrom nr. 11
Vaskerom
Tørkerom
Fellesrom
Vaskemaskin



Oslo, den 15. mars 1974

Torkildsen & Torkildsen's Eiendomsavdeling A/S

Loftetasje

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/506376/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 10:47

SITUASJONSRISS

over

GNR. BNR. FARSHL. AV BNR DISTRIKT:
NR. 66 Sofies gate SAK NR.
AREAL: KARTBLAD: A1083 III VEDTEKTER:
Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN [illegible] 81 ved Houge S.j.nr. 258 61 i bok:
M. 1:500 Tras. i Juf.

Oslo, den 15. mars 1974.
Tokildsen & Torkildsen's Eiendomsmålingsbyrå A/S

Snorres gate
Sofies gate
Forhage
Forhage
12 0
12 0
12 0
15.7
70
67
66
66
135
135
97
20
1700
1 2 3

Dette dokument er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må tjernes, svekkes eller forandres.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/511328/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 13:37

adv. Torkildsen

nr. 11328 / 1962.
avskrift 31. juli

Erklæring
vedrørende

Gnr. 217 Bnr. 327 . 1

Sofiesgate 68.
Eiendom

Garasje for 3 biler. — 61/730
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 23/7-62 *har Oslo bygningsråd/bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 30/7. 1962

Byggherrens underskrift.

Martha Torkildsen
Byggherre og Skjøteinnehavers underskrift.

1000-9-61-Offset-Rådh.

RETURNERES TIL:

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 76793
22 NOV 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	217	327		12

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
	~~Sameiet Sofies gate 68~~	
240927 [redacted]	Gerd Mary Mathisen	

Doknr: 76793 Tinglyst: 22.11.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12	B	1		24				36				48				60			

Sum tellere: 1 =nevner: 12

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Da sameiet ble seksjonert i 1974, ble det sendt feil plan-
tegning av seksjon 12' bruksareal i 4 etg. Seksjon 12 om-
fattet en del av fellesarealet som ikke kom med tegningene
den gang. Tidligere del av felleareal skal derfor innlemmes
i seksjon 12 iht. vedlagte korrigerte tegninger.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
23.08.2002		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Tillatelse til rekking av begjæring under punkt 2 av Gerd Mary Mathisen AVD

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [ ] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 23.08.2002	X Gerd Gotrison	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
23.08.2002		

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift
23.08.2002 Oslo	Oddvar Mathisen

