PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SOFIENBERGGATA 29C

Vedlegg

Megleres verdivurdering (kommer)

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energimerke

Meglerbrev

Årsmøtedokumenter

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattester

Original byggetegning

Festekontrakt

Reguleringskart

Arealbekreftelse

S-2255

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Fagtakst

Sofienberggata 29C, 0558 OSLO

Gnr: 228
Bnr: 386
Snr: 0
Anr: 15

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 59 m²

BRA-i: 49 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0	11	4	0	1
TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.01.2026

Rapportdato
15.01.2026

Hjemmelshavere

Navn
Sjur Magnus Låstad

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet

kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	59	49	10	0	4
Totalt m2	**59**	**49**	**10**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
3. etasje	49	0	49
Totalt m2	**49**	**0**	**49**

3. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Bad
- Kjøkken
- Stue
- Soverom

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).
Begrepene P-ROM og S-ROM er ikke lenger i bruk som offisielle arealangivelser, men er oppgitt som veiledende informasjon for sammenligningsformål.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bod på loft 3m2 (6m2 gulvareal)
Bod i kjeller på 7m2 (190-195 takhøyde)

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av sand/leire.
- - Grunnmur oppført med naturstein.
- - Yttervegger oppført med rammekonstruksjon av stål/teglstein tekket med murpuss.
- - Etasjeskille av tre og stubbloftsfylling.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Oppgraderinger gjort i hjemmet:

2004-2023

- Det foreligger følgende opplysninger:
- 2023:
- - Nytt kjøkken
- - Gulvvarme i entre, kjøkken og stue.
- 2018:

- - Reparasjoner av skade Reparasjoner av sprekkdannelser i bærevegg i kjeller forgård - rivning og oppbygning.
- 2017:
- - Div. rehabilitering- og vedlikeholdsarbeid
- - Oppgradering av utearealet
- - Portrommet ble rehabilitert i 2017
- - Oppgangen ble pusset opp og malt
- - Skiftet alle låser i 2017.
- 2016
- - Rør- soil og våtromsrehabilitering
- - Skifter alle vann- og avløpsrør
- - Rehabilitert alle våtrom
- - Bygd teknisk rom for varmtvannsberedere
- - Lagt opp for felles varmtvann med varmepumpe
- - Støpt gulv under portrom
- - Utbedret ventilasjon
- 2012 Vedlikehold:
- - Reparert og malt gavlvegg
- - Maling av vinduer
- - Rassikret tak
- 2010 Brannsikkringtiltak
- - Brannsikring av kjellertak
- 2004 - 2005 Bygget to nye loftsleiligheter og utførte div. rehabiliteringer
- - Lagt nye tak
- - Støpt kjellergulv
- - Satt opp balkonger
- -Rehabilitert piper over tak
- - Satt opp brannstiger
- - Lagt opp felles brannvarslingsanlegg
- - Lagt inn ny stigeledning fra hovedledning inn i forgården
- - Ny stigeledning i forgården.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?: Nei

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Balkong**
Det er oppført en balkong i stål på 3,8m2	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble montert i 2012.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er det krav til rekkverk?	**Ja**
Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	**Ja**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en balkong på 3,8m2.
Balkongen ble montert i 2012.
Balkongen er oppført med rammekonstruksjon av stål, tekket med terrassebord.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er skiftet i 1980/1985.
Balkongdør er skiftet i 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av vinduer/ytterdører **TG-2**

Vinduer med 3-lags glass fra 1980/1985.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2002.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

6.3 Innerdører

Type innerdører	**Hvite profilierte innerdører**

Beskrivelse

Hvite 3-speils innerdører av tre, kompakt og lett dør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

2 dører av nyere dato. Dør til soverom med ukjent alder.

Er det påvist skader i dørblad eller karmer?	**Nei**

Er det påvist dører som subber eller har behov for justering?	**Ja**

TG-2

Hvite profilierte innerdører.
Dører er funksjonstestet.
Enkelte dører har behov for justering.

TG2 settes da det bør påregnes mindre justering av dører (subber).

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å justere dører.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskille av trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

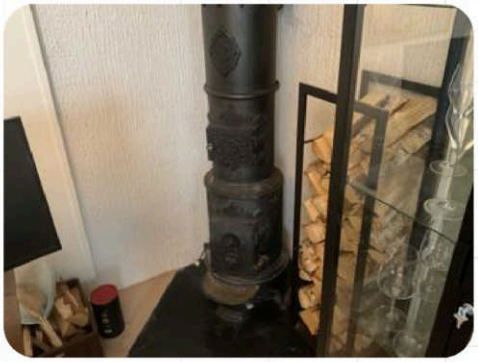
Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
30 mm høydeforskjell i stue.
5 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell på Kjøkken.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på 30mm i stue, kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	**Tegl**
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	**Ja**
-	
Type peis	**Peis**
-	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
-	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Ikke kontrollerbart**
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	**Ikke kontrollerbart**
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	**Ikke kontrollerbart**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leiligheten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført med teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Kontrollen er begrenset og kun inspisert fra denne leiligheten.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.6 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet ble renovert i 2023	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**



Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2023 og levert av Ikea Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp micro og kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det flis.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år. Forventet gjenværende levetid: 28år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Avtrekk:
Det er etablert avtrekk med kullfilter. Avtrekksvifte er funksjonstestet og det registreres ingen trekk.
TG2 settes på avtrekksvifte.

Konsekvens:
- Konsekvensen av å kun ha kullfiltervifte er at fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalt tiltak er å etablere kjøkkenventilator med avtrekk til det fri for å sikre effektiv fjerning av fukt, varme og matos.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

6.7 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Nei**

Det er endringer mot byggegodkjente tegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Endringer er fra hoveddel-hoveddel.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller.	

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det er utstedt ekspedisjonsdokument på eiendommen fra 1897. Dette kan sammenlignes med dagens «ferdigattest».	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Det er ikke registrert avvik knyttet til krav om rømning, dagslysforhold eller takhøyde, og forholdene vurderes å være i samsvar med gjeldende tekniske krav.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er ikke registrert mangler på brannslukkingsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.	

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**
-	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Innvending avløpsnett er skiftet i 2016 i forbindelse med oppgradering av bad.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Ukjent**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Ja**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra 2016 i forbindelse med oppgradering av bad.
Avløpsrør har dermed en lav alder med mindre sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Det er flere etasjer i bygget og ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via f.eks sluk på bad.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under borettslaget sitt ansvar.

6.9 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Roth rør i rør system	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Røropplegg fra 2016 i forbindelse med oppgradering av bad, samt nytt røropplegg til kjøkken i 2023.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-1

Vannrør er oppført med Roth rør i rør system.
Vannrør er skiftet i 2016 og 2023 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.,
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er borettslaget sitt ansvar.

6.10 Elektrisk




Samsvarserklæring
Ordre 12108

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**
Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det elektriske anlegget er fra moderne tid.
Det er i selgers botid utført arbeider i entre, kjøkken og stue.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering av elektrisk anlegg Ikke satt

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra moderne tid.
Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget fra ElektroX AS, samt Astro Innstallasjon AS .
(Gang, kjøkken og stue).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på øvrig deler av anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstrandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.11 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Etablert mekanisk avtrekk i 2016 på bad i forbindelse med oppgradering.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

6.13 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert i 2016.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.14 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Ja**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**

Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 23mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.

