PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SOFIES GATE 6B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

Sofies gate 6B, 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 289

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2297 **Eiendomsverdi ref nr:** WW1121

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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.

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig



Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

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.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

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

Gjennomgående andelsleilighet i bygning opprinnelig fra år 1890. Sentralt beliggende like nedenfor Bislett nær St.Hanshaugen. Området består av både boliger og kontorbygg. Det er nærbutikker i området. Kort vei til forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet. Det er gangavstand til bl.a. Hegdehaugsveien, Bogstadveien, Karl Johans gate og Slottsparken.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Flere klassiske detaljer som bl.a. stukkatur/rosett, ildsted og noen originale innerdører. Nyere balkong. Opprinnelig planløsning er ombygget. Det er skjevheter i leiligheten av varierende grad.

Adkomst til felles trappegang via felles, åpen gårdsplass.

Utsyn til området rundt med bebyggelse og gårdsrom.

Det disponeres 1 loftsbod, 2 kjellerboder og en halvpart av bod en halv etasje opp i felles trappegang.

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:
Totale fellesutgifter pr. mnd. kr. 5 059,06

Opparbeidet og asfaltert gårdsplass. Gårdsplassen benyttes bl.a. til parkering.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 9 leiligheter.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: St.Hanshaugen
Grunnkrets: St.Hanshaugen rode 4
Valgkrets: Oslo katedralskole
Skolekrets: Ila

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

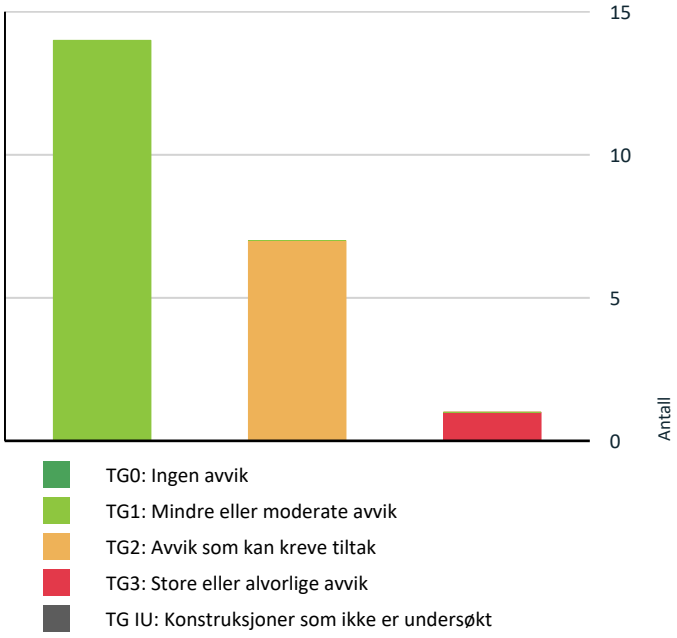
OPPRINNELIG ARKITEKTTEGNING OG DAGENS PLANLØSNING
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til følgende:
2,72m i stue
2,71m på kjøkken
2,79m på hovedsoverom
Ingen avvik.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

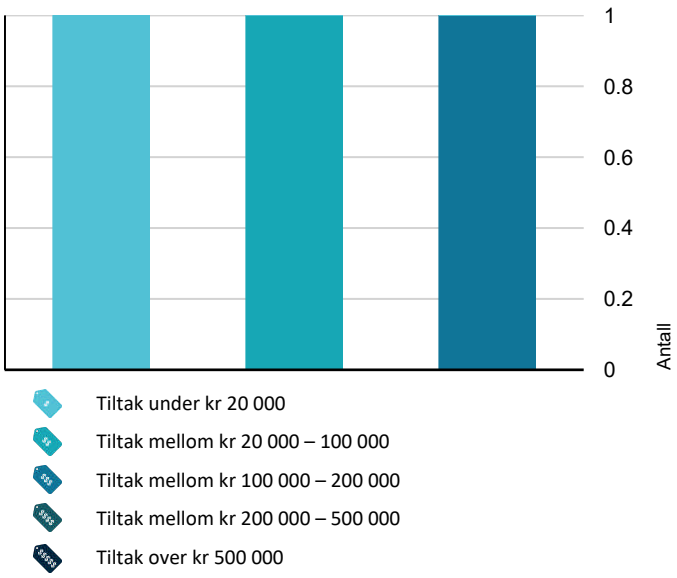
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Inngangsdør** Gå til side
- **Utvendig > Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg** Gå til side

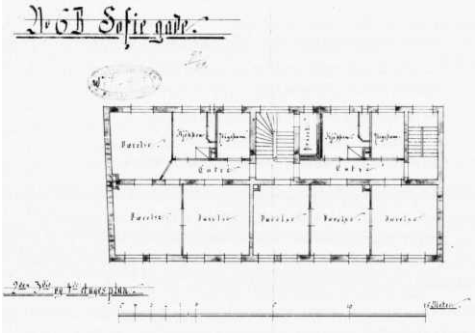
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD



Byggeår
1890

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig

Kilde: Kartverket

Klassisk bygård oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Beliggende på svakt skrånende tomt med bebyggelse inntil begge gavler.
Hovedkonstruksjoner i treverk og murverk. Trebjelkelag som etasjeskillere.
Tidstypisk kjeller og loft med originale konstruksjoner. Setninger og skjevheter i bygningen og leilighetene.

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Oppussing - borettslaget:
- Nytt sentralt brannalarmanlegg 2023
- Oppgradering gammel avløpsstamme høyre side 2021
- Oppgradering bunnledninger og gammel avløpsstamme venstre side i støpejern 2024
- Utbedringer av tak 2024

Forrige salgsoppgave opplyser:
Byggets fasade ble renovert i regi borettslaget i 2012. i 2011 ble det installert varmekabler i takrenner, og en mildere oppussing av inngangsparti.
Renovasjon av pipeløp i 2011.

Tilbygg / modernisering

Eier opplyser om følgende arbeider gjort i leiligheten:

Oppussing - bad:
- Nyoppusset bad i 2022 inkl. skap til vaskemaskin og varmtvannsbereder som står på soverom 2/kontor

Oppussing - kjøkken:
- Ny ventilator på kjøkken 2020
- Nytt vinskap og stekeovn på kjøkken 2022
- Ellers er kjøkkenet fra 2012

Oppussing - elektrisk:
- Byttet fire downlights i gangen til LED i 2020
- Fordelt én kurs på to nye sikringer for jevnere belastning av kurser i 2021
- Alle elektriske arbeider knyttet til baderomsrehabilitering i 2022 inkl. ny dimmer til bad, kjøkken, stue og gang

Oppussing - vegger/gulv/overflater:
- Malt vegger soverom 1 i 2020
- Malt vegger gang samt gulv i gang, soverom 2/kontor 1 og soverom 3/kontor 2 i 2021
- Malt vegger soverom 2/kontor 1 i 2022
- Malt vegger stue og kjøkken i 2022
- Malt vegger soverom 3/kontor 2 2024

Oppussing - annet:
- Bygget plassbygd klesskap på soverom 1 i 2020

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolérglass i treramme datert 86.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer med elde og slitasje. Malingsavskalling noen steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som påkrevet men vær klar over alder og bruks-/værslitasje. Det må påregnes utskifting av vinduer innen få år. Det er ikke gitt kostnadsvurdering da det ikke er et umiddelbart behov.



Vindustype



Vindustype



Vindustype



Malingsavskalling

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Eldre/original inngangsdør i treverk. Oppgradert noe med plate på innsiden av dørbladet. Nyere lås.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dørbladet lukker utett mot karm. Dør med elde og slitasje. Døren er ikke brannsikker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales og bør påregnes utskifting av døren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med isolérglass datert 2013.

Årstall: 2013



Balkongdør



Balkongdør

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra ett soverom.
Bygget med stålramme forankret til ytterveggen. Tregulv. Rekkverk i smijern.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Rekkverk høyde: 100,5 cm
Det er 10,36m til bakken.

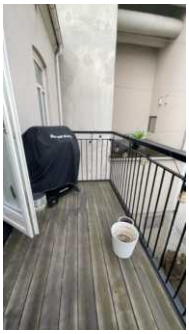
Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



Balkong



Balkong



TG 2 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Malte gulv. Parkett. Fliser.
Veggflater består av: Malte plater. Malt mur. Fliser. Original, rød teglstein.
Himlinger består av: Malt original pusshimling. Takess plater. Malte plater. Malt originalt rupanel.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees å ha ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv. Stedvise slitasjemerker.
Sprekkdannelser i originale pusshimlinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men det må påregnes jevnlig vedlikehold særlig av originale konstruksjoner.

TG 3 Etasjeskille

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Originalt trebjelkelag som etasjeskillere.
Det er nivåforskjeller i gulv.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 14 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 38 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Vurdering av avvik:

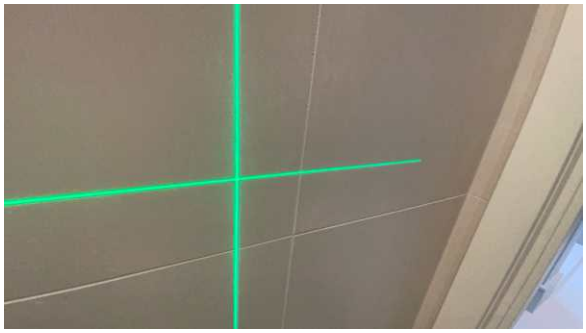
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

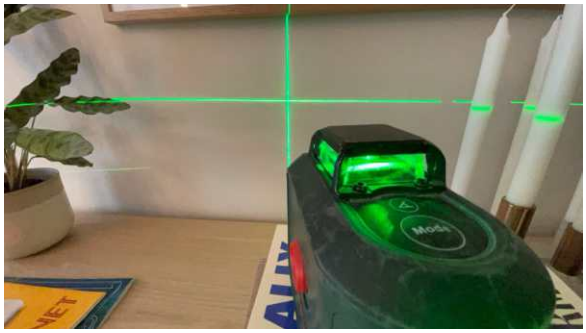
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over skjevhetene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Siste tilsyn 2.okt 2023 Brann- og Redningsetaten. "Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget". Det gis TG1 basert på dette tilsynet.