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

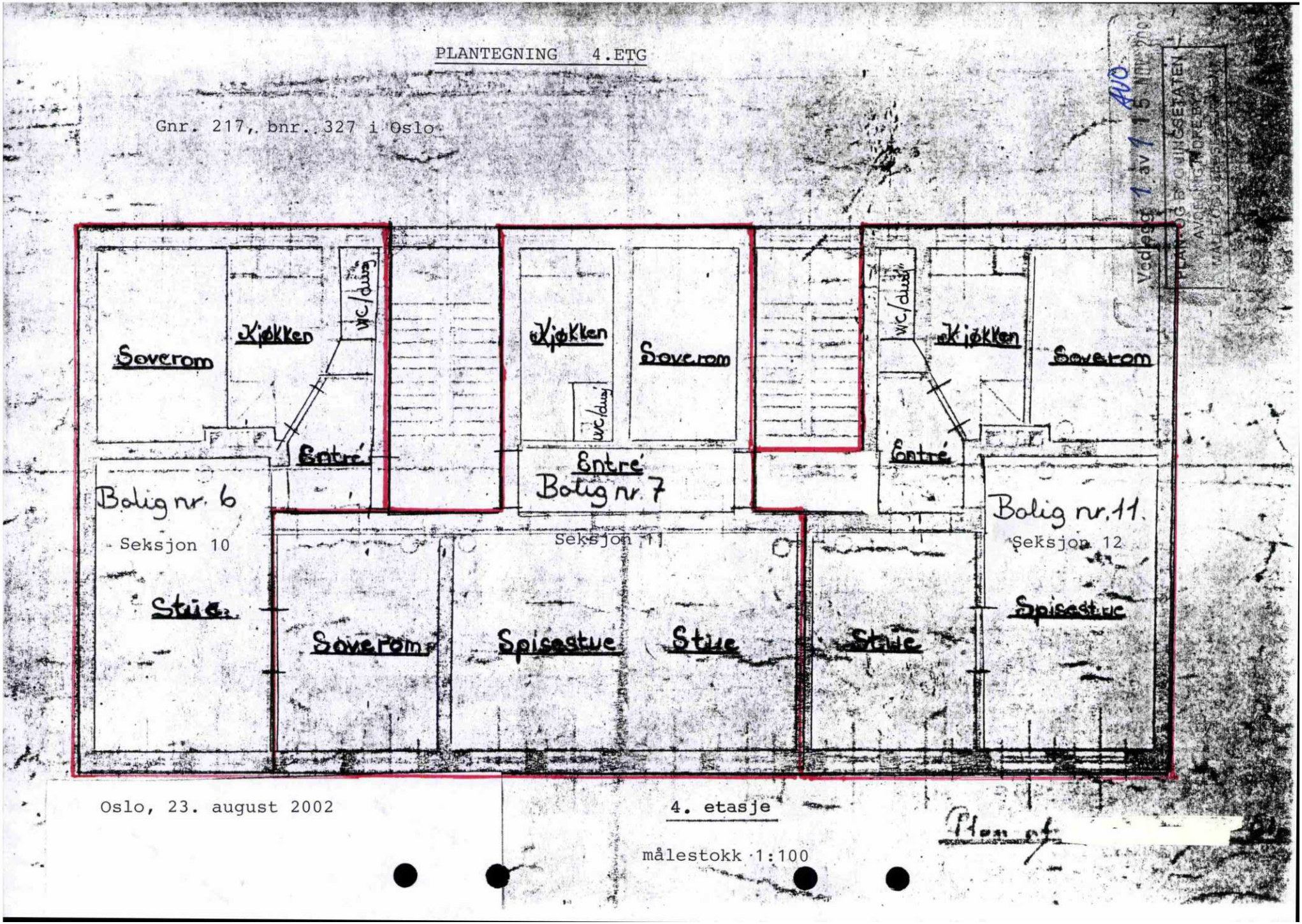
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
217	327		12	0520	**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
15 NOV 2002	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
23.08.2002		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Attestert kopi av dok.nr. 2002/76793/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 10:47
Kartverket



FOLLO TAKSERING AS
Bjerkelia 4
1555 SON

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.01.2023
Tore Rønningen	202300544 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SOFIES GATE 68B	Eiendom:	217/327/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOFIES GATE 68	Søker:	FOLLO TAKSERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Tillatelse til tiltak – Sofies gate 68 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av inngangsdører som berører brannskillet som vi mottok 09.01.2023.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter utskifting av dører mellom oppganger og leiligheter i Sofies gate 68 B, i bydel St. Hanshaugen. Tiltaket berører brannskillet mellom leiligheter og fellesareal. Det utføres ingen utvendige visuelle endringer.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Om gebyr

For arbeid som settes i gang før kommunen har gitt nødvendig tillatelse, slik som i denne saken, skal det betales et tillegg på 50 % av samlet gebyr etter § 3-10-8 i gebyrforskrift for Plan- og bygningsetaten.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300544			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 og 2 etasje		16.01.2023	4/5
Plan 3 og 4 etasje		16.01.2023	4/6

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202300544	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
915687989 FOLLO TAKSERING AS	SØK: Hele tiltaket, Tiltaksklasse 1 PRO: Branntetting ved bytte av inngangsdør, Tiltaksklasse 2 UTF: Bytte inngangsdører, Tiltaksklasse 2

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 04.02.2020

Deres ref.: David Gulbrandsen	Vår ref.: 201912593-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Oda Svingen Lunnan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 68	Eiendom:	217/327/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOFIES GATE 68	Adresse:	Postboks 8804 St Olavs plass, 0028 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Sofies gate 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 31.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SOFIES GATE 68, Postboks 8804 St Olavs plass, 0028 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 04.02.2020