6.15 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**



1 av 2

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VARDEN ENTREPRENØR AS
Torshovgata 16
0476 OSLO

Deres ref. | Vår ref.: 201606052-8 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh.: Sondre Sanna | Dato: 19.04.2017 Arkivkode: 031

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 29 A-B-C	Eiendom:	228/386/0/0
Tiltakshaver:	SOFIENBERGG 29 BORETTSLAG	Adresse:	Sofienberggata 29, 0558 OSLO
Søker:	VARDEN ENTREPRENØR AS	Adresse:	Torshovgata 16, 0476 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

Ferdigattest - Sofienberggata 29 A-B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 03.04.2017.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 15år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

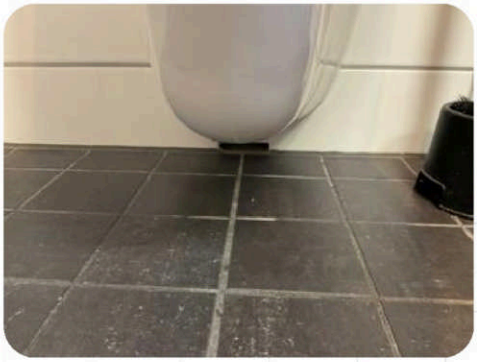
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Badet er utført med ansvarsrett og uavhengig kontroll som anses som nødvendig dokumentasjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

6.16 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Badekar m/dusj
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.
- Opplegg for vaskemaskin

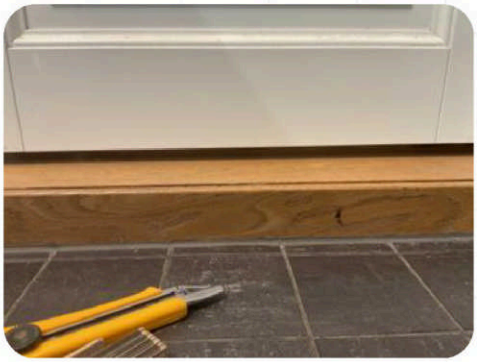
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**

Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	—

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.17 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.18 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-1

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.19 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt og tapetsert gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes noe overflate arbeid på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Gulvvarme i stue og kjøkken.
- Ildsted plassert i stue.

6.21 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering avnoise **Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.
Faktisk opplevd støy kan variere med trafikkmengde, kjøremønster og tidspunkt på døgnet.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 3-lags glass fra 1980/1985.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2002.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

TG-2

Innerdører

Oppsummering

Hvite profilierte innerdører.
Dører er funksjonstestet.
Enkelte dører har behov for justering.

TG2 settes da det bør påregnes mindre justering av dører (subber).

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å justere dører.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
30 mm høydeforskjell i stue.
5 mm høydeforskjell på soverom
10 mm høydeforskjell på Kjøkken.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på 30mm i stue, kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget. Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da leiligheten ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260010

Selger 1 navn
Sjur Magnus Låstad

Gateadresse
Sofienberggata 29C

Poststed	Postnr
OSLO	0558

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 565897

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: 159260010

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2016 ble alle vann- og avløpsrør skiftet ut og alle våtrom ble rehabilitert i regi av borettslaget. Det ble bygd teknisk rom for felles varmtvannsberedere med tilknyttet varmepumpe. I badet ble det installert varmtvannsmåler for individuell måling av forbruk og avtrekksvifte.

Arbeid utført av: Varden Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele badet ble bygd opp på nytt fra grunnen av.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest av 19.04.2017 (se PBE-sak nr. 201605052).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Noe skjevheter i gulv, som vanlig i gamle bygårder.

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: Det elektriske systemet til badet ble fornyet i 2016 i forbindelse med baderomsrehabiliteringen.

Arbeid utført av: Varden Entreprenør

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260010

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260010

Tilleggskommentar

1) Borettslaget har tidligere vært involvert i en skadesak mot utbygger av nabobygg, knyttet til setningsskader i B-oppgangen. Saken er avsluttet ved forlik mellom partene, og skadene er utbedret. Borettslaget er per i dag ikke involvert i pågående tvister. Som følge av dette ble felleskostnadene økt med 15 % fra 01.01.2026. 2) Listen ved belysningen på overskapet over vaskemaskinen, samt til venstre for skap med kjøkkenavtrekk, sitter løst og er ikke skrudd fast. Dette kan enkelt utbedres. 3) Ett av håndtakene på det lille vinduet øverst til venstre på soverommet kan være litt vanskelig å lukke. Vinduet fungerer likevel som normalt, ettersom det er to håndtak, og kan fint både åpnes og lukkes. Dette kan enkelt utbedres.

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: 159260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sjur Magnus Låstad	f0f216703d0aa33639071a00cec0c9e850b835a6	16.01.2026 14:37:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260010

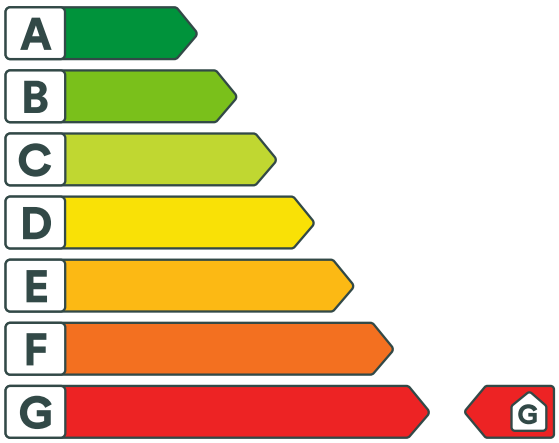
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Sofienberggata 29C, 0558 OSLO**	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246302**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80575289**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **386**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	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 **576,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **576,69 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 258 kWh**

Sofienberggata 29C, 0558 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 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: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Thea Sofie Lian Hvam
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: thea.hvam@privatmegleren.no

Deres ref.: b620d575-7be0-409d-8f90-dde5c8274a9d . Vår ref.: 5166-1-17 Dato: 12.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sofienberggaten 29 Brl.
Organisasjonsnr:	947772627
Andelseier:	Låstad, Sjur Magnus
Medeier:	
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Sofienberggata 29, 0558 OSLO
Andelsnummer:	15
Gnr.	228
Bnr.	386
Borettsinnskudd:	Kr. 3 488,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker 15% fom 01.01.26. Årsak: Betjening av lån til skadesak som er ferdig utbedret.
Selskapet har inngått avtale med Techem om avregning av varmepumpe for varmtvann fra 2017. Hver leilighet har egen måler for varmtvann. Tomten festes fra Oslo kommune, festetiden er 40 år fra 05.07.1973. ¤12 i festeavtalen inneholder bestemmelser vedrørende utløp av festet. Festeavgiften er fastsatt til 28 198,- pr år, fra 01.01.05. Reguleres hvert tiende år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207531820
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	4 681 648,00
Innfrielsesdato:	30.05.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208309560
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	2 800 000,00
Innfrielsesdato:	30.03.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfritt til og med mars 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 905,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto Varmtvann	777,00	
Vedlikehold balkong	50,00	
Felleskostnader	5 078,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	165,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 180,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	423 113,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207531820
Restsaldo:	204 732,59
Kapitalkostnader:	1 358,98
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208309560
Restsaldo:	122 439,33
Kapitalkostnader:	541,88

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 327 171,92,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helmer Anton Flaterudhagen, e-post:sofienberggt29@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5166
SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5166

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Møteleder foreslås som Anton Flaterudhagen.

Forslag til vedtak

Anton Flaterudhagen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.
Live Berg Olsen og Fredrik Dogger Schmidt foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak

Live Berg Olsen og Fredrik Dogger Schmidt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anton Flaterudhagen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Dogger Schmidt
- Live Berg Olsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Rekdal Mathisen
- Maja Lie Opdahl

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024 -2025

Orientering om borettslaget

Sofienberggaten 29 BRL er et frittstående borettslag.

Styret

Styret består av styreleder og to styremedlemmer, samt to vararepresentanter.

Styremøter og kommunikasjon internt i styret

I denne perioden har det blitt avholdt budsjettmøte og et økonomimøte, i tillegg har styret kommunisert via telefon, sms og e-post. Styret har hatt fire møter via teams med advokatene i forbindelse med skadesaken.