Piperehabilitering utført: Ukjent for takstmann
Ingen sprekkdannelser i pipeløpet inni leiligheten ble observert.

Ildsted: Klassisk vedovn
Type pipeløp: Murt, originalt.
Ikke brennbar plate på gulv: Ja
Synlige sider av pipeløp: 2 sider

Pipe over tak er ikke besiktiget da det krever sikringstiltak mht. adkomst og opphold på yttertaket.

Tilstandsrapport



Ildsted og pipeløp.

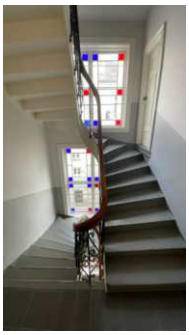


Ingen sprekkdannelser oppdaget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Original ståltrapp i felles trappegang.



Felles trappegang.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Original to-fløyet tredør mellom kjøkken og stue.
Slagdører med profilerte dørblad, både originale og nyere.

Originale dører gis TG2 og øvrige gis TG1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Originale dører med generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tilstandsrapport



Slarke håndtak.



Original dør.



Original dør.



Nyere type dør.

VÅTROM

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Nytt baderom ble oppusset i 2022 i regi av dagens eiere. Utført av firmaer/fagfolk. Dokumentasjon kan fremvises.

Årstall: 2022

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2022



Himling



Dusjhjørne

Tilstandsrapport

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:
Fra topp synlig dukmembran ved dørterskel til topp slukrist: 68 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er synlig.

Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater.
Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall i nedsenket (min. 10mm) dusjgrube er ≥ 1:100.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2022



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Synlig dukmembran mellom dørterskel og feielist. Membran på vegger er ikke mulig å konstatere visuelt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale fuktutslag i dusjhjørnet.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Synlig dukmembran ved dørterskel.



Plastsluk



Overgang ved dørterskel.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett med synlig drensspalte i veggflisen under toalettsisternen. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med dusjarmatur.

Årstall: 2022









Tilstandsrapport

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2022



Elektrisk avtrekksvifte.



Luftespalte under dørbladet.

4.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da baderommet ansees som nytt 0-5 år. Arbeidene er utført av fagfolk og dokumentasjon kan fremvises.
Det var ingen tegn til fuktproblematikk. Det ble gjort ordinært fuktsøk med Protimeter fuktapparat.



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

KJØKKEN

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning består av glatte fronter med integrerte håndtak, heltre benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn og vinkjøler.
Ingen skader eller unormal slitasje ble observert. Det er noe slitasjemerker etter ordinær bruk.

Årstall: 2012

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i stålhette med avtrekkskanal ført til bakvegg.

Årstall: 2020



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Rør-i-rør

Røropplegg på baderom fra 2022.
Røropplegg på kjøkken fra 2012.

Fordelerskap: Nei, åpen samlestokk er plassert over himling på baderommet. Evt. lekkasjevann fra vannrør og samlestokk over himling blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet men vil renne gjennom himlingen til baderomsgulvet med sluk.

Røranvisning/dokumentasjon for rørarbeider i 2022 er tilgjengelig. Evt. dokumentasjon for rørarbeider gjort i 2012 er ukjent for takstmann.

Stoppekran for boligen: Over himling og lekkasjestopper ved vaskemaskin.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken og under vaskemaskin.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Dokumentasjon kan fremvises.

Tilstandsrapport



Rør på kjøkken.



Samlestokk over himling på baderom.



Stoppekran



Røropplegg for vaskemaskin i egen nisje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Strømpeløsning i 2024 (Olimb) og 2021 av annet firma i avløpsrørene. Tiltaket gis TG1 men vær klar over at avløpsrørene er originale.



Avløpsrø

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke luftespalter over vinduer eller lufteluker i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ikke luftespalte over vinduer.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler fra 2022 på baderom. Elektriske panelovner. Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter for varmekabler.

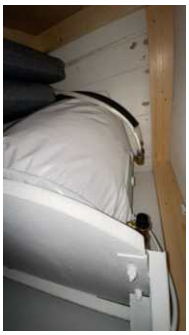
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i egen nisje med vaskemaskin.
Volum: 120 liter
Montert av fagmann.

PS. El-tilkoblingen var ikke synlig dermed ikke vurdert.

Årstall: 2022



Bereder

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper: Ja
Komfyrvakt: Nei, ansees som et krav etter 2010.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke komfyrvakt ved komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere komfyrvakt må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dørcalling



Brannvarsler

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Forrige salgsoppgave opplyser: Nytt sikringsskap med automatsikringer og elektrisk anlegg fra 2017.

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i gang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: Ikke opplyst kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist Samsvarserklæringer datert:
   1) 2020-12-08. Beskrivelse: Bytte 4 downlights. Byttet bryter med LED-dimmer i gangen.
   2) 29.06.2020. Beskrivelse: Feilsøking etter at sikring løser ut. Feil på ventilator over platetopp.
   3) 22.05.2020. Beskrivelse: Montering av 4 stk. takhengte lamper.
   4) 2021-01-05. Beskrivelse: Sikringsskap: Fordelt en overbelastet kurs på 2 nye sikringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

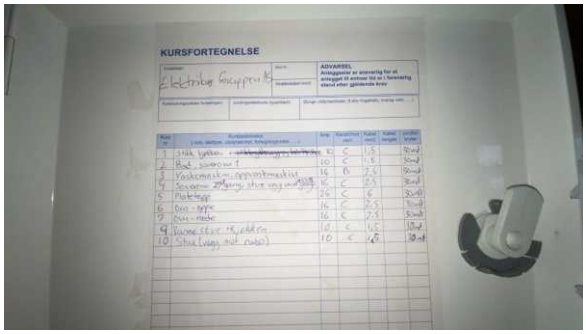
Enkelte sikringer i el.skap er ikke merket.

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Tilstandsrapport



El.skap



Kursanvisning

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

RADON
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant for leiligheten.
Bygningen er ikke oppført med radonsperre.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde skal være min. 120cm da det er over 10m til bakken.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

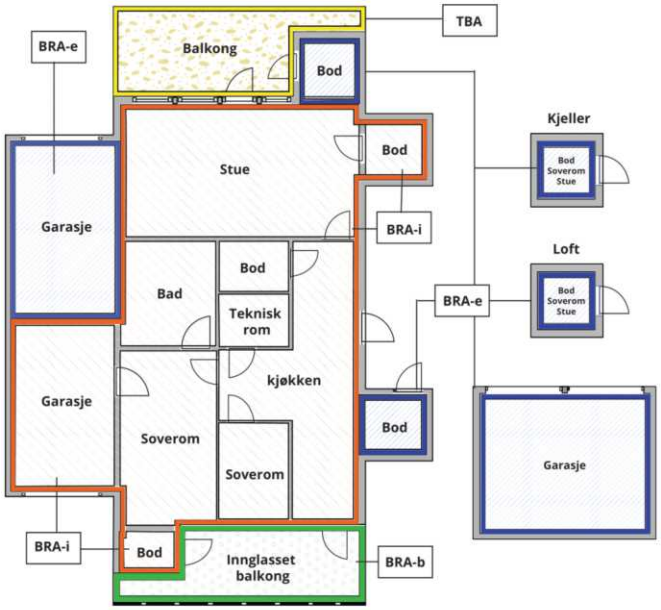
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I KLASSISK BYGÅRD

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje, leilighet	78			78	5
Loftsbod		2		2	
Kjellerbod 1		5		5	
Kjellerbod 2		1		1	
Halvpart av felles bod halv trapp opp i fellesgang		1		1	
SUM	**78**	**9**			**5**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje, leilighet	Entré/gang, soverom 1, stue, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken		
Loftsbod		Loftsbod	
Kjellerbod 1		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2		Kjellerbod 2	
Halvpart av felles bod halv trapp opp i fellesgang		Halvpart av felles bod halv trapp opp i fellesgang	

Kommentar

Alle bodene har areal avrundet opp/ned til nærmeste hele tall.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Soverom 2 og 3 er mindre enn dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

OPPRINNELIG ARKITEKTTEGNING OG DAGENS PLANLØSNING
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til følgende:
2,72m i stue
2,71m på kjøkken
2,79m på hovedsoverom
Ingen avvik.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ikke utover at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Ingeborg Skarholt Bølviken ga opplysninger og viste leiligeheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	289		0	365.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sofies gate 6B

Hjemmelshaver
Borettslaget Sofiesgate 6 B

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/Borettslaget Sofiesgate 6 B	951996211	H0401	Agio Forvaltning	Bølviken, Ingeborg Skarholt. Aarak, Magnus.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	54 690	*31.12.2025*	103 074	*31.12.2025*

Kommentar
Andel av fellesgjeld pr. 31.03.2026: kr. 102 820,53

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		1 800
Omløpsmidler:		546 261	Samlet innskuddskapital:		231 350
Kortsiktig gjeld (-)	-	70 761	Langsiktig gjeld (+):	+	913 920
Disponible midler:		475 500	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		1 145 270

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra åpen gårdsplass med parkeringsplasser.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Industri m.tilh.anlegg

Om tomten

Skrånende tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	55688311			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

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, branncelle osv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

Forutsetninger

•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.

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

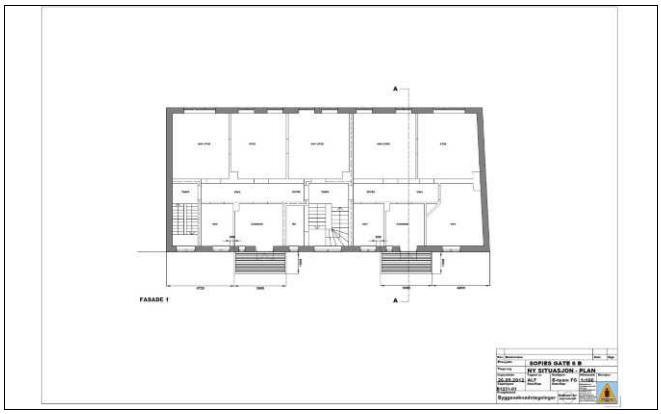
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

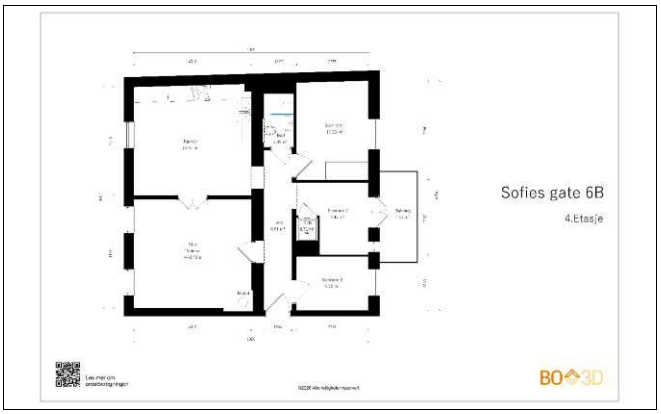
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Andre bilder



Ark.tegning datert 2012.