Deres ref.: David Gulbrandsen	Vår ref.: 201912593-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Oda Svingen Lunnan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 68	Eiendom:	217/327/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOFIES GATE 68	Adresse:	Postboks 8804 St Olavs plass, 0028 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Sofies gate 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 31.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SOFIES GATE 68, Postboks 8804 St Olavs plass, 0028 OSLO

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.05.2024
	200800874 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	SOFIES GATE 68	Eiendom:	217/327/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOFIES GATE 68	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sofies gate 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 7 balkonger, mottatt 05.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl § 99 nr. 1.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200800874			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B744-03	15.12.2007	2/12
Revidert situasjonsplan	C-4		9/3
Plan 2. etasje som bygget	744-21	30.11.2023	13/5
Plan 3. etasje som bygget	744-22	30.11.2023	13/6
Plan 4. etasje som bygget	744-23	30.11.2023	13/7
Fasade som bygget	744-20	30.11.2023	13/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET SOFIES GATE 68, Postboks 8804 St Olavs plass, 0028 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 3 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sofies gt. 68		61/730/BF

Byggherre	Ansvarshavende
Torkildsen & Torkildsen Grensen 3, Oslo.	R.Flåstrand, Widerøes Flyveselskap A/S, Pilestredet 33, Oslo.

Dato

15.mars 1963.

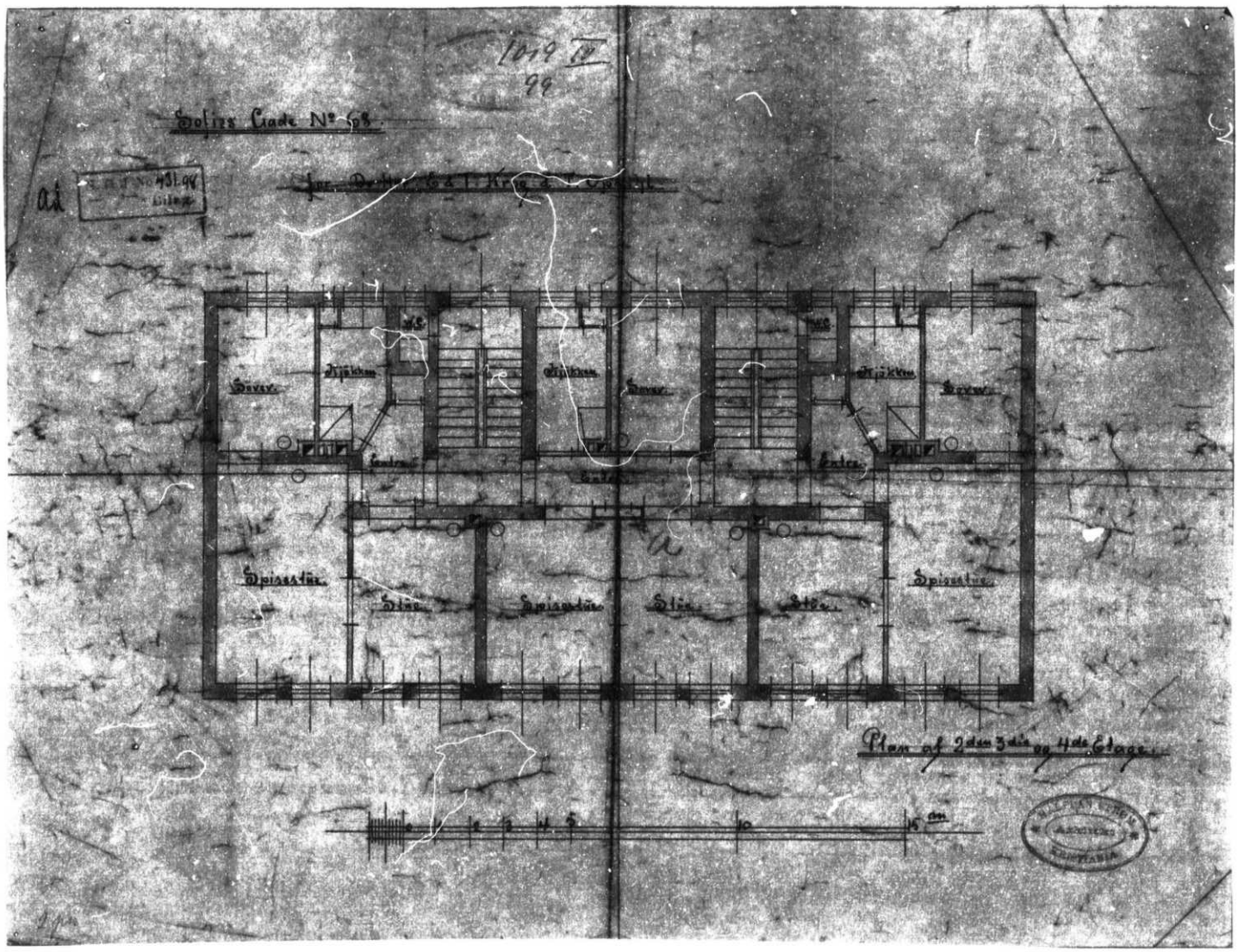
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