Beboermøter

Det er avholdt to beboermøter på OBOS, ett møte også med med advokat og advokatfullmektig i forbindelse med skadesaken.

HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Anton Flaterudhagen har hatt ansvar for HMS i inneværende periode.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet felles elektrisk anlegg, og brannvern i samarbeid med Norsk Brannvern.

Borettslaget har en avtale med Schneider Electric om årlig kontroll av brannvarslingssystemet.

Borettslaget har en avtale med Norsk Brannvern om at de kontrollerer slukningsapparater, røykvarslere og lage en skriftlig brannsikringsrapport.

Styret vil påpeke kravet om frie rømningsveier, dvs trappeløp og portrom. Styret har fått flere meldinger fra Norsk Brannvern om at det i noen tilfeller har vært plassert ting i oppgangene, som er til hinder for frie rømningsveier.

Det er satt ut brannslukningsapparater i trappeoppgangene og i kjeller forgård ved dør til varmtvannsberederrom.

Det står branninstruks i oppgangene.

Borettslaget har en avtale med Anticimex om å kontrollere utsatte rottefeller i kjellere og uteområde.

Styret har satt i gang systematisk oppfølgning oppfølging og internkontroll av HMS på styrerommet (OBOS portal).

Saker styret har arbeidet med i perioden

Skadesaken har vært den dominerende saken styret har arbeidet med i denne perioden. Magnus Arneberg-Bauer, borettslagets tidligere rådgiver i OBOS mente at styret har utført arbeidsoppgaver som går langt utover det som er normalt for et borettslagsstyre.

En gjennomgang av hele skadesaken

*Det henvises også til informasjonen som er delt på vibbo under tema «*Skadesak BRL*».*

Fra januar til mai 2022

Styret har gjennom tre år arbeidet mye med skadesaken.

Skadesaken dreier seg om skader som ble påført forgården, som en følge av grunnarbeider i Kirkegårdsgaten 1, vinteren 2022, utført av KG Bygg AS som totalentreprenør og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS som tiltakshaver.

I midten av mars sank forgården mot Kirkegårdsgaten 1 med 24mm i løpet av et døgns tid, og fortsatte å synke til nærmere 50 mm før grunnen stabiliserte seg.

Våren 2022 avslo vårt forsikringsselskap Fremtind saken, da de mente det var en setningsskade som ikke ble dekket. Styret klagde flere ganger uten hell, og tok til slutt saken til finansklagenemnda, men vant ikke fram.

Styret måtte derfor starte opp med en omfattende prosess som har ført til mye ekstraarbeid, og påført borettslaget betydelige ekstra kostnader i forbindelse med skadesaken.

Våren 2022 måtte Styret engasjere advokat som kunne gi bistand i skadesaken.
Styret tok kontakt med OBOS advokatene, og de tok på seg saken.

Den 29. juni 2022, fremmet advokaten vår i OBOS et erstatningskrav og en melding til KG Bygg AS, om at dersom vi ikke fikk svar på hvem som har ansvaret for skadene, vil det bli tatt rettslige skritt.

Utbygger unnlot å svare på brevet av 29. juni. Vår advokat sendte flere purringer uten å få svar.

Høsten 2022 kontaktet styret Takstsentret for å etablere en skaderapport og sende informasjonen til motparten. Takstsentret har også senere, i reparasjonsarbeidene 2024/2025, vært involvert i prosessen. Takstsentret har fulgt opp borettslaget gjennom hele skadeprosessen.

Styret og OBOS advokaten brukte mye tid og krefter på å få utbygger til å ta ansvar for de påførte skadene, uten å nå frem.

I januar 2023 fullførte Takstsentret to rapporter som vurderte de påførte skadene. Dette dannet grunnlaget for å innkalle utbygger til et møte sent i mars 2023. Under møtet uttrykte KG Bygg at de ville reparere skadene som var påført forgården.

Fra mai 2023 til mai 2024

De beboerne som uttalte seg på årsmøtet møtet 2023, ga uttrykk for at styret måtte bruke de midlene som var nødvendig for å få sluttføre skadesaken på best mulig måte.

Våren/sommeren 2023 begynte styret å tvile på at advokaten fra OBOS advokater kunne føre vår sak på en tilfredsstillende måte, så styret begynte å undersøke om vi kunne finne en advokat som kunne føre vår sak på en bedre måte.

Sommeren 2023 tok styret kontakt med advokat Frank Almås, i advokatfirma Simonsen Vogt Wiig (heretter forkortet til SVW). Advokat Frank Almås tok vår sak.

Fra sommeren 2023 og frem til dags dato, har styret hatt et godt samarbeid med advokatene i SVW. Advokat Frank Almås og advokatfullmektig Henrikke Aurang har utført god bistand til styret og borettslaget.

Frem mot høsten 2023 hadde vi tre møter og to befaringer med Petter Rogstad fra KG bygg AS, da han uttrykte et ønske om å reparere skadene. Senere sendte vi flere purringer for konkrete reparasjonsplaner.

Motparten unnlot å svare, så styret og advokatfirmaet måtte gå til det skritt å legge kraftig press på Petter Rogstad I KG Bygg.

17. November ble det sendt et utkast til et forlik samt en arbeidsbeskrivelse til Petter Rogstad.

Vi fikk svar 31 januar 2024, hvor Petter bl.a. skriver " Vi har ikke noe ønske fra denne side å inngå noen forliksavtale. og *"Slik situasjonen er nå er det ikke ønskelig fra denne side å utføre utbedringsarbeidene.*

Dette svaret var skuffende, men samtidig avklarende for den videre prosessen mot KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS.
Den 2. februar hadde styret et møte med Frank Almås og Henrikke om hva vi burde gjøre videre, bl.a. mulige risikoer dersom man tar ut stevning mot en motpart.

Den 6. februar sendte Frank Almås en e-post til Petter Rokstad hvor det sto bl.a:

«Det er beklagelig og oppsiktsvekkende at KG1 AS, ca. 2 ½ måned etter oversendelsen av utkastet til forliksavtale går tilbake på den tidligere enigheten om at KG1 AS skal utføre nærmere angitte utbedringsarbeider for Borettslaget.»

Styret opplever at vi har blitt ført bak lyset av KG1 AS, siden de har vært tydelige på at de ønsker å utføre utbedringsarbeidene samtidig som de gjennom hele perioden med kontakt har anvendt treneringsstrategi, og tilsynelatende med vilje unngått å svare på våre spørsmål.

KG Bygg har gjort det ekstra vanskelig å komme videre med skadesaken frem til nå, fordi de har hevdet at de ville ta på seg å reparere skadene.

Men med deres avslag på å utføre utbedringsarbeider ble det tydeliggjort at borettslaget nå kunne iverksette utbedringer. Dette gav borettslaget mer kontroll over fremdriften til skadesaken.

Frank formulerer det slik i sitt brev til Petter av 6. februar;

«Borettslaget har nå ikke annet valg enn å iverksette utbedring for KG1 AS sin regning. Borettslaget vil derfor uten nærmere varsel engasjere entreprenør(er) til å foreta utbedring. I tillegg til utbedringskostnadene vil Borettslaget også kreve dekket alt annet økonomisk tap som Borettslaget påføres som følge av skadene og KG1 AS sin opptreden.»

Det at borettslaget kunne iverksette utbedringsarbeidene ga styret kontroll over planlegging og fremdrift, siden styret nå kunne engasjere entreprenørene. Men dette medførte også en større risiko for borettslaget, siden kostnader knyttet til utbedringsarbeidene også må dekkes av borettslaget frem til en rettsak eller forlik avgjør erstatningen.