Plantegning generert ved 3D-skanning utført av undertegnede takstmann.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260104

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingeborg Skarholt Bølviken	Magnus Aarak

Gateadresse
Sofies gate 6B

Poststed	Postnr
OSLO	0170

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: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige (borettslagets forsikring)

Polise/avtalenr.: 55688311

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260104

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt baderom i 2022.
Arbeid utført av	Smestad & Vangsøy Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran og nytt sluk på bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ifm baderomsoppussing av Smestad & Vangsøy i 2022 ble nytt skap til vaskemaskin på kontor bygget og det ble satt inn ny varmtvannsbereder. Tidligere hjelpesluk under vaskemaskin i skap på kontor ble plombert/tettet og det ble montert water guard under vaskemaskin. Rørfornying av avløpsstamme i støpejern høyre side i 2021, navn på utførende ikke tilgjengelig hos meg da det skyldtes en lokal skade hos en nabo og ble håndtert av tidligere eier av leiligheten det gjaldt. Rørfornying i regi av borettslaget av gamle bunnledninger og avløpsstamme venstre side i støpejern, utført av OLIMB Rørfornying AS i 2024.
Arbeid utført av	Smestad & Vangsøy Rørservice AS og OLIMB Rørfornying AS

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	Utbedringer av taket i regi av borettslaget i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Opplyst i egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Skjeve gulv i soverom, stue og kjøkken rettet opp av tidligere eier i 2015. Sprekk i kjellervegg antas å ha skyldes jordskjelv i 1905.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet fire downlights i gangen til LED i 2020, utført av Rett Elektro AS, samsvarserklæring foreligger. Fordelt én kurs på to nye sikringer for jevnere belastning av kurser i 2021, utført av Elektris, samsvarserklæring foreligger. Alle elektriske arbeider knyttet til baderomsrehabilitering i 2022 inkl. ny dimmer til bad, kjøkken, stue og gang, utført av Elektriker Gruppen AS, samsvarserklæring foreligger. Opplyst i egenerklæringsskjema fra tidligere eier: El-anlegg og sikringsskap skiftet i 2017 av Elektrikergruppen AS. Feil på anlegg som ikke ble skiftet av Elektrikergruppen ble kontrollert av Hafslund samme år, og feil utbedret av KW elektro. Elektrikergruppen AS rettet en kurs og skiftet en dimmer i forbindelse med tidligere arbeid i 2019. Samsvarserklæring foreligger fra Elektrikergruppen AS, og dokumentasjon på utført arbeid foreligger.
Arbeid utført av	Rett Elektro AS, Elektriker Gruppen AS, Elektris, Elektrikergruppen AS, KW elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 186260104

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplyst i egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Hafslund utførte kontroll sommeren 2017. 3 mindre feil ble påpekt og utbedret av elektriker til Hafslunds godkjennelse.

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

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: Utbedringer av taket i regi av borettslaget i 2024, utført av Norges Tak & Blikk AS. Opplyst i egenerklæringsskjema fra tidligere eier: Balkonger i 2013 i regi av borettslaget. Terasse/grillområde i fellesareal bygget av tidligere andelseier.

Arbeid utført av: Norges Tak & Blikk AS (utbedring av tak)

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

Beskrivelse: Loftsleilighet er påbygget etter orginalbygget fra 1890.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Antas godkjent da annet ikke har blitt opplyst ved kjøp. Andelen er medlem av borettslaget.

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

Beskrivelse: Fellesareal som benyttes som sykkel- og utebod med inngang fra bakgård har vært disponert av borettslaget i over 30 år. Det jobbes nå med en langsiktig avtale med eier av arealene for videre bruk, som etter planen skal være signert innen kort tid. Parkeringsplasser langs fasaden har vært disponert av borettslaget siden tidlig 80-tallet. Ukjent om eiendomsrett foreligger.

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: Tilstandsrapport for leiligheten fra 16.01.2020. Boligsalgsrapport fra samme år. For borettslaget: Brannteknisk tilstandsrapport av Norsk Brannvern i 2021. Tilstandsrapport sanitæranlegg av Norconsult i 2022.

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:

Document reference: 186260104

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

Beskrivelse

Ett kjent tilfelle av gnagere i kjeller i januar 2025. Usikkert om mus eller rotter. Rottefeller ble satt ut i regi av borettslaget og vi er ikke kjent med at det har vært flere tilfeller etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260104

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: 186260104

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Skarholt Bølviken	4039741d03266cf1b664a b062f7a63e8db0b6d90	06.04.2026 17:40:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Aarak	1d7d0c0e5bab683d28f8e c87ea696e7c6e41ab47	06.04.2026 17:45:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260104

→ 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



Boliginformasjon

119 - Borettslaget Sofiesgate 6 B

Utarbeidet av Agio Forvaltning

31.03.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Allé Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	186260104
Vår ref.:	BO-2026-119-007
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	31.03.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«186260104»* på andel/seksjon nummer 7 i 119 - Borettslaget Sofiesgate 6 B bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	119 - Borettslaget Sofiesgate 6 B
Org.nr.:	951996211
Seksjons-/andelsnr.:	007
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	217/289/007
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Reza Mardanghom
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 55688311.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Sofies gate 6 B, 0170 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Aarak, Magnus
Eier 2 iht. vårt register:	Bølviken, Ingeborg Skarholt
BRA:	75
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnad rente	472,56
Kapitalkostnader avdrag	138,72
Andel felleskostnader	4 447,78
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**5 059,06**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ***ikke*** innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 31.03.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2242 - Lån 1636.86.51366
Geldende rente:	5,45%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	102 820,50
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	25.06.2053
Lånets saldo:	911 675,38

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 31.03.2026:	**kr. 102 820,53**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	103 074
Andel formue pr. 31.12.2025:	54 690

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Ved avhending av andel foreligger det ingen forkjøpsrett, jf. vedtektene av 12.12.2019 pkt. 2.3

Din foretrukne forretningsfører



Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

119 - Borettslaget Sofies gate 6B

Org.nr. 951996211

19.05.2026

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2026 for	**119 - Borettslaget Sofies gate 6B**
Organisasjonsnummer:	951996211
Dato:	19.05.2026
Sted:	Gjennomføres i bakgård, evt hos styreleder ved dårlig vær
Tid:	19:30

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskapet 2025 og revisors beretning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. **Styret**

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for en periode på to år. På generalforsamlingen i 2024 ble det valgt ny styreleder (Reza), styremedlemmer (Ingeborg og Sofie) samt varamedlemmer (Peter og Karl). Funksjonstiden utløper i 2026, og det skal derfor velges nytt styre på kommende generalforsamling 19. mai 2026. Nåværende styre stiller seg positive til en ny rullering og oppfordrer nye beboere til å ta verv.

Dagens styresammensetning og varamedlemmer:

Reza Mardanghom (styreleder)

Ingeborg Skarholt Bølviken (styremedlem)

Sofie Listuen (styremedlem)

Peter Bruteig Henriksen (varamedlem)

Karl Sigurd Horntvedt (varamedlem)

Forslag til vedtak: Nytt styre inkludert varamedlemmer velges for de neste to årene. Frivillige oppfordres til å melde seg; dersom ingen stiller, foretas det trekning.

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2026 i 119 - Borettslaget Sofies gate 6B.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Signert Årsregnskap 2025.
- Revisors beretning Årsregnskap 2025

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

119 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

BORETTSLAGET SOFIES GATE 6 B

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 951 996 211

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	583 440	537 507	583 205	538 285
Sum driftsinntekter		**583 440**	**537 507**	**583 205**	**538 285**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	-	-	-	-
Personalkostnader	2	-	-	-	-
Vedlikehold	3	59 722	562 075	24 019	50 000
Kabel-TV/Internett		58 005	75 752	79 540	34 844
Renhold		10 957	11 239	12 090	11 310
Energi og brensel		31 046	48 729	50 918	30 903
Andre driftskostnader	4	4 648	10 462	10 724	2 098
Revisjonshonorar		7 771	7 398	7 768	8 082
Forretningsførerhonorar		33 304	32 056	33 659	34 636
Konsulenthonorar		-	-	-	-
Forsikring		114 998	106 890	112 235	119 599
Kommunale avgifter	5	138 760	129 909	149 859	146 535
Kontingenter		2 200	1 301	4 803	3 051
Sum driftskostnader		**461 411**	**985 811**	**485 615**	**441 058**
DRIFTSRESULTAT		**122 029**	**-448 304**	**97 590**	**97 227**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	6	17 558	17 379	17 203	6 380
Finanskostnader	7	54 371	43 044	56 110	50 281
Netto finansposter		**-36 813**	**-25 665**	**-38 907**	**-43 901**
ÅRSRESULTAT		**85 216**	**-473 969**	**58 683**	**53 326**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		85 216	-473 969		
Sum overføringer		**85 216**	**-473 969**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 789 753	1 789 753
Sum varige driftsmidler		**1 789 753**	**1 789 753**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		**1 789 753**	**1 789 753**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 141	5 052
Andre kortsiktige fordringer		61 344	77 721
Sum fordringer		**67 485**	**82 773**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		478 776	523 054
Sum omløpsmidler		**546 261**	**605 828**
SUM EIENDELER		**2 336 014**	**2 395 581**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital	9, 10	1 118 183	1 032 968
Sum egenkapital		**1 119 983**	**1 034 768**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	913 920	927 011
Borettsinnskudd	12	231 350	231 350
Sum langsiktig gjeld		**1 145 270**	**1 158 361**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 017	868
Annen kortsiktig gjeld	13	5 744	201 585
Sum kortsiktig gjeld		**70 761**	**202 452**
Sum gjeld		**1 216 031**	**1 360 813**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 336 014**	**2 395 581**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Reza Mardanghom