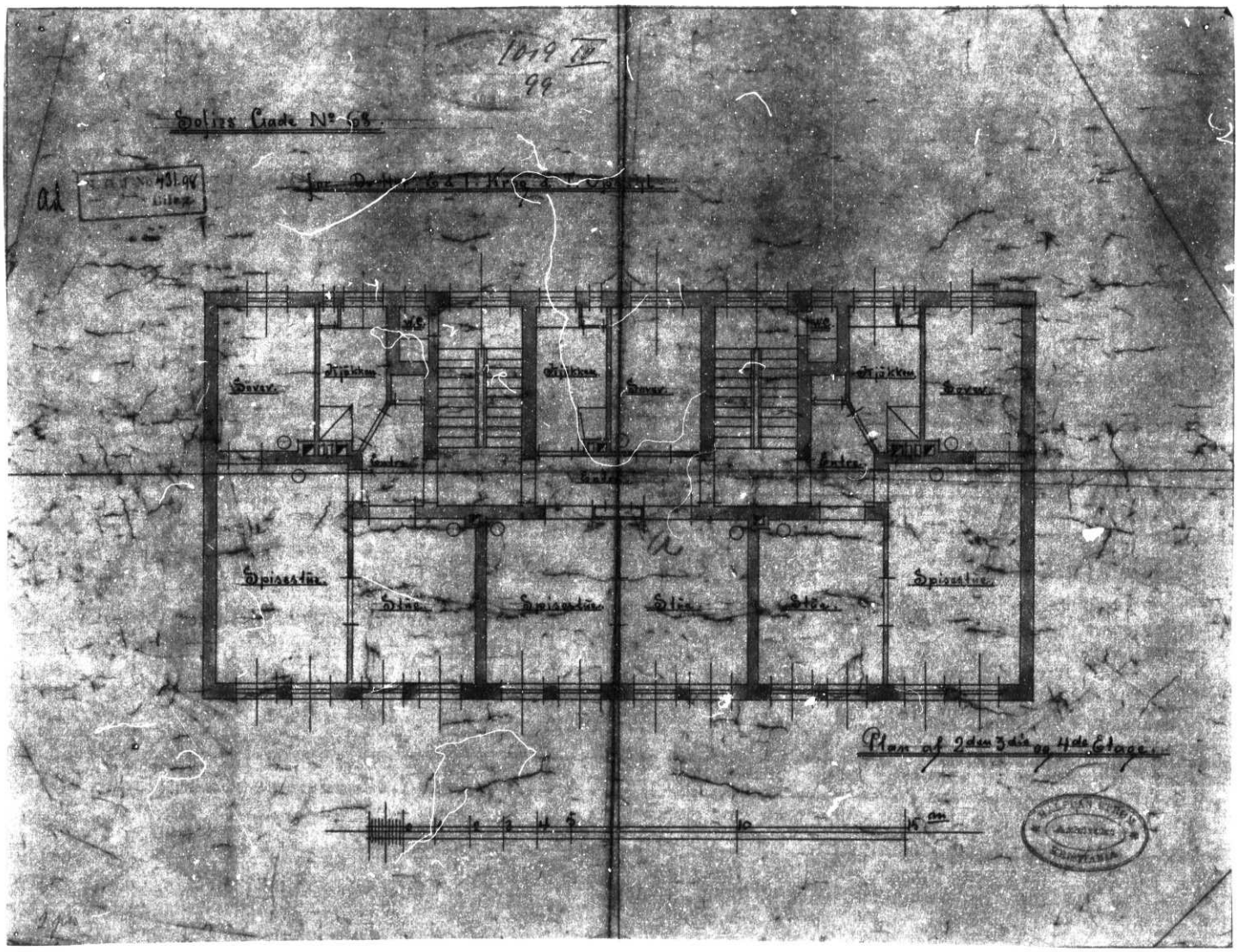
Forbehold:

Som et midlertidig anlegg i henhold til den avgitte tinglyste erklæring.

Distriktsingeniør
xxxxxxxxx
H. Greftegreff

10 000. 8. A. 489/62 -


Solitz Gade Nº 68
Sovev.
Spisestue
Stue
Entre
Plan af 2den 3die og 4de Etage.
0 1 2 3 4 5 10 15 m

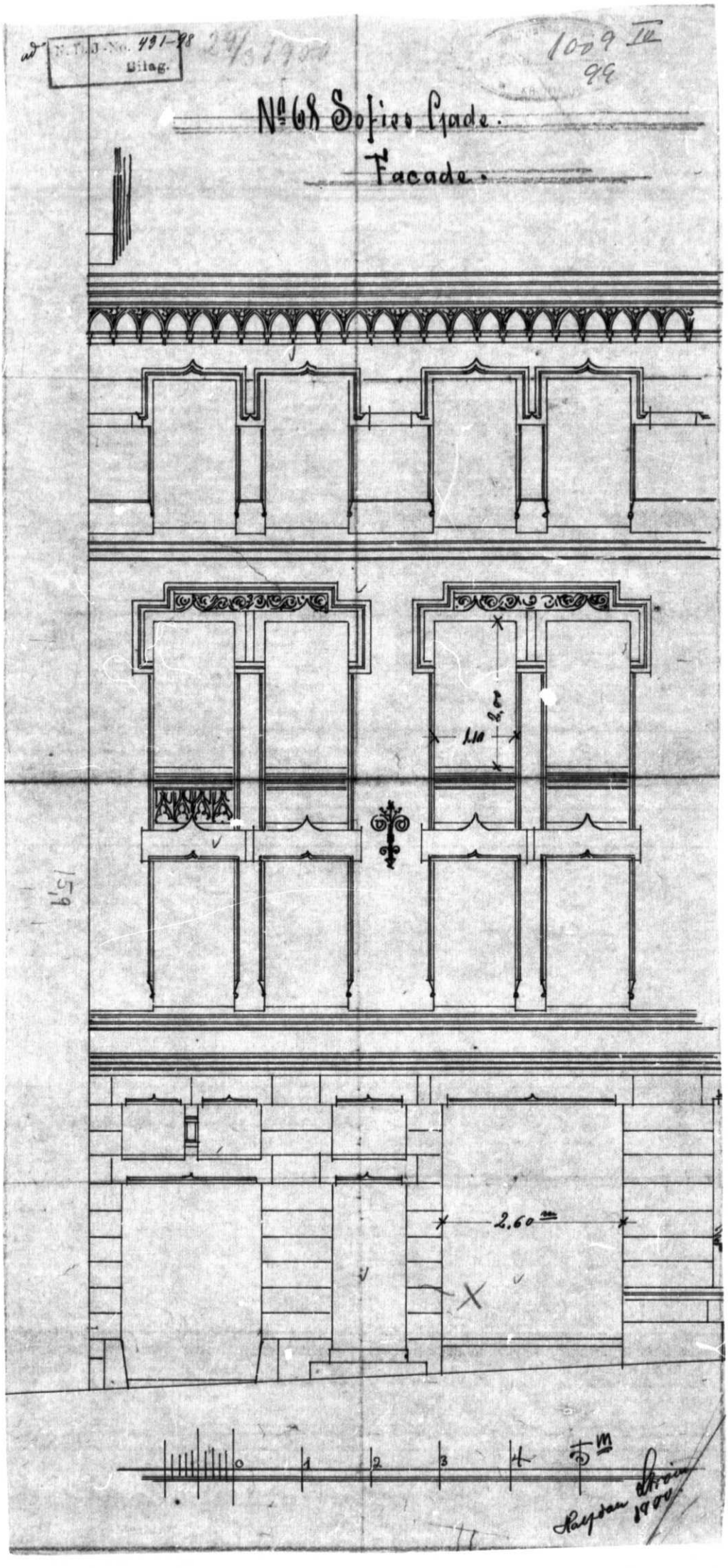

Polizei Gade Nº 68
Sovev.
Spisestue
Stue
Entre
Plan af 2den 3die og 4de Etage

N.T.J. No. 491-98
Bilag.

1009 III
99

No 68 Sofies Gade.

Facade.



Bygningsinspektøren i Nordre Distrikt
J.-No. 431. 98
Kristiania

J.-No. 1095
99
KRISTIA

Expeditions-Dokument II

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 68 Sofies Gade

Indleveret Attesteret

Oversendes Hr. Bygningschefen i Henhold til § 103 i den nye Lov.

Bygningens Grundmur har lagt færdig siden Stutningen af Februar d. A. og Arbeidet staar fremdeles stille. Etageantallet maa formentlig reduceres til 4 ifølge § 29 Pas 9., og Bygningens Middelhøide maa indskrænkes til 13,70 m efter § 30 Pas 1., samt Trapperne overhvælves paa Luftet som paabudt i § 47 Pas. 5.

Gaden er ikke opparbeidet.

Der bør formentlig fordrages fremsendt ny Tegning af Fløiende og Snit med mere fagmæssig Udførelse end de nu foreliggende.

Kristiania 26de Juli 1899

C. Bjelke Holtermann

1095 II
99