På grunn av risikoen, var kostnader et viktig fokus gjennom både utbedringsprosessen og tvisten med KG1 AS. Målet var å minimere konsekvensene hvis borettslaget skulle måtte dekke alle eller deler av utgiftene. Styret ønsket å presisere dette.

Den 20. mars 2024 ble det avholdt et informasjonsmøte med beboere, styret, advokatene I SVW og representant fra OBOS. Møtet var beregnet på at beboere skulle informeres om skadesaken og eventuelt komme med spørsmål, spesielt til advokatene.

Styret er enige i tilbakemeldingen fra Frank Almås; som synes det var et godt møte med mange gode kommentarer, innspill og spørsmål fra beboerne.

Fra mai 2024 til mai 2025

Sommeren 2024 tok Fredrik på seg arbeidene med å gjennomføre anbudsrunde og følge opp reparasjonsarbeidene. Fredrik hadde med seg Michael i Takstsentret som byggkonsulent. Juni 2024 startet Fredrik med anbudsarbeidet.

Malermester Jens Petter Lunde (JPL) er entreprenøren som kom best ut av evalueringen med høyest score. Malermester Jens Petter Lunde ble derfor valgt som utførende generalentreprenør. Malermester Jens Petter Lunde (JPL) startet på reparasjonsarbeidene i august 2024.

De skadeutbedrende arbeidene ble utført i henhold til en arbeidsbeskrivelse som tidligere var utarbeidet av Takstsenteret AS, og gjennomgått av KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS. Der det ble utført standardhevende arbeider ble den enkelte beboer selv fakturert for dette.

De skadeutbedrende arbeidene pågikk mest intenst fra september 2024 frem til februar 2025. Det ble avholdt jevnlige bygge møter med utførende entreprenør og befaringer ble planlagt ved behov. Samarbeidet med utførende entreprenør Jens Petter Lunde har vært bra, og det har vært en god dialog. De siste arbeidene som er maling av fasaden mot Sofienberggata 29 planlegges å utføres i mai 2025.

Fredrik har gjort en svært god jobb for borettslaget i forbindelse med reparasjonsarbeidene. Han har fulgt opp arbeidene, spesielt for å holde kostnadene nede. Det har vært til dels utfordrerne og påse at beboere i oppgang B har fått utbedret skadene, samtidig med å holde kostnadene nede. Alle standardhevingene skal beboeren bekoste, noe som kan føre til at det blir en gråsone, som må diskuteres og avklares.

Det arbeidet Fredrik har utført kan grovt regnet dreie seg om ca. kr 400.000. Styreleder stilte sin leilighet til disposisjon som rigg, og flere beboere bodde hos familie og venner for å spare utgifter. Totalt er det estimert at det ble spart ca kr 500.000 til 600 000, - på disse tiltakene.

Parallelt med de skadeutbedrende arbeidene ble det også igangsatt en rettslig prosess mot skadevolder. I juni 2024 ble det sendt ut forliksklage, mot KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS. Svarfristen til KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS ble satt til slutten av august. Tilsvaret var kort, og ikke begrunnet. Responsen var kun «JEG GODTAR IKKE KLAGERENS KRAV/PÅSTAND». Som følge av dette ble partene kalt inn til forliksmøte den 09.12.2024.

Styret hadde forbedrende møte med advokatene i SVW, og etablerte et prosesskriv før forliksmøte med forslag til en konkret erstatningssum. Borettslaget, representert av styret, var godt forberedt og innstilte på å fremforhandle et forlik.

Motpart (KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS) hadde samme tone som tidligere og var overhodet ikke interesserte i å inngå et forlik. Dette kom tydelig frem på møtet da møteleder spurte om motparten kunne komme med en forlikssum. Motpartens representant Petter Rogstad sa at de kunne strekke seg til kr 100.000 / 150.000.

Advokatene har hele tiden anbefalt borettslaget ved styret, om å prøve å få til et forlik.

Men etter forliksmøtet mente Styret og advokatene i SVW at motparten ikke var interessert i å inngå forlik.

Så etter forliksmøtet ble det satt i gang en prosess med å forberede rettsak, ved å utarbeide en stevning.

I tillegg til dette la borettslaget også frem et forlikstilbud på 3 000 000 NOK. Dette var basert på en rettslig strategisk anbefaling fra advokatene i Simonsen Vogt Wiig. Skadevolder kunne ikke overholde svarfristen, som derfor ble utsatt til 20. Januar.

Den 20. januar 2025 kom det plutselig et mot tilbud fra skadevolder på kr 700.000. Dette ble selvfølgelig avist. Så kom det 29. Januar et nytt tilbud på kr 1.600.000,-. Dette tilbudet hadde en svarfrist på 3 timer, og ble poengtert av skadevolder som et endelig tilbud. Dette tilbudet ble også avvist av styret med bistand fra advokatene i Simonsen Vogt Wiig.

12. februar ble det avholdt møte med andelshaverne. Styret tolket tilbakemeldingene at 1 600 000 NOK ikke var tilstrekkelig, og at det var forståelse for det utfordrende dialogen med skadevolder.

21. februar kom det et nytt tilbud på 2.300.000,-, underskrevet av Anne Aubert (søsteren til Espen Aubert, styreleder og eier av DAIMYO Eiendom AS).

Styret svarte Anne Aubert at et borettslagsstyre ikke hadde fullmakt til å avgjøre en slik type sak. Det måtte legges frem for andelshaverne.

Det ble sendt krav til Anne Aubert om at forlikssummen måtte høynes.

Fra januar til mars 2025 hadde Anne Aubert klagd på dårlig økonomi og truet flere ganger med konkurs hos KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS, men ønsket å ha et møte med borettslaget for å diskutere et mulig forlik.

7. mars 2025 ble det avholdt et møte med Anne Aubert og advokatene i SVW på kontoret til SVW. I løpet av møtet ble det enighet om at KG Bygg AS og Kirkegårdsgata 1 Eiendom AS skulle legge frem et forlikstilbud på 2 800 000 NOK som skulle legges frem for andelshaverne på en ekstraordinær generalforsamling.

Advokaten mener at forlikssummen var akseptabel sett på bakgrunn av slik saken hadde utviklet seg i løpet av tre år, og med den reelle risikoen for konkurs hos skadevolder.

13 mars 2025 ble det av holdt ekstraordinær generalforsamling, med advokatene i SVW til stede. Forlikssummen på kr 2.800.000 ble godkjente med 7 stemmer for og 1 stemme mot.

Forlikssummen på kr 2.800.000 skal innbetales i to like deler på kr 1.400.000,-. Dette er skriftlig avtalt i en forliksavtale utarbeidet av advokatene i SVW.

Kr 1.400 000,- av forliksbeløpet ble betalt den 24. mars 2025. Den resterende delen av forliksbeløpet skal betales senest 31. mai 2025.

Borettslaget er ikke bundet av avtalen dersom ikke forliksbeløpet i sin helhet er mottatt på Borettslagets konto innen 11. juni 2025. Borettslaget vil i så fall kunne kreve erstatning av saksøkte for sitt fulle økonomiske tap og reise ny sak mot saksøkte.

Avsluttende kommentar til skadesaken

Styret har i hele perioden ment at det har vært urimelig at borettslaget ikke skal få dekket kostandene til de påførte skadene. Men motparten har trenert saken, ikke holdt avtaler og truet med konkurs. Styret har igjennom tre år blitt påført store mengder arbeid, frustrasjon, og borettslaget har blitt påført store kostnader. Styret synes denne saken har vært svært vanskelig og krevende.

Den største usikkerheten har vært om KG Bygg skulle gå konkurs, noe de indirekte og direkte har truet med. Konkurs ville etter all sannsynlighet ført til at borettslaget måtte ha dekket alle kostnadene selv.