Styreleder

Ingeborg Bølviken

Styremedlem

Sofie Listuen

Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	514 632	514 632
Kapitalinntekter avdrag	12 696	7 971
Kapitalinntekter renter	56 112	14 904
Sum	**583 440**	**537 507**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	53 281	96 058
VVS	-	459 575
Brannanlegg	6 441	6 442
Sum	**59 722**	**562 075**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	-	1 965
Øreavrunding	36	-9
Bankgebyrer	2 024	2 034
Andre kostnader	2 588	6 472
Sum	**4 648**	**10 462**

Note 5: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	132 343	120 298
Eiendoms- og festeavgift	4 278	9 611
Eiendomsskatt	2 139	-
Sum	**138 760**	**129 909**

Note 6: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	5 798	6 432
Utbytte Gjensidige Forsikring	11 760	10 947
Sum	**17 558**	**17 379**

Note 7: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
INNFRIDD Lån Dnb 1636.67.75246	-	7 447
Renter lån 1636.86.51366	54 371	34 678
Purregebyr/renter leverandører	-	919
Sum	**54 371**	**43 044**

Note 8: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**1 789 753**	**1 789 753**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Tomt kjøpt i 1983. Gnr. 217/Bnr. 289

Note 9: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	1 034 768
Tilført fra årsresultat	85 216
Egenkapital pr 31.12.2025	**1 119 983**

Note 10: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	403 376
Endring egenkapital	85 215
Avdrag på lån	-13 091
Disponible midler pr 31.12.2025	**475 500**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	546 261	605 828
Kortsiktig gjeld	-70 761	-202 452
Sum disponible midler	**475 500**	**403 376**

Note 11: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2242 - Lån 1636.86.51366

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.45%

Gjenstående løpetid: 29 år

Beregnet innfridd: 2053

Opprinnelig lånebeløp: 933 000

Spesifikasjon 2242 - Lån 1636.86.51366	2025
IB 01.01.2025	927 011
Avdrag	-13 091
UB 31.12.2025	913 920
Nedbetalt i regnskapsåret	**13 091**

Note 11: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
119-1-001	68 716
119-1-002	115 443
119-1-003	103 074
119-1-004	115 443
119-1-005	103 074
119-1-006	115 443
119-1-007	103 074
119-1-008	115 443
119-1-009	74 213
Sum fellesgjeld	**913 920**

Note 12: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**231 350**	**231 350**

Note 13: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	955	1 064
Annen påløpt kostnad	4 789	200 521
Sum	**5 744**	**201 585**

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til
Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Sofiesgate 6B for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
Vi bekrefter (*etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger*) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - *Vi har gitt revisor:*

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
    - ledelsen

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - *Vi bekrefter at:*

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted:_____, dato:_____,

_____

Reza Mardanghom
Styrets leder

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Borettslaget Sofies gate 6 B

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sofies gate 6 B som viser et overskudd på kr 85 216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
30.03.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 8. mars 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
30.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Olsen, Anna

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

30.03.2026 14:26:02

Signaturmetode

BankID (NO)

Vedtekter for Borettslaget Sofiesgate 6 B

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, ikrafttredelse 15. august 2005.
Vedtatt på generalforsamling 26.04.2006.
Sist endret 12.12.2019

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Sofiesgate 6 B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det skal ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifter

2.1 Andeler

Borettslaget består av 9 andeler, pålydende kr. 200,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om at bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. §4-2 går foran vedtekter.
[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning

laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen[3].

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

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

2.3 Forkjøpsrett[4]

Ved avhending av en andel foreligger det ingen forkjøpsrett.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven §3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

---

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret fastsetter vanlige ordensregler[5].

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[6]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og foreta vedlikehold av vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifte av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kanner, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

Andelseiere med balkong, skal vedlikeholde denne for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets ansvarsområde, jf. punkt 4.3, som har sammenheng med, eller er forårsaket av balkongen.

Andelseiere i. 4 etasje, skal vedlikeholde vinduer og uteplass på loft for egen kostnad. Dette gjelder også vedlikehold på lagets ansvarsområde, som har sammenheng med, eller er forårsaket av vinduer og/eller uteplass på loftet.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt gjelder fortløpende, eller etter pålegg fra styret. Dersom vedlikeholdsplikten etter styrets pålegg ikke utføres, kan styret etter en skriftlig fastsatt frist utføre vedlikeholdet på andelseiernes regning.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[7]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

---

[5] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andrebrukerne av eiendommen.

[6] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på general forsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidede vedlikeholdsplikten.

[7] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og felles ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret førbyggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av et akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[8] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er

[8] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven tredde i kraft.

etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven §5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven §5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 virkedager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

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

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

konstituering

godkjenning av styrets årsberetning

godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år

valg av styremedlemmer

andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i 2-to-år av gangen, varamedlemmer tjenestegjør i 1-ett-år av gangen.

Borettslaget skal ha et styre bestående av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer[9]. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges på Generalforsamlingen med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Varamedlemmer har ikke stemmerett bortsett fra når de trer inn i styremedlems sted.

[9] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

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

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

Styret kan treffe vedtak når minst 2 -to- medlemmer er til stede og minst 2 -to- stemmer forvedtaket.

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

ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie

salg eller kjøp av fast eiendom

ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

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

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med tre måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt mellom Laget og forretningsfører.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

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

8.4 Eiendomsskatt

Eiendomsskatt skrives etter gjeldende praksis ut til borettslaget. Så lenge skatteseddelen spesifiserer andelen som har fått utskrevet eiendomsskatt, vil Borettslaget viderefakturere andelseier(e) som har fått utskrevet eiendomsskatt iht. skatteseddelens spesifiserte vedlegg. Dersom andelseier mener boligverdien er feil, må andelseier selv klage til skatteetaten. Om man mener eiendomsskatten som er skrevet ut på eiendommen er feil, og feilen ikke gjelder boligverdien til den enkelte andelseier, kan styret i borettslaget klage til kommunen.

Borettslaget Sofiesgate 6B, 0170 Oslo

Husordensregler

Våre husordensregler er til for at vi skal ha et godt og trivelig miljø. Reglene gjelder alle som bor og ferdes i vårt miljø.

Leilighet:

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager, og frem til kl. 09.00 på søndager og helligdager.
- Ved selskapeligheter etter kl. 23.00 skal tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
- Det skal unngås støyende arbeid på hverdager etter kl. 22.00 eller søndager og helligdager.
- Det må tas hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, støyende maskiner osv.
- Grilling skal kun foretas med elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt.
- Tørking av tøy skal ikke være til sjenanse for andre beboere og må ikke henges over balkonger. Ved tørking på loftet skal vasken ikke dryppe.
- Feil som oppdages på felles varme, ventilasjon, vann eller elektriske installasjoner må meldes til styret omgående. Den enkelte beboer skal utføre skadebegrensende tiltak.
- Oppsett av antenner/paraboler er ikke tillatt.
- Ved overlating av leilighet til andre vises til Vedtekter pkt. 3.2 (fremleie).
- Hver enkelt andelseier er pliktig til å sørge for å ha godkjent brannslukningsutstyr.

Dyrehold:

- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Som husdyr regnes hund og innekatt.
- Det er ikke tillatt å lufte dyr i bakgård.

Fellesareal og parkering:

- Enhver forurensning av portrom, bakgård og andre fellesarealer er forbudt.
    - Søppel sorteres og kastes i søppelkasser i portrom. Det skal ikke plasseres avfall utenfor søppelkassene.
    - Ved avfall etter opppussing og lignende må hver enkelt beboer ta ansvar for levering.
    - Det oppfordres til at alle bidrar til å holde nedgangen til hovedinngangen ryddig.
- Gjenstander tilhørende beboere skal ikke plasseres i fellesarealet uten samtykke fra styret.

- Barnevogn kan oppbevares i portrom dersom den ikke er til hinder for annen ferdsel.
- Sykler skal plasseres i sykkelbod i bakgård. **Obs!** Husk å lås boddøra.
- Inngangsdør skal alltid være låst.
- Det er ikke tillatt å røyke innvendig i borettslagets fellesareal.
- Bruk av åpen ild er forbudt innvendig i borettslagets fellesareal.
- Alle skal ha standardiserte skilt på postkasser og utvendig ringeklokke. Styret håndterer bestilling av postkasseskilt og merking av ringeklokke. Andre skilt, som ikke følger standard, vil bli fjernet.
- Det oppfordres til at den enkelte leilighet har navneskilt på inngangsdøren.
- Biler som er parkert på borettslagets merkede plasser skal ha godkjent parkeringsbevis. Styret vil sørge for parkeringsbevis til nye andelseiere.

Bakgård og platting:

- Det skal være ro i bakgården mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager, og frem til kl. 09.00 på søndager og helligdager.
- Bruk av engangsgrill og kull er forbudt.
- Den skal holdes ryddig og vaskes etter bruk ved behov.

Ansvar og trivsel:

- Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og eiendommen forøvrig. (Husleielovens paragraf 20 og 21).
- Alle som bor i Sofies gate 6b har ansvar for et godt bomiljø. Et godt bomiljø er avhengig av at alle tenker over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel.

Vennlig hilsen

Styret

V.D.J.-No. 5.92
Bilag.

Sammelbilag
4 Tegninger

92 / 92. 105 / 92

Expeditions-Dokument

angaaende Et grundmuret Vaaningshus

paa Matr.-No. 6B Sofies Gade

Indleveret 11te Januar 1892. Attesteret 19/12. 92

Oversendes den aarede Sundheds-Kommission Indbet at bemærke ved Skrivelsen. Bygningen er formentlig beliggende til en privat Gade og under Forudsætning af at denne har en Bredde af 12,5 M er den angivne Høide Korrekt maalt midt paa Tomten.
Indstilles til Approbation.