I Henhold til § 103 i Lov af 26/6 99 anbefales denne atter Approbation da Ansøgeren i Skrivelse af 28de ds. bekræfter Rigtigheden af de af Bygningsinspektøren i Nordre Distrikt i Skrivelse af 26de ds. anførte Forhold, navnlig at Gaden er opparbeidet efter § 81 i Lov af 26/6 99 og at Bygningen er fremmet i Overensstemmelse med § 29 Pas 9, § 30 Pas 1, § 47 Pas 5 og § 48 i nævnte Lov.

Kristiania den 28de Juli 1899.

C. Bull

Tilbagesendes Kr. Byggningscheffen, idet der fra den oprindelige Anmelder, der nu tidligere er Eier, er fremkommet vedlagte Skrivelse af 19de forr. Md. med nye Tegninger. Disse adskiller sig fra de oprindelige kun derved, at Gaardsfacaden er ført igjennem uden Fremspring.
Byggningen kan formentlig i Henhold til tidligere faldne Afgjørelser opføres efter disse Tegninger, naar Facadernes Murtykkelse gjøres 2 St. ogsaa i 2den Etage, og Trapperne overhvælves paa Loftet.
Det bemerkes at Grundmuren som opført i min Paategning af 26de Juli forr. A. allerede er opført med den Form af Planen, som Byggningen nu ønskes givet.
Der henvises til vedlagte nye Beregning for Jernbragerne over 1ste Etages Butiksvindu og Dør.
Denne Beregning er først fremkommet herfra igaar, hvorfor Anmeldelsen ikke har kunnet expederes før.