Styret bemerket at motparten først innså alvoret når de mottok stevningen.

Styret håper at motparten følger opp forliksavtalen, så borettslaget blir ferdig med saken i juni 2025.

Brannsikkerhet

I mai 2024 gjennomførte brann- og redningsetaten branntilsyn. Borettslaget fikk pålegg om å få utført en brannteknisk analyse inne 1. oktober 2024.

I august 2024 hadde Norsk Brannvern utført en brannteknisk tilstandsanalyse.

Brannsikringen består i hovedsak av å gipse kjellertakene og loftsområdene, utføre elektrisk tilstandskontroll, og montere inn branndører der dette ble påpekt av tilstandsrapporten fra Norsk Brannvern. Noen av tiltakene

er strakstiltak, andre her en frist på tre år, og noen tiltak har en femårs frist. Styret må komme tilbake til gjennomføring av tiltakene og kostnadene for dette.

I februar 2025 utførte feievesenet en vurdering av pipene. Borettslaget fikk muntlig pålegg om å skifte to feieluker i bakgården.

Eierskifte/fremleie

Inneværende periode har det vært to eierskifte og fremleie av et par leiligheter.

Dugnader

Det har vært to dugnader, og i tillegg har det blitt ryddet i uteområdet og i kjellerne. Skrot har blitt levert på gjenvinningsstasjonen i Sofienbergparken.

Bomiljø

Bomiljøet er bra.

Nøkler/postkasseskilt

Ekstra hovednøkkel må bestilles via styreleder og beboer betaler kostpris.

Nøkler og navn til postkasser er andelshaverens ansvar.

Renhold av trapper

Styret engasjerte et vaskebyrå til å vaske trappene. Styret har ikke vært fornøyd med renholdet, men de har en lav pris. Styret vurdere få inn et nytt vaskebyrå, men det er avhengig av pris.

Dyrehold

Ved innflytting skal eventuelt dyrehold godkjennes av styret, etter innflytning skal det foreligge styregodkjennelse før man skaffer seg f.eks. hund eller katt etc. (se Husordensregler §5).

Reperasjoner og vedlikehold utført i perioden.

Inneværende periode har det blitt skiftet belysning i de tre oppgangene, og satt opp ny belysning på loftet i bakgården.

Økonomi

Økonomien til borettslaget i forbindelse med skadesaken er informert om i relevant beboermøter og notater lagt ut på vibbo. En kortere beskrivelse er også lagt ved under.

Borettslaget sin økonomi har i stor grad vært preget av skadesaken. Det har gått med betydelige kostander til juridisk bistand, sakkyndig bistand og skadeutbedrende arbeider.

Før forliket var det totale beløpet til lånet relatert til skadesaken på 5 600 000 NOK.

Etter første nedbetaling er lånet på 4 200 000 NOK.

Siste utbetaling fra skadevolderen forventes i mai 2025. Før pengene er på konto kan styret ikke garantere ytterligere nedbetaling av lånet relatert til skadesaken, men med stor sannsynlighet vil resterende 1 400 000 NOK bli utbetalt.

Lånet knyttet til skadesaken forventes å ha en totalsum på 2 800 000 NOK (5 600 000 – 2 800 000 NOK) etter mai 2025. Styret kan imidlertid ikke bekrefte dette før siste utbetaling fra skadevolder er mottatt på borettslagets konto.

Etter mai 2025 vil styret sammen med OBOS vurdere borettslagets økonomiske situasjon, noe som vil resultere i økte felleskostnader på grunn av rente- og avdrags kostnaden til det nye lånet relatert til skadesaken. Under vurderingen må kostnader knyttet til brannsikring av gården også vurderes.

Større oppussing- og rehabiliteringsarbeider på lenger sikt

· Brannsikring av gårdene

· Nye vinduer

· Fasaderehabilitering ved behov.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OBB1V-P8W7P-JYBJE-QJ5E8-666FI-QKUUT

SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 772 627, KUNDENR. 5166

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-89 300**	**444 579**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 350 127	-419 357
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-109 032	-114 522
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 600 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-859 159**	**-533 879**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-948 460**	**-89 300**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 629 574	145 628
Kortsiktig gjeld		-2 578 034	-234 928
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**19**	**-948 460**	**-89 300**

Transaksjon 09222115557543452841 Signert CB, HAF, FDS, LBO

SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 772 627, KUNDENR. 5166

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 181 131	1 137 912	1 179 000	1 162 598
Andre inntekter	3	-41 757	104 017	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 139 374**	**1 241 929**	**1 179 000**	**1 162 598**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 017	-8 829	-6 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-500 254	-467 210	-300 000	-515 000
Drift og vedlikehold	8	-4 072 935	-404 929	-118 000	-1 119 000
Forsikringer		-84 086	-73 571	-81 000	-93 000
Festeavgift		-35 248	-35 248	-35 248	-35 000
Kommunale avgifter	9	-207 291	-186 379	-212 057	-242 000
Energi/fyring		-10 307	-9 660	-20 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 551	-49 544	-51 000	-53 000
Andre driftskostnader	10	-40 754	-37 231	-52 500	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 146 205**	**-1 403 946**	**-1 009 945**	**-2 265 000**
DRIFTSRESULTAT		**-4 006 831**	**-162 017**	**169 055**	**-1 102 402**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 828	2 226	0	0
Finanskostnader	12	-347 124	-259 566	-292 000	-485 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-343 296**	**-257 340**	**-292 000**	**-485 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 350 127**	**-419 357**	**-122 945**	**-1 587 402**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-734 256	-419 357		
Udekket tap		-3 615 871	0		

Transaksjon 09222115557543452841 Signert CB, HAF, FDS, LBO

SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 772 627, KUNDENR. 5166

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 805 957	5 805 957
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 805 957**	**5 805 957**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 113	4 589
Forskuddsbetalte kostnader		91 628	75 214
Driftskonto OBOS-banken		1 531 149	65 164
Sparekonto OBOS-banken		684	660
SUM OMLØPSMIDLER		**1 629 574**	**145 628**
SUM EIENDELER		**7 435 532**	**5 951 585**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		0	734 256
Udekket tap	14	-3 615 871	0
SUM EGENKAPITAL		**-3 614 071**	**736 056**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 401 012	4 910 044
Borettsinnskudd	16	70 557	70 557
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 471 569**	**4 980 601**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 882	25 551
Leverandørgjeld		2 502 220	127 718
Påløpte renter		2 658	25 829
Påløpte avdrag		0	8 995
Energiavregning	17	42 274	46 835
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 578 034**	**234 928**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 435 532**	**5 951 585**
Pantstillelse	18	14 070 557	6 070 557
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sofienberggt 29 Borettslag

Helmer Anton Flaterudhagen Fredrik Dogger Schmidt Live Berg Olsen

Transaksjon 09222115557543452841 Signert CB, HAF, FDS, LBO

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 154 196
Lån	13 515
Vedlikehold balkong	8 400
Eiendomsskatt	5 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 181 131**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

For mye innkrevd Lån (Note 2)	-41 757
SUM ANDRE INNTEKTER	**-41 757**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

Transaksjon 09222115557543452841 Signert CB, HAF, FDS, LBO

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 017.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-409 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 643
Andre konsulenthonorarer, Nerdrums Opmaaling AS	-13 948
Andre konsulenthonorarer, Pensum Forsikring AS	-4 164
Andre konsulenthonorarer, Norges Geotekniske Institutt	-5 743
Andre konsulenthonorarer, Bygg og Boligtakst AS	-57 162
SUM KONSULENTHONORAR	**-500 254**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 923 377
Drift/vedlikehold elektro	-93 366
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 862
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 330
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 072 935**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 024
Vann- og avløpsavgift	-119 565
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-207 291**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 645
Annet driftsmateriale	-530
Renhold ved firmaer	-23 025
Andre fremmede tjenester	-522
Andre kontorkostnader	-555
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 349
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-40 754**