Christiania den 11 Januar 1892.
Chr. Lieblein

CHRISTIANIA 8 JAN. 92 SUNDHEDSKOMMISSION.

Indbet at bemærke ved Skrivelsen
Chr 16/1 92
Sammes

BRANDASSURANCE-VESEN 22/1 92 B KRISTIANIA

Den private Gade ovenfor denne Ejendom har en Bredde af 12,50 m og bygges der i Flugt med tilstødende Bygning.

Chra d 18de Januar 1892.
Theodor Gallus

STADSINGENIØREN 17-921 KRISTIANIA.

KRISTIANIA 20 JAN AFDELING. BRAND- & INGENIØRVESENET

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 19de Januar 1892
C. Voss

20/1 - 21/1 92

Gnr. 217 Bnr. 289

Sofiesgate 6 B

Mappe nr. 860104561

Forandringsarbeide.

Bygn.enh.nr. 80532547

2/9

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

217/0289

Sofiesgate 6 B

86/4561

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

HENLEGGES U.F. 7.12.93 PJ.

Meldt GAB 31.12.92

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO 25.04.1994 SIGN. Fadiff.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk føler
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art
Forandring og utbedring av boligblokk.

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Tillates forestå Hele arbeidet

Ansvarshavende
Tømrer Hans Petter Tangen
Sofiesgt. 6 b
0170 Oslo 1 46 21 18

Byggetillatelse
11.12.86.

Ansvarshavende

Byggetillatelse | Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
217	289		

Matr. nr.

Adresse Sofiesgate 6B

Byggherre Borettslaget Sofiesgate 6B

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 04561
Mottatt 2 SEPT. 1986

Andvord.

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningen identifikasjon	Kommunenr. 0301	Bygningsnr. 80532547	Løpenr.		Utfyllingsdato 25041994			Brukand. Fadilj.	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 19	Dato for igangsetting 19	Dato for tatt i bruk 19		Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 09	Næringsgruppe 0	
3 Byggherrens navn og adresse	Rolle B	Type	Byggherrens navn						
	Byggherrens adresse				Postnr.	Poststed			
4 Ansvarshavendes navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarshavendes navn						
	Ansvarshavendes adresse				Postnr.	Poststed			

Maks. antall kryss						
	5 Koordinater	Kartblad NOB 02-4	Koordinatsystem 41	x-koordinater 991	y-koordinater 970	z-koordinater
(3)	**6 Materialer i bærekonstruksjoner**	Vertikale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet				
(3)		Vertikale bærekonstruksjoner: 1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 9 Annet				
(3)	**7 Materialer i yttervegger**	1 Tre; 2 Lett betong; 3 Betong; 4 Metall; 5 Tegl; 9 Annet				
(1)	**8 Fundamentering**	1 Grunnmur; 2 Bankett/såle; 3 Påler; 9 Annet				
(1)	**9 Vannforsyning**	1 Tilknyttet off. vannverk; 2 Tilknyttet privat vannverk; 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann; 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
(1)	**10 Oppvarming**	0 Ved; 1 Oljefyr-anlegg; 2 Oljefyrt ildsted; 3 El; 4 Oljefyr-anlegg/el; 5 Oljefyringsanlegg/ved; 6 Oljefyrt ildsted/el; 7 Oljefyrt ildsted/ved; 8 El/ved; 9 Annet				
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode 5	Nr. (7 pos.) 86/4561	Kode	Nr. (7 pos.)	

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal total
K1		220		220
01	2	220		220
02	2	220		220
03	2	220		220
04	2	220		220
05	1	172		172
Sum	9	1272		1272

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (Se baksiden)

Boligspesifikasjon: Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adressenavn	Adresse navnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Tilhørende eiendom: Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
						SOFIES GATE	16742	6	B		217	289		
						SE EGET ARK								

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	**14 Kilde for annen privat vannforsyning**	1 Elv/bekk	2 Innsjø	3 Cisterne	4 Borebrønn	5 Vanlig brønn/oppkomme
(1)	**15 Kloakk**	1 Off. kloakk	2 Privat kloakk	3 Ikke tilknyttet kloakk		
(1)	**16 Rensing ved privat kloakk**	1 Infiltrasjons-grøft	2 Lukket anlegg	3 Sandfilter/grøft	9 Andre renseltiltak	
-	**17 Sanit.utstyr Heiser Rekkverk**	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkverk	Antall etasjer / Alternativt areal
(1)	**18 Renovasjon**	1 Offentlig renovasjon	2 Felles/privat renovasjon	3 Ikke felles renovasjon		

Kommunens stempel og underskrift/Merknad:

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

Beholdes av kommunen

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

B-4 Tillegg til B-1

HEFTES VED B-1

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Meldingstype	Utfyllingsdato	Brukerid
0301	80532547			25|04|1994	Fadelj.

14 Boligspesifikasjon: Bygningens adresser (bygninger med boliger) forts. fra B-1

Slett-ing	Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kryss	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr eller Bnr.	Evt. bokstav/ festenr.	Evt. under-nummer
	0101	60	3	1	1	1	SOFIES GATE	16742	6	B	
	0102	82	3	1	1	1	"	"	"	"	
	0201	86	3	1	1	1	"	"	"	"	
	0202	86	3	1	1	1	"	"	"	"	
	0301	86	3	1	1	1	"	"	"	"	
	0302	86	3	1	1	1	"	"	"	"	
	0401	86	3	1	1	1	"	"	"	"	
	0402	86	2	1	1	1	"	"	"	"	
	0501	52	3	1	1	1	"	"	"	"	

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Herslebsgate 19[XII] 0561 Oslo 5 * 68 30 40

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Sofiesgate 6B	217	289	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Borettslaget Sofiesgate 6b	Sofiesgate 6B, 0170 - OSLO 1
Anmelder	**Adresse og telefonnr.**
Enerhaugen Arkitektkontor A/S	Sørligata 8, 0577-OSLO 5 , 683802

Arbeidets art:
Utbedring til kommunal 30-års standard

Bilag:
Utsnitt av situasjonskart 1:500, 2ex.
Planer, snitt og fasader 1:100, 2ex.
Kvittering nabovarsel

Følgende naboer er varslet i rek. brev:
Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggmelder er ansvarlig for riktig varsling.

217/126 - Falbesgate 5
217/128 - Falbesgate 9
217/291 - Sofiesgate 8
217/288 - Sofiesgate 6
217/352 - Stensberg gaten 27

BYGNINGSENHETS
nr 8 10 15 13 12 5 4 17 (k s)

Brutto areal			For Bygningskontr. §	Gebyr
4 et	220	m²		
3 "	220	"		
2 "	220	"		
1 "	220	"		
Sum	880	m²		
Garasje Loft=200		m²		
L. m. nye vegger ca.30		m		
Konstruksjon				
Enkeltrom i tilbygg				
Antatt verdi 1.000.000,-			Sum	

Byggeboskrivelse:
Fasaden er pusset opp,taket er under omlegging, nye doble vinduer er bestillt og skal skiftes ut i løpet av høsten.
Denne byggemeldingen omfatter:
Bygge, innrede nye baderom med WC,dusj og servant. Innredning og modernisering av kjøkkenene. Brannsikring av himlinger og trapperom, nye B-30 entredører der det er nødvendig.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:

i anledning: Gebyr: Bad 11stk §3A = 6113,-
4. etg Omb. §3E = 815,-
1. etg —"— = 815,-
7743,-

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 29.8.1986

Enerhaugen Arkitektkontor A/S
Sørligt. 8 IV, 0577 Oslo 5
Tlf. 68 38 02

Hans Petter Tangen
Byggherrens underskrift
Borettslaget Sofiesgate 6B/v.H.P.Tangen

Robert Lorange
Byggmelders underskrift
Robert Lorange

1	2	3	4	5	6	7	8				

Andvord. Skj. A-2.

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnhaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Gjenpart av nabovarsel

vedlegges byggemelding

Avsender:

Enerhaugen Arkitektkontor A/S
Sørligt. 8 IV, 0577 Oslo 5
Tlf. 68 38 02

Oslo, der 29.8.86

Til Oslo bygningskontroll,
Herslebsgt. 19,
Osio 5

I henhold til bestemmelsene i § 94.3 i bygningsvedtekt for Oslo er nabovarsel med følgende ordlyd sendt til samtlige naboer og gjenboere spesifisert på bakside av dette skjema.

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art	Bygningens art
217/289-Sofiesgate 6B	Utbedring	Bolig

I henhold til § 94, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo, varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen. Ekspedisjonstid kl. 10–14, lørdager stengt. Evt. bemerkn. (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Herslebsgt. 19XII, Oslo 5, innen 14 dager (fra poststempelets dato).

For nybygg gjelder:

Forslag til bygningens beliggenhet er vist på situasjonsplanen. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel beliggenheten kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Når en bygnings sokkelhøyde ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal byggemeldingen omfatte forslag til slik høyde. Dersom forslaget blir approbert, vil allikevel høydene kunne justeres i marken uten nytt nabovarsel.

Hvis søknaden er betinget av dispensasjon i h.h.t. bygningslovens §§ 7 og 8 fra f.eks. reguleringsplan, midlertidige reguleringbestemmelser, gjeldende avstandsbestemmelser (vei, nabo), skal dette anføres her:

Robert Lorange

Byggemelder

Robert Lorange

Gjelder nabovarselet bygge - eller rivningsarbeide i strøk med bygninger, gavl i gavl, plikter eier av naboeiendom å forvisse seg om at hans bygning er i slik stand at fare for person eller eiendom ikke kan oppstå, når bygge- eller rivningsarbeidet ellers utføres på en forsvarlig måte. I tvilstilfelle må eieren la sin bygning undersøke av teknisk konsulent og eventuelt gå til istandsettelse. Kfr. bygningslovens § 89.

Til byggemelder:

Ved å oppgi de på situasjonskartet anførte naboeiendommers matr.nr. vil Boliginstituttet for Oslo, Kristian Augustgt. 12 II, tlf. 20 19 53 kunne opplyse om naboens navn og adresse.