Kristiania 3die Januar 1900
O. Bjelke Holtermann

Jan 3
Beregning

Over Portrummet maa i Ydervæggene anvendes 2 I Jern Nr. 24 og i Midtmuren 2 I Jern Nr. 26. Over Aabning A maa i alle Etager anvendes 2 I Jern Nr. 26. Gulvbjælkerne paa de store Sale i Spisestuerne maa lægges i en Afstand af 66 cm. fra Midte til Midte. Forøvrigt intet at bemærke, naar Jernbjælkerne mønjernes og dækkes af Murværk eller Rabitz.
Kristiania 4de Januar 1900

N. Berner

1009 III.
99
Approberes efter de foranførte Tegninger og overensstemmende med Indstillingen samt under Henvisning til foranstaaende Paategning angaaende Konstruktionerne og til de ældre Paategninger fra Stadsfysikus og Stadsingeniør

I Henhold til 3 14. Passer i. mea Gaden vare oparbeidet indtil Bygningen kan tillades taget i Brug.

Kristiania 4 Januar 1900

G Bull

Copi 29/3 1900

Herlagt overrækkes Tegning med og Beregning af Jernbjælkerne over Butikvinduet i N 68 Sofies Gade. over Porten anbringes et særskilt Bjælkelag for denne at ikke det over Portrummet værende Bebyrdningsevne for Huset, det derover fremkommer Risen over Porten anvendes som Hvil.

Halfdan Strøm.
sign.

Tilbagesendes Hr. Bygningsinspecteur i Anledning Commissionens ovenstaaende dagnerede Paategning af 29de forr. Mo. Intet at bemærke under Foranledning af, at Beregningen for Jernbjælkerne over Butikvinduet er tilfredsstillende.

Kristiania 2den April 1900
O. Bjelke Holtermann

Intet at bemærke naar Murpillaren ½ meter af haandhævdt Hen i Cement. Kristiania 2den April 1900

1609/99 To

Approberes under Forudsætning af Overtagelse

Kristiania den 4de April 1900.

G Bull

Brauchauch

Oversendes den aarede Sundhedskommission i Herlaald til 5 27 Pas. 7. Bygningen er uden ildfast Labbed, og bør henlaa nedredet i mindst 6 Uger fra idag. —

Kristiania 23 - 10 - 1900.
O. Bjelke Holtermann

Enig i den fattede Beslutning
Kristiania 23de april 1900



Smith 23/4

Oversendes den aarede Sundhedskommission i Herlaald til 5 27 Pas 13, idet man gjør opmærksom paa, at Eieren er gjort Tilladelse til at lade indflytte i 2 Leiligheder. —

Kristiania 5 - 10 - 00.
O. Bjelke Holtermann

~~P.S. Ny Eier: Arkitekt H. Blom. Uttakspost~~
P.S. Varsel bliver at sende Emil Krag.
Adresse: Kristian Aug. Gd. 3.

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for, at bygningen kan tages i brug. Dog bør færdigattest ikke meddeles, førinden vaskrømmes ventilationsrør er bragt i orden, og kloakkummen paa gaardspladsen er forsynet med kumramme og laag.

Kristiania den 23de oktober 1900.



431.98
8 +4+5+1+1 12.

4712/98 = 4671/8 = 1009/99

Anmeldelse
Beregning
Erklæring
5 Tegninger
27/4.98 4 Tegninger
19/12.- 1 Skrivelse
4 Tegninger
Beregning

19/2 1900 Gjenanmeldelse
27/3 - 1 Tegning
- - Beregning

Expeditions-Dokument

angaaende Saaningsskjær

paa Matr.-No. 68 Sofies Gade

Indleveret 15de Oktober 1898 Attesteret 31te December 1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 17de Oktober 1898
O. Bjelke Hoffermann

OPMAALINGSCHEFEN I KRISTIANIA 855/98

Grunden Nr. A: 68 Sofies Gade. Saaningen Tilst. er bemærket.
- Kra. 24/10-98.
- Gjalmar Lofts

OPMAALINGSCHEFEN I KRISTIANIA 990/98

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. 29/10 1898.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Tømmerdokommissionen
Kristiania 28de Oktober 1898
O. Bjelke Hoffermann

Klosettene maa konstrueres vandtætte af sten og cement og klosettrum ventileres

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:
Sofies gate 68A, 0168 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 327, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260043

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Marius Jøtun Bråthen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 59 630

E-post: marius.brathen@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.