Transaksjon 09222115557543452841 Signert CB, HAF, FDS, LBO

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 620
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	184
SUM FINANSINNTEKTER	**3 828**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-285 754
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-61 224
Renter på leverandørgjeld	-146
SUM FINANSKOSTNADER	**-347 124**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	1 016 909
Tilgang 2002	4 789 048
SUM BYGNINGER	**5 805 957**

Gnr.228/bnr.386
Tomten er festet fra Oslo Kommune.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken, lån 1		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 089 956	
Nedbetalt i år	109 032	
		-4 801 012
Obos-banken, lån 2		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.03.26		
Opprinnelig 2024	-3 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 401 012**

Transaksjon 09222115557543452841 Signert CB, HAF, FDS, LBO

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-70 557
SUM BORETTSINNSKUDD	**-70 557**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-133 603
SUM INNTEKTER	**-133 603**

KOSTNADER

Adminstrasjon	13 042
Strømkostnad	78 285
SUM KOSTNADER	**91 328**

Uoppgjorte avregninger	1
SUM ENERGIAVREGNING	**-42 274**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	70 557
Pantelån	8 471 569
TOTALT	**8 542 126**

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

Bygninger	5 805 957
TOTALT	**5 805 957**

NOTE: 19
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Borettslaget er i dialog om erstatningssum for skade i bygning påført av en tredjepart. Endelig beløp vil bli avgjort i 2025.

Transaksjon 09222115557543452841 Signert CB, HAF, FDS, LBO

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 5166 **Selskapsnavn:** SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anton Flaterudhagen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Live Berg Olsen og Fredrik Dogger Schmidt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anton Flaterudhagen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Fredrik Dogger Schmidt

☐ Live Berg Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jonas Rekdal Mathisen

☐ Maja Lie Opdahl

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SOFIENBERGGT 29 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947772627
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 09:00 til 30. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Møteleder foreslås som Anton Flaterudhagen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anton Flaterudhagen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.
Live Berg Olsen og Fredrik Dogger Schmidt foreslås som protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Live Berg Olsen og Fredrik Dogger Schmidt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 9
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anton Flaterudhagen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anton Flaterudhagen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Live Berg Olsen (10 stemmer)
Fredrik Dogger Schmidt (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Live Berg Olsen
Fredrik Dogger Schmidt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Maja Lie Opdahl (10 stemmer)
Jonas Rekdal Mathisen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maja Lie Opdahl
Jonas Rekdal Mathisen

BRL SOFIENBERGGT. 29

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

Vedtatt 21.03.96, endret 03.06.04.
Sist endret 22.05.17

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene, og støyende aktiviteter må ikke finne sted.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-21:00 og lørdag kl. 10:00-21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, eller legges til etter klokken 14.00 og avsluttes før klokken 18.00.
Ved større arbeider som vil pågå over lengre tid skal naboene varsles

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på oppslagstavle i oppgangen minimum 3 dager på forhånd.

§ 3 Bruk av leiligheten

Leiligheten skal brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til forretningsmessig virksomhet.

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører. Leietaker har til enhver tid de samme plikter overfor borettslaget som eier. Eventuelle tvister mellom utleier og framleietaker er borettslaget uvedkommende.

Andelshaveren har adgang til å røyke på egen balkong og i egen leilighet. Det oppfordres til å lufte på en slik måte at andre beboere ikke utsettes for plagsom lukt og røyk over tid. Bygningene har ikke tette etasjeskiller. Røyk vil sive oppover i bygningsmassen og føre til vesentlig ulempe og sjenanse for andre beboere dersom det ikke luftes tilstrekkelig.

§ 4 Bruk av bakgård og balkong
Alt fellesareal står til beboernes benyttelse. Bruken av dette skal være med hensyn til øvrige naboer. Ved benyttelse av utearealer til selskapelig virksomhet, grilling o.l. skal det tas hensyn til de øvrige beboerne i borettslaget. Gi gjerne beskjed på oppslagstavlene. Det vises til krav om ro i § 2 som også er gjeldende for fellesareal.

Det er ikke tillatt å verken sette ting oppe på rekkverket eller henge noe på yttersiden av balkongen. Dersom noe faller ned og forårsaker skade, hviler erstatningsansvaret på eier av balkongen.

Det er ikke tillatt å kaste sneiper, avfall eller annet fra balkongene.

Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer i borettslaget som kjeller og oppganger. Røyking er tillatt i fellesarealer utendørs når det begrenses slik at det ikke er til sjenanse eller plage for andre beboere i form av lukt eller forsøpling.

Porten og de tre mellomdørene, samt dørene til kjeller og loft skal til enhver tid være låst for å forebygge brann, innbrudd og tyveri.

Alle rømningsveier skal holdes fri for hindringer. Barnevogner, sykler og lignende skal plasseres på anviste steder i bakgård eller i egen bod. Det er ikke tillatt å benytte bakgård til parkeringsplass for motorsykkel og lignende.

§ 5 Dyrehold
Dyrehold skal søkes og godkjennes av styret før anskaffelse. Søknad sendes skriftlig.

Dyr skal ikke luftes innenfor borettslagets fellesarealer. Dyreholder plikter å rette seg etter ordensreglene for borettslaget.

Dyreeier er økonomisk ansvarlig for skader og ulemper dyret påfører eiendom og personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre pålegg om å fjerne dyret/dyrene.

Det gjøres oppmerksom på at det hviler et ekstra ansvar på dyreholder m.h.t. rengjøring av trapper o.l. hvis dyrholdet medfører tilgrising av fellesarealer.

§ 6 Søppel
Borettslaget er pliktig til å kildesortere og søppelbeholdere er kun beregnet til husholdingsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne.

Det er ikke tillatt å mellomlagre søppel i fellesarealene, verken innendørs eller utendørs, søppel skal bringes direkte til søppelbeholderne.

§ 7 Nøkler
Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Nye systemnøkler kan bare bestilles via styret. Eier må bekoste nye nøkler.

§ 8 Boder
Beboerne plikter å holde orden i egne boder.
Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
Det vises forøvrig til Oslo kommunes brannforskrifter.

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i området rundt bodene.

For maks en uke og etter avtale med styret, kan man mellomlagre eiendeler på loft/kjeller. Tingene skal merkes med navn. Umerkede ting kan bli fjernet på eiers bekostning. Trappeoppgangen skal ikke brukes som oppbevaringssted for eiendeler.

§ 9 TEKNISKE OG ELEKTRISKE INSTALLASJONER
Egne tekniske eller elektriske installasjoner er ikke tillatt uten styrets godkjenning.
Antenner eller annet utenomhuslig utstyr skal kun monteres etter styrets godkjenning, og på anvist plass.

Skader påført eiendom som følge av uautorisert montering, eller bruk av ikke godkjent utstyr, må dekkes av den ansvarlige, eller gjennom dennes forsikring.

§ 10 SOPP OG VEGGEDYR
Oppdages sopp eller veggedyr skal styret varsles. Lagring av treverk direkte mot mur- eller jordgulv, eller mot yttervegg i kjeller, kan gi fuktgjennomslag og fuktskader. Dette skal derfor unngås.

§ 11 BRANNSIKRINGSUTSTYR
Andelseier skal løpende etterse røykvarsler og brannslukningsapparat/-slange, og sørge for at disse er i orden.
Den enkelte andelshaver må dekke kostnader ved feil som oppstår som følge av inngrep i brannvarslingsanlegget, og som setter dette ut av funksjon.

§ 12 KLAGER
Klager/brudd på husordensreglene skal rettes skriftlig til styret.