A-8 ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 29.08.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201214372-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jenny Josefine Holen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES GATE 6B	Eiendom:	217/289/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Sofies gate 6 B v/Pål Kumle	Adresse:	Sofies gate 6 B, 0170 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SOFIES GATE 6 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.08.2013.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

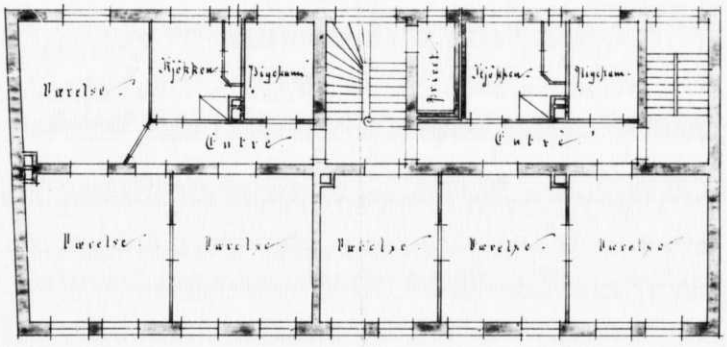
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2013 av:

Jenny Josefine Holen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

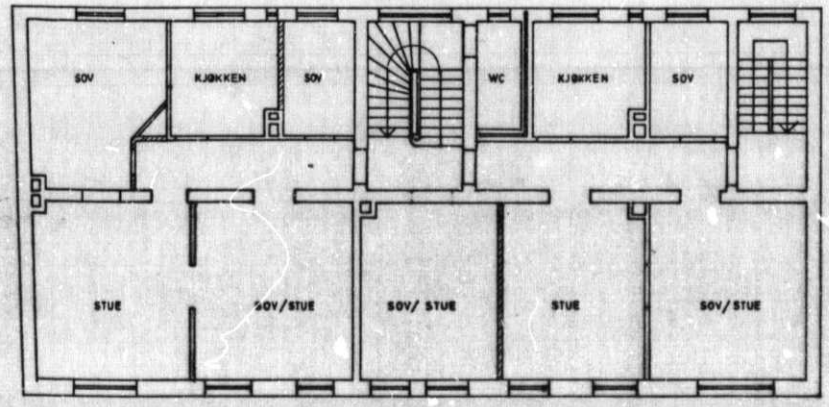
Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: Borettslaget Sofies gate 6 B v/Pål Kumle, Sofies gate 6 B, 0170 OSLO, palkumle@gmail.com

Nr 6 B Sofie gade.

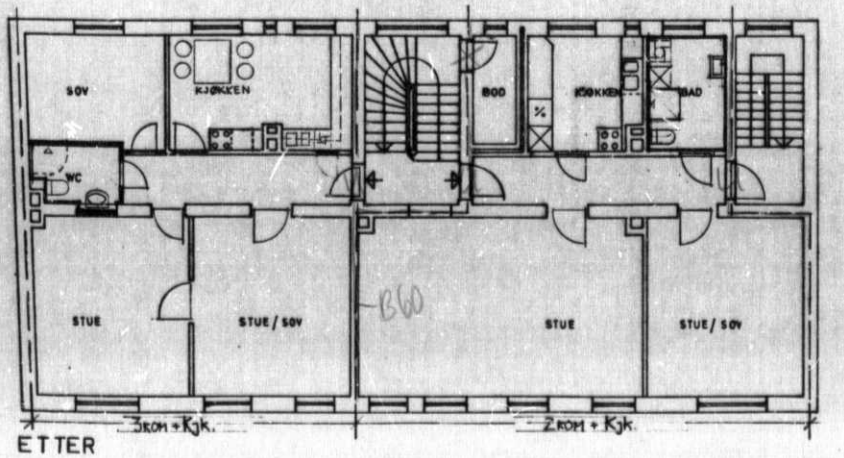


2den 3die og 4de etages plan.

5 0 5 10 15 Meter.



FØR



ETTER

5

nr	dato	korreksjon

oppdragets navn
SOFIESGT. 6b.

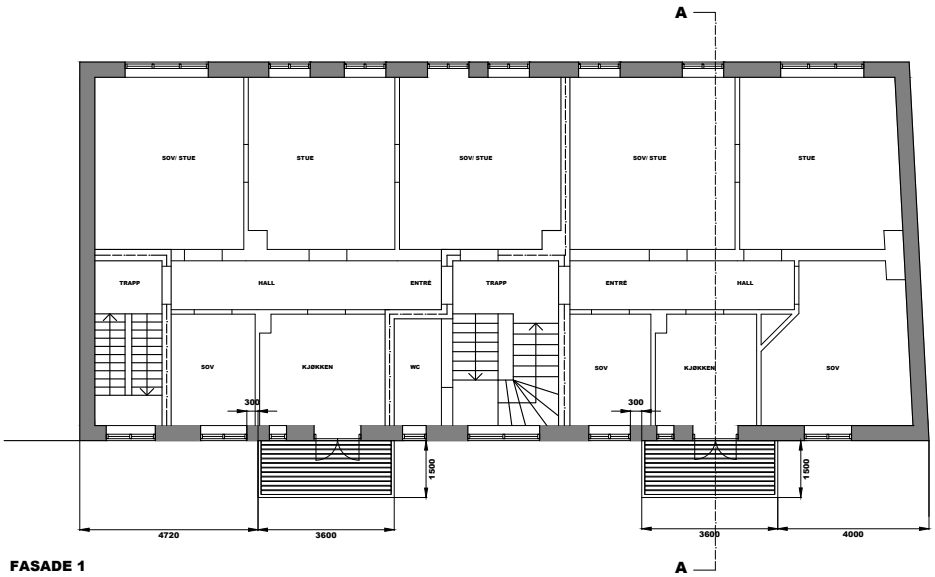
PLAN 4. etg.

oppdragsgiver
BORETTSLAGET SOFIES GATE 6B

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Bertigata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 69 39 02

sign	mål	dato
MB	1:100	29.8.86

oppdrag nr	tegn. nr
86050	06



FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SOFIES GATE 6 B			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
26.09.2012	ALF	B-team FG	1:100	
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1231-01				
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger				

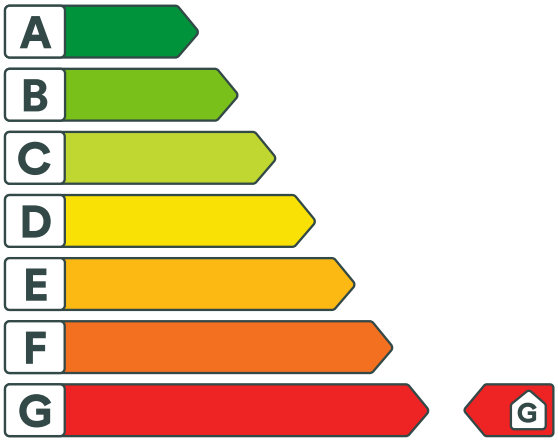
Rådgivende as
Hausmannsveien 100
0563 Oslo
post@b-radgivning.no
+47 22 20 10 75
MV: 974936821 MVA
Bankgiro: 52000547680
Mail Fredrik Tønsberg

enova

Energiattest



Adresse **Sofies gate 6B, 0170 OSLO**	
Dato for energimerking **05.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277750**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80532547**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **289**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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 **291,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **291,08 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 413 kWh**

Sofies gate 6B, 0170 OSLO

Detaljering

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

Sofies gate 6B, 0170 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 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: 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 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: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
SOFIES GATE 6B

Dato: 13.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530377
9123158

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 289

Vi viser til bestilling av 20260413 for SOFIES GATE 6B.

GNR. 217 BNR. 289

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.11.1891.

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

359 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

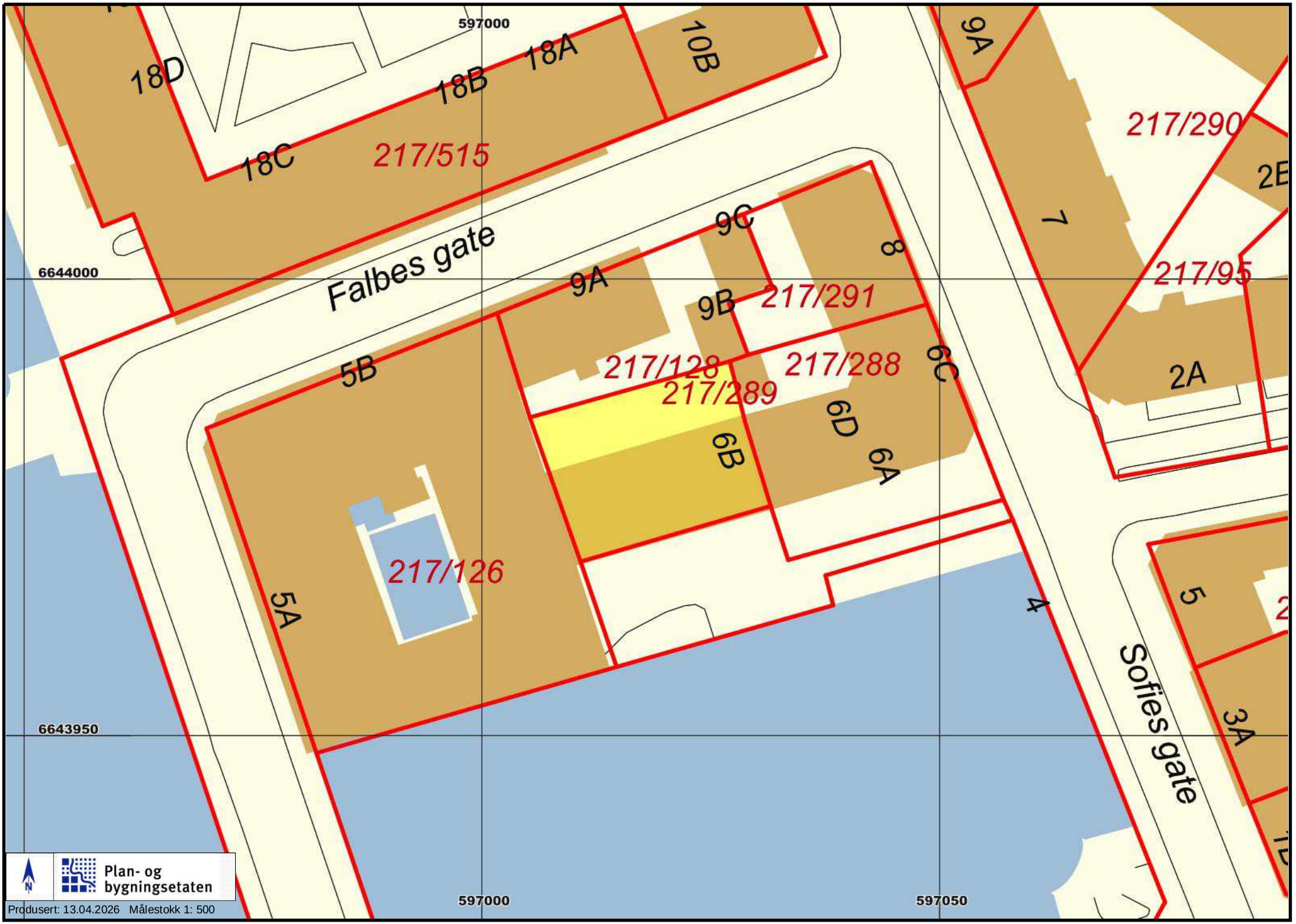
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