Vedtekter
for
Sofienberggt. 29 Borettslag Org. nr. 947772627

Vedtatt av ordinær generalforsamling den 14. juni 2006.
Sist endret 22. mai 2017

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn er Sofienberggata 29 Borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 100,-.

Andelen skal registreres i grunnboken i samsvar med bestemmelser i borettslagslovens kapittel 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.

Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Ved juridiske personers og kreditorers eie av andel i borettslaget, må vilkåret om hvem som kan bebo leiligheten være oppfylt.

En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles andre vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagsloven, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller

generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6.
Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent. Borettslaget kan kreve kostnader knyttet til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, dekket av andelseier. Kostnadene betales av andelseier som har søkt om overlating av bruk.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former, og i henhold til gjeldende lover og regler.
Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og innsekter. Ved mistanke om skadedyr og innsekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av boligens avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Vedlikeholdsplikten til borettslaget omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 8
Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 11
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 12
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og 2-3 andre medlemmer med varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. Selge eller kjøpe fast eiendom.

4. Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. Gjennomføre andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 14
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 15
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Årsberetning fra styret

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap

4. Godtgjøring til styret og revisor

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

§ 17
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Foruten saker som nevnt i § 16 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 18
Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

(3) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

(4) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

§ 18
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 19
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20
Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen endre husordensreglene.

§ 21
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 22
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Brannteknisk tilstandsanalyse



Sofienberggata 29. 0129 Oslo

Gnr.: 228 **Bnr.:** 386	**Utarbeidet av RiBr:** Uno Henriksen	**Kontrollert av RiBr:** Wenche Korsbakke
Dato: 09.07.2024	**Revisjonsnummer:** Versjon 1	**Oppdragsgiver:** Styret i borettslaget

Innhold

1.1 Formål med tilstandsanalysen 3
1.2 Opplysninger om bygget 3
1.3 Areal og virksomhet i bygget 4
1.4 Beskrivelse av bygget 4
1.5 Tillatelser/dispensasjon og tilsynsrapporter fra brannvesen 5
1.6 Referansenivå for brannsikkerheten 5
1.7 Risikoklasser 5
1.8 Brannklasser ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
1.9 Følgende skal være egne brannceller 6
1.10 Oppdragsgiver 6
2. Brannteknisk tilstandsvurdering 7
2.1 Brannstekniske installasjoner i bygget 7
2.2 Tilstandsgrad (TG) 7
2.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak 7
2.4 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge 8
3. Beskrivelse av branntekniske krav 10
3.1 Definisjoner 10
3.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler 12
3.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger 13
3.4 Bygningsdelers brannmotstand 13
3.5 Overflater og kledningers brannmotstand 14
3.6 Skillende konstruksjoners brannmotstand 14
3.7 Rømningsvei 16
3.8 Vindu som rømningsvei 16
3.9 Ledesystem 17
3.10 Røykventilasjon 17
3.11 Adkomst for brannvesenet 17
3.12 Brannslokkeutstyr 17
3.13 Røykvarsler og brannalarmanlegg 17
4. Bilder 20

1. Innledning

1.1 Formål med tilstandsanalysen og valg av byggeforskrift

Formålet med tilstandsanalysen er å avdekke den branntekniske tilstanden til bygningsmassen. Tilstandsrapport etter denne anvisningen tilfredsstiller analysenivå 1 i NS 3424. Styret har kontaktet Norsk Brannvern for å få en brannteknisk gjennomgang. Brann- og redningsetaten har ikke utført tilsyn på objektet.

Brannteknisk tilstandsanalyse på nivå 1, kan iht. *NBI 720.306* fungere som en dokumentasjon av brannsikkerheten i bygningen og dermed inngå som tilfredsstillende dokumentasjon for tilsynsmyndighet (brannvesenet). Tiltakslisten er kun et forslag til eier om hvilke branntekniske mangler som bør utbedres for å ivareta minimumskravene fastsatt i *Forskrift om krav til byggverk 1997 (TEK 97).* Bygget er oppført i 1895. Loft er utbygd med rammetillatelse i 2001. Bygget skal da følge Tek 97.

1.2 Opplysninger om bygget

Adresse	Sofienberggata 29. 0129 Oslo
Gårds- og bruksnummer	Gnr.: 228 og Bnr.: 386
Eier	Sofienberggt 29 Borettslag
Organisasjonsnummer	947772627
Byggeår	1895
Antall etasjer	5 tellende etasjer pluss kjellere (iht. TEK 97 § 4-1)
Brutto areal	208 og 160 kvm
Ombygginger / Endringer	2001
Antall boenheter	18
Antall næringslokaler	0
Bæresystem	Etasjeskiller av tre Ytter- og bærevegger av tre og tegl
Type trapperom	Tr 1
Antall rømningsveier	1 trapperom
Heis	Nei
Risikoklasse	RKL 4
Brannklasse	BKL 3
Type bygning	Bygård til boligformål
Seksjonering	Nei
Brannalarmanlegg	Ja
Sprinkleranlegg	Nei
Røykventilasjon	Ja
Nødlys	Nei
Brannenergi	50-400 MJ/m^2
Brannvesen	Innsatstid anses å være mindre enn 10 min
Lagring av farlig stoff	Nei

1.3 Areal og virksomhet i bygget

A og B

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Ca. 208 m^2	Lagring	Nei	50-400 MJ/ m^2
1. – 4. etasje	Ca. 208 m^2	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m^2
Loft	Ca. 208 m^2	Boligformål / lagring	Ja	50-400 MJ/ m^2

C

Plan	Bruttoareal	Type virksomhet	Tellende etasje	Antatt brannbelastning
Kjeller	Ca. 160 m^2	Lagring	Nei	50-400 MJ/ m^2
1. – 4. etasje	Ca. 160 m^2	Boligformål	Ja	50-400 MJ/ m^2
Loft	Ca. 160 m^2	Boligformål / lagring	ja	50-400 MJ/ m^2

1.4 Beskrivelse av bygget

Bygård fra 1895. Loft utbygd med rammetillatelse i 2001. Det er to bygg, 29 A og B som vender mot Sofienberggata og C som ligger i bakgården. Avstanden mellom de ot byggen er 6 meter. Arealene tilsier at de kan betraktes som en brannrisiko.
Oppgang A har inngang fra portrommet, oppgang B fra bakgården og oppgang C fra bakgården.
Det er kjeller under byggene.
Det er montert brannvarslingsanlegg i byggene. Det er montert utfellbare stiger.
Nedgang til kjeller under A og B er fra egen dør i portrommet. Andre nedgang er fra oppgang B.
Dører til kjellere og loft er ståldører Ei60.
Dører til leiligheten er Ei30.
I oppgang C er de gamle toalettrommene tatt i bruk som boder.
Det er etablert felles gårdstun med gårdene omkring. Det er godt med rømningsmuligheter fra bakgården.
Brannvesenet har tilfredsstillende tilgang til bygget fra gateplan.
Oppstillingsplass og tilkobling til vannforsyning for brannvesenet er ikke undersøkt nærmere.

Tabell som gir oversikt over rømningsveier:

A og B

Etasje	1 rømningsvei	2 rømningsveier	Info
Kjeller		x	To trapperom
1. – 2. etasje		x	Trapperom og vindu under 5 meter over terreng
3. – 4. etasje	x		Ett trapperom
Loft		x	To trapperom

C

Etasje	1 rømningsvei	2 rømningsveier	Info
Kjeller	x		
1. – 2. etasje		x	Trapperom og vindu under 5 meter over terreng
3. – 4. etasje	x		Ett trapperom
Loft	x		Ett trapperom

1.5 Tillatelser/dispensasjon og tilsynsrapporter fra brannvesen

Norsk Brannvern AS har ikke fått informasjon fra eier om at det foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner eller lignende fra bygningsmyndighetene for den aktuelle bygningen. Det er ikke utført tilsyn på objektet.