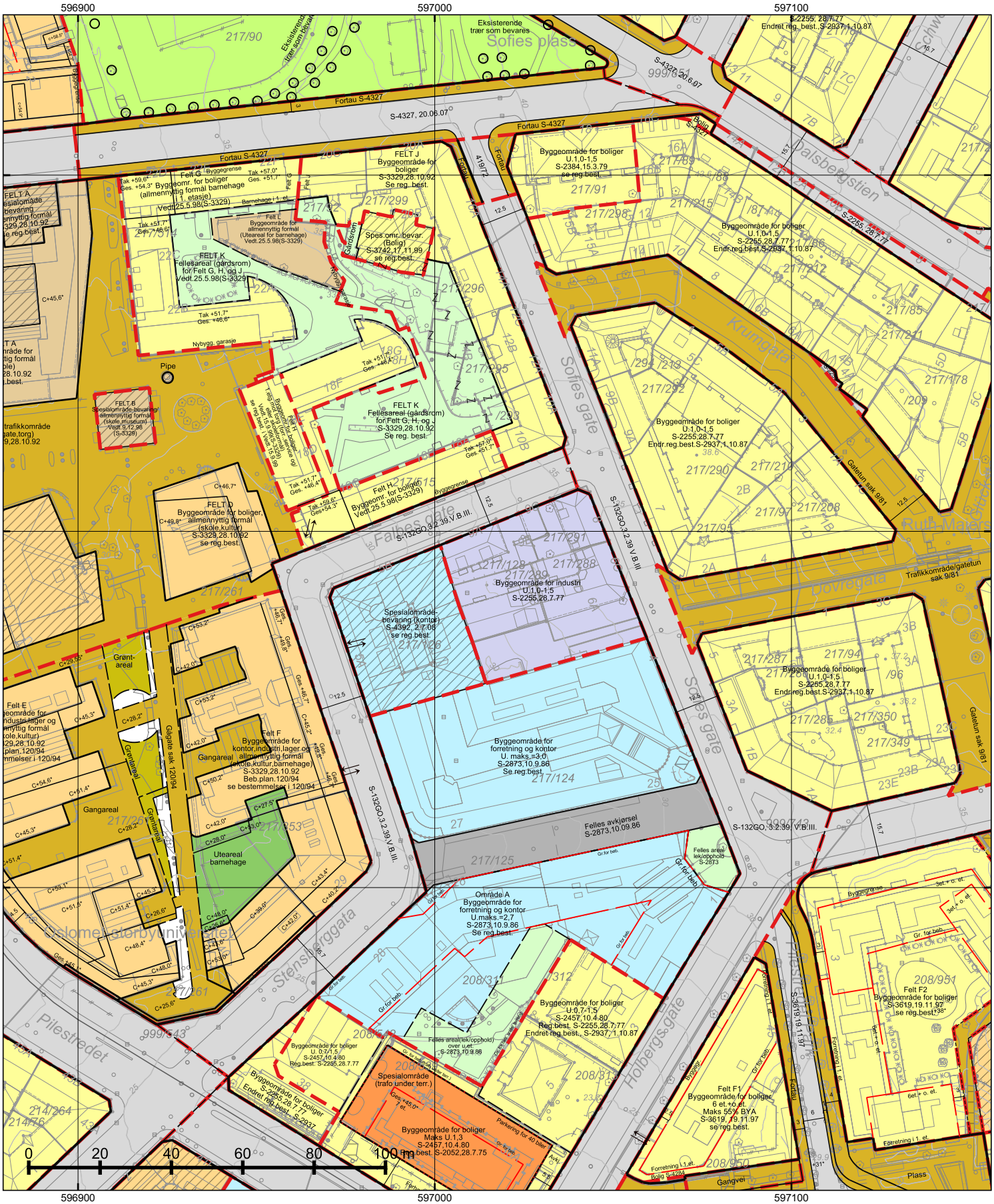
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


597000
18D
18B
18A
10B
18C
217/515
9A
217/290
2B
7
Falbes gate
9C
8
6644000
9A
9B
217/291
217/95
5B
217/128
217/288
6C
217/289
2A
6B
6D
6A
217/126
5A
4
5
Sofies gate
3A
6643950
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.04.2026 Målestokk 1: 500
597000
597050



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155935/ 86530377
Deres ref.:
Adresse: Sofies gate 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/289

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leikeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155935/86530377
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

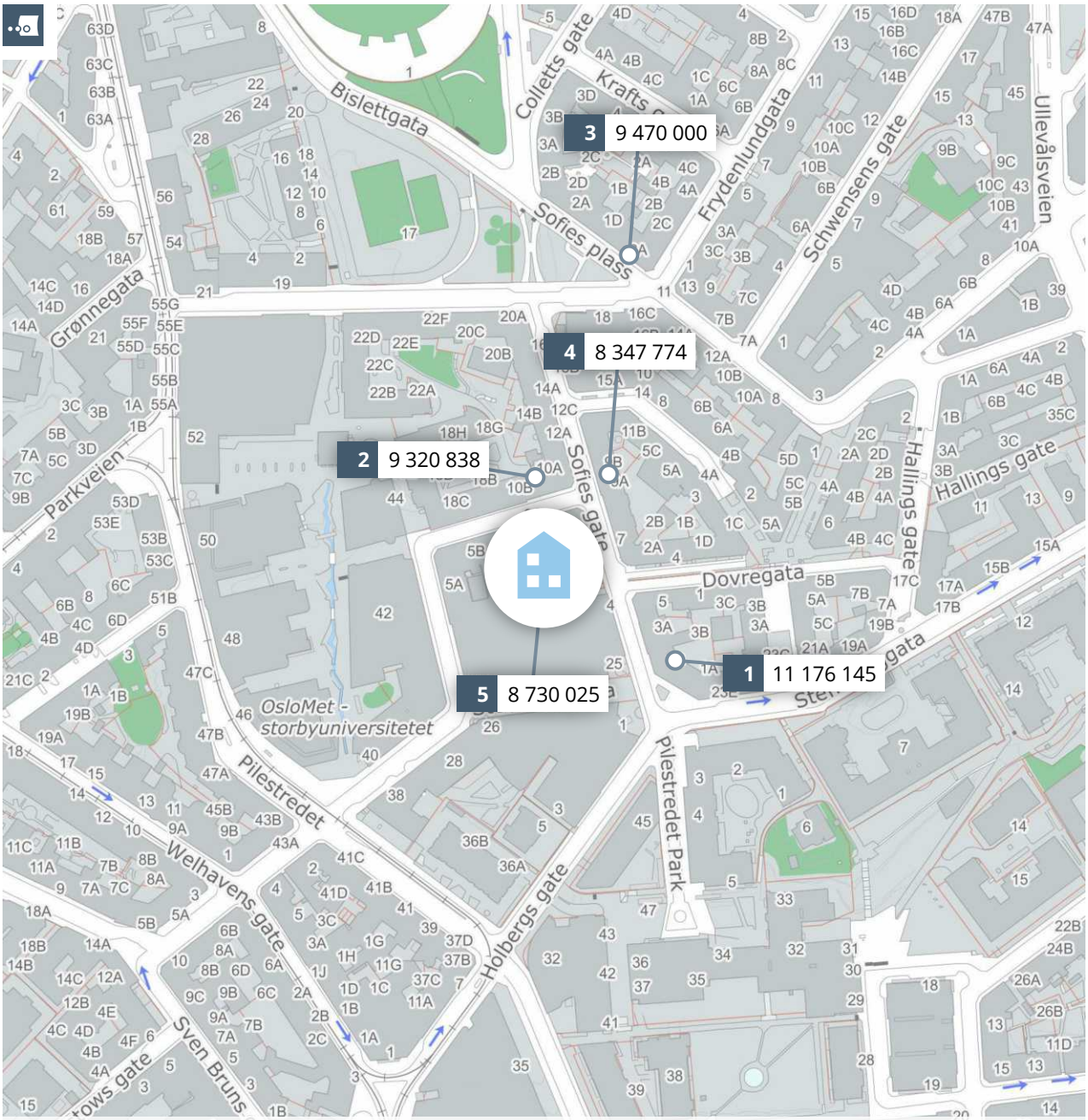
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Meglers verdivurdering

SOFIES GATE 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 17.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sofies gate 6 B, 0170 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 217 BNR 289 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 4

Verdivurdert til

8 790 000

102 821	8 892 821	114 011
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	9 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1890

Fellesutgifter	5 059
Formue	54 690
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sofies gate 1 B 103 m² 1878 2. etg 3 sov				11.10.2025	11 200 000	**10 800 000**	376 145	11 176 145	**108 506**
2	Sofies gate 10 B 79 m² 1878 3. etg 3 sov				13.10.2025	9 250 000	**9 100 000**	220 838	9 320 838	**117 985**
3	Frydenlundgata 2 A 86 m² 1895 5. etg 3 sov				08.02.2025	9 490 000	**9 320 000**	150 000	9 470 000	**110 116**
4	Sofies gate 9 A 82 m² 1882 3. etg 2 sov				12.06.2025	8 100 000	**8 200 000**	147 774	8 347 774	**101 802**
5	Sofies gate 6 B 81 m² 1890 2. etg 2 sov				17.10.2023	8 500 000	**8 700 000**	30 025	8 730 025	**107 778**

Klassisk og lys leilighet med suveren beliggenhet på Bislett - stille og rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Leiligheten har en gjennomgående og svært god planløsning, og ligger usjenert til i øverste boligetasje. Borettslaget disponerer parkeringsplasser rett utenfor!

- Lys og luftig stue og kjøkken med klassiske detaljer
- Store vindusflater og god takhøyde på ca. 2,70 meter
- Delikat dusjbad fra 2022
- Oppgradert kjøkken i 2022 med vinskap, stekeovn og ventilator
- 2 romslige soverom + kontor/soverom med utgang til balkong
- Separat og praktisk vaskeromsnisje
- Boder på til sammen 9 kvm
- Veldrevet borettslag på 9 andeler med god vedlikeholdshistorikk
- Bakgård med sittegrupper og sykkelbod

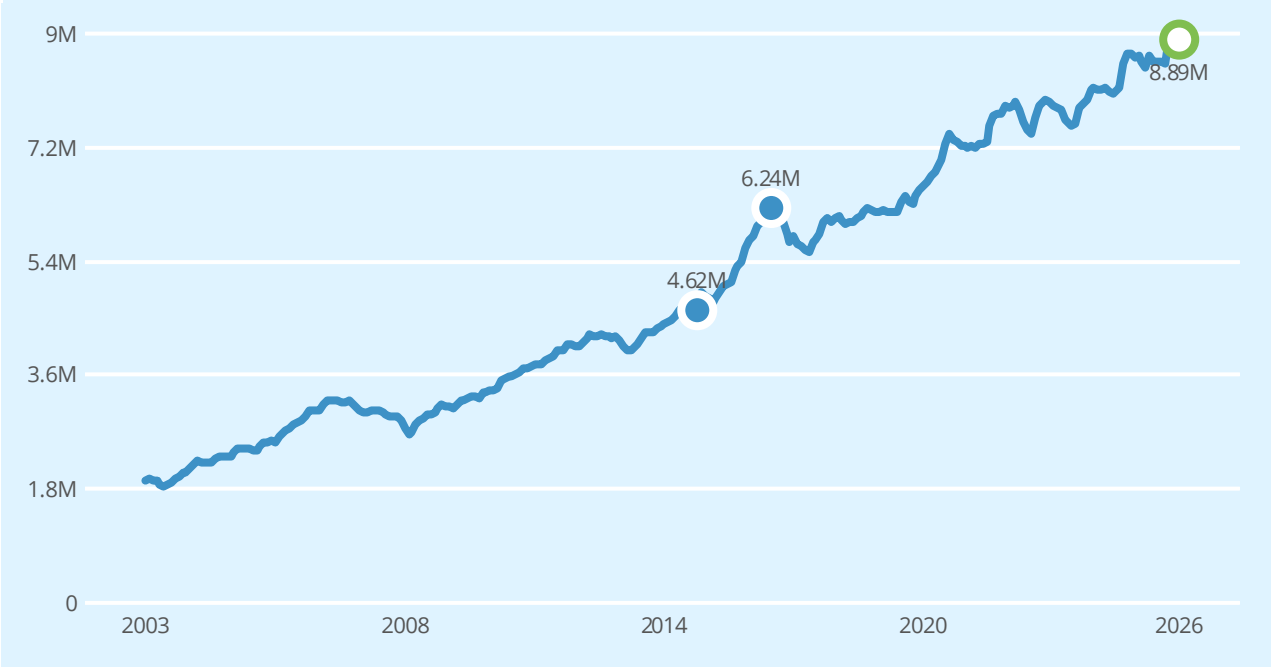
I gangavstand finnes bl.a. Bislett, St. Hanshaugen, Stensparken, Nationaltheatret, Slottsparken, sentrum, Majorstuen, Bogstadveien/Hegdehaugsveien, Grünerløkka mm. Buss og trikk i umiddelbar nærhet, og T-bane/tog et steinkast unna.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

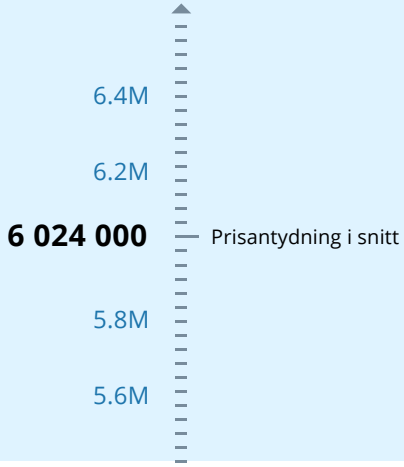
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.02.2017	20.02.2017	03.05.2017	5 900 000	6 210 000	33 301	6 243 301	2
31.05.2015	23.06.2015	05.08.2015	4 590 000	4 590 000	31 889	4 621 889	
11.03.2010		11.03.2010	-	2 890 000	-	2 890 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

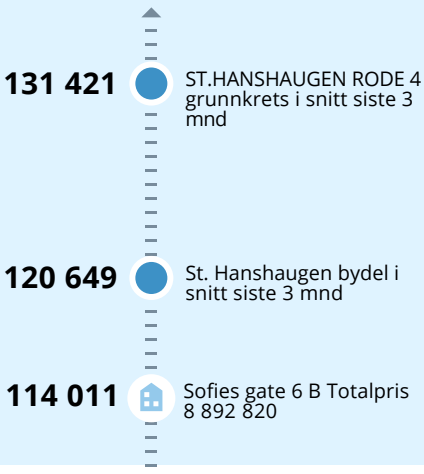
23
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Sofies gate 6B

Nabolaget Bislett - vurdert av 256 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

BARNEHAGER

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	3 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bislett	1 min
Bunnpris Holbergs Plass	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 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	10 min
Vitusapotek Holbergs Plass	4 min
Vinmonopolet Paleet	13 min

SPORT

Lille bislett	4 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	5 min
SATS Bislett	6 min
Treningshuset	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



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

Sofies gate 6B

Nabolaget Bislett - vurdert av 256 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Falbes gate 5-9 - 11090	1 min
Falbes gate 5-9 - 11088	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holbergs plass Linje 17, 18, 19	4 min 0.3 km
Holbergs plass Linje 1N, 2N, 11N, 19N, 37	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

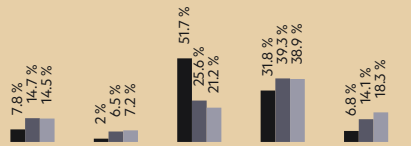
BARNEHAGER

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	3 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bislett	1 min
Bunnpris Holbergs Plass	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss

SPORT

Lille bislett	4 min
Nye Bislett stadion, innendørs frii...	5 min
SATS Bislett	6 min
Treningshuset	7 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

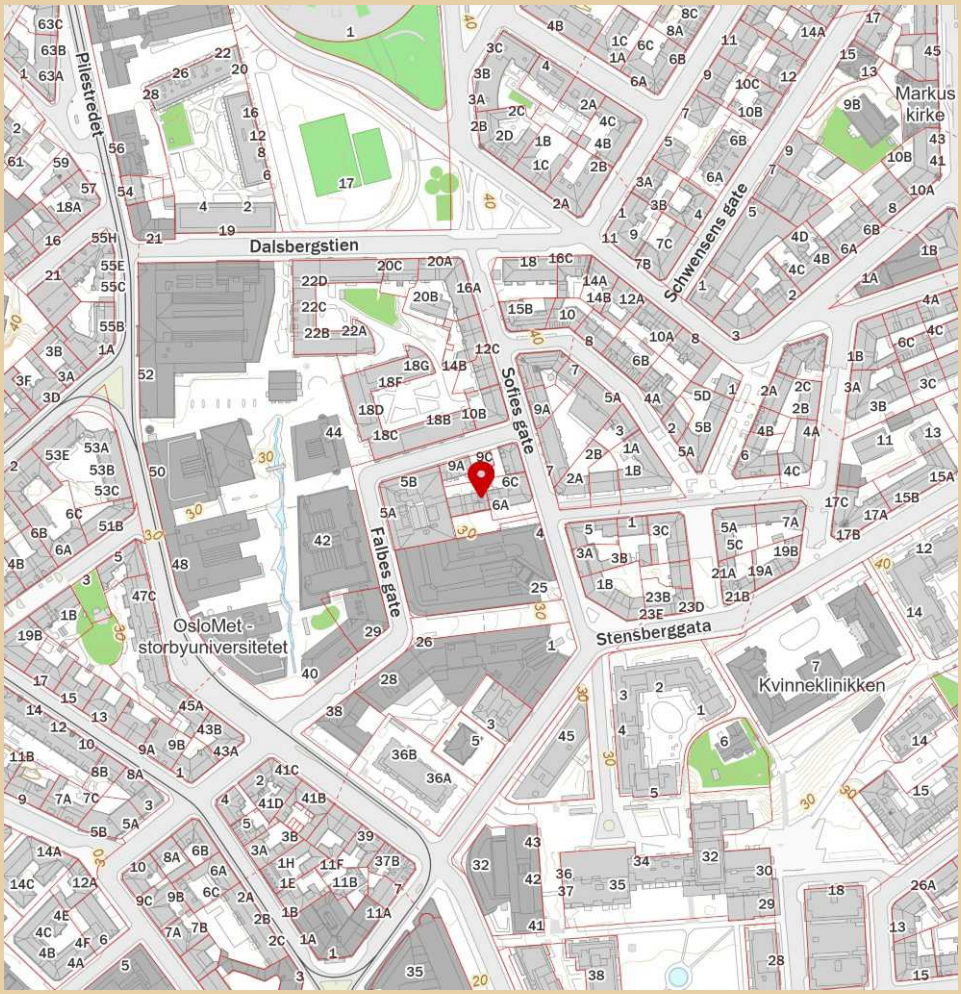
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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 6B, 0170 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 289, andelsnr. 7 i Borettslaget Sofies gate 6 B , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 953 37 037

E-post: marenberge.kurud@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.