1.6 Referansenivå for brannsikkerheten

For eksisterende bygninger gjelder *Brann- og eksplosjonsvernloven* og *Forskrift om brannforebygging* med veiledning, som skal sikre at brannsikkerheten blir opprettholdt i enhver bygning, og stiller en rekke minimumskrav til brannsikring når det gjelder organisatoriske tiltak, tekniske tiltak og dokumentasjon.

I henhold til *Forskrift om brannforebygging* § 8 skal eier av byggverket oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Personsikkerheten skal alltid prioriteres.

I denne branntekniske tilstandsanalysen er det *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK 97)* som er valgt referansenivå.

1.7 Risikoklasser

Byggverket deles inn i risikoklasser etter tabell Risikoklasser, som legges til grunn for dimensjonering for rømning mv. Risikoklasse bestemmes ut fra den virksomhet byggverket er planlagt for og de forutsetningene menneskene i byggverket har for å bringe seg selv i sikkerhet ved brann.

Brannseksjon som inneholder virksomheter i ulike risikoklasser, skal utføres i samsvar med kravene til den risikoklasse som i de følgende bestemmelser gir de strengeste krav.

Boligblokk får risikoklasse 4, RKL 4 (tabell: Risikoklasser § 7-22 (1) TEK 97).

1.8 Brannklasser

Bygningers brannklasse bestemmes ut fra hvilken konsekvens en brann i byggverket kan få. Konsekvensen vil være avhengig av bruken (Risikoklassen), størrelse, planløsning og etasjeantall.

For et bygg med blandet bruk må underliggende deler ha minst like høy brannklasse som den som ligger over.

Bolighus på 5 etasjer får brannklasse 3, BKL 3 (tabell 2 § 7-22 TEK 97).

1.9 Følgende skal være egne brannceller

- Hver boenhet
- Trapperom
- Kjeller
- Loft
- Tekniske rom

1.10 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er styret i borettslaget. Til stede på befaring 27.06.2024 deltok Anton Flaterudhagen fra styret og Uno Henriksen fra Norsk Brannvern AS. Befaringen omfattet fellesarealer (trapperom, loft, kjeller med bodareal og bakgård).

Følgende rapporter skal settes inn i styrets brannperm når tiltaket finnes.

- Denne tilstandsrapporten
- Rapporter og dokumentasjon fra brann- og redningsetaten
- Den årlige rapporten til håndslokkere
- Servicerapporten til håndslokkere
- Servicerapporten til brannalarmanlegget hvis dette monteres
- Servicerapporten til nødlys
- Servicerapporten til el-kontroll

2. Brannteknisk tilstandsvurdering

2.1 Branntekniske installasjoner i bygget

- Brannvarslingsanlegg
- Håndslokkere

2.2 Tilstandsgrad (TG)

Tilstands-grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 3	Alvorlig avvik	Avvik fra referansenivå. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

2.3 Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Avvik nr.	Registrerte avvik	Beskrivelse av tiltak	TG
1	**Dører – trapperom** Dør fra portrom til trapperom er uklassifisert. Dør til loft oppgang A lukker ikke helt. Dører til boder i trapperom Oppgang C er ikke brannklassifiserte.	Skifte til dør EI 30. Justere dør og pumpe så den lukker helt Skifte eller utbedre dørene til EI30. Eller ta bodene ut av bruk og plombere dørene.	2
2	**Dører – kjeller** Dør fra portrommet ikke tilfredsstillende innfestet. Dårlig branntetting over dør til kjeller C	Innfeste dør på forskriftsmessig vis. Branntettet	2

3	**Elektrisk – IK-el Nek 405** Det er ikke gjennomført IK-el etter NEK 405. Dette skal gjøres hvert 5 år for bolig.	Gjennomføre IK-el etter NEK 405 og rette feil som avdekkes.	3
4	**Rømningsveier** I alle oppgangene er det plassert mye i trapperommene. Sko, skostativ, hyller og skap. Det skal ikke være noe brennbart eller noe som kan hindre rømning i trapperommene. Det skal ikke lagres noe utenfor boder i kjeller og på loft.	Fjerne alt brennbart og hindringer i trapperommene. Fjerne det so er lagret utenfor bodene.	3
5	**Brannskille – kjeller** Taket i kjeller er malt med brannhemmende maling. Dette tilfredsstiller ikke kravet til EI60. Ved nedgang til kjeller A er det ikke kledd mot trapp underside.	Utbedre etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasjeslik at det tilfredsstiller kravet til EI 60.	3
6	**Brannskille loft / leiligheter** Det er ikke tilstrekkelig brannsikring mellom loftsleilighetene og loftene.	Brannsikre takene mot loftsleilighetene	2
7	**Ledelys** Det mangler ledelys i trapperommene, i kjeller og på loftene.	Montere ledelys eller skifte et noen av de eksisterende lampene med lamper med etterlysfunksjon.	2
8	**HMS/Internkontroll** Det er HMS og internkontrollsystem som er tilfredsstillende.	Eier er pliktig til å ha nødvendig HMS dokumentasjon. Dokumentasjonen må inneholde: a) Lover og forskrifter som gjelder for virksomheten b) Beskrivelse av objekt/virksomhet c) Brannvesenets innsatsmuligheter d) Mål for HMS arbeidet e) Virksomhetens brannvernorganisasjon, ansvarsforhold og oppgavefordeling f) Risikoanalyse med handlingsplan g) Rutiner for varsling og slokking / branninstrukser h) Unormal eller sterk varierende risiko med eventuelle tiltak i) Opplæring og øvelser j) Rutiner/avtaler på ekstern kontroll/vedlikehold og ettersyn av aktive og passive brannsikringstiltak.	3

2.4 Handlingsplan for tiltak, i prioritert rekkefølge

Dette er kun en kort oppsummering av tiltakene. Se punkt 2.3 for mer detaljert info av både avvik og tiltak.

Tilstandsgrad 3			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
1	4	Rydde trapperom. Loft og kjellere.	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
2	3	Få gjennomført IK-el og rette feil	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
3	5	Utbedre tak i kjellere	Krav om utbedring. Må utbedres straks.
4	8	Oppdatere HMS- Internkontrollsystem	Forløpende

Tilstandsgrad 2			
Prioritet	**Avvik nr.**	**Oppsummering av tiltak**	**Ferdigstilles innen dato**
5	1	Utbedre dører trapperom	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
6	2	Utbedre dører til kjellere	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
7	6	Utbedre brannskillet mellom loft og loftsleiligheter	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
8	7	Montere ledelys	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.

3. Beskrivelse av branntekniske krav

Utdrag av de mest aktuelle minimumskrav til bygningen(e) (TEK 97) som anses å være relevante for denne branntekniske tilstandsanalysen. For mer utfyllende informasjon følg henvisninger og se i TEK 97. Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv slokking.

3.1 Definisjoner

Brannalarmanlegg
Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

Brannenergi
Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

Brannenergi – spesifikk
Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet av omgivende (begrensende) konstruksjoner. Spesifikk brannbelastning angis i MJ/m^2.

Branncelle
Hel eller avgrenset del av byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid.

Branndekke
Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m^2 kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

Brannklasse – bygning (BKL)
Klasse for byggverk ut fra den konsekvens en brann kan innebære skade på liv, helse, samfunnsmessige interesser og miljø.

Brannklassifisert dør
Dør skiltet med brannmotstand i henhold til anerkjent standard. I Norge NS-EN 13501- 2:2016, tidligere NS 3919.

Brannklassifisert dør - C (klassifiseringsbetegnelse)
Angir at en dør, luke e.l. lukker seg automatisk.

Brannmotstand
En konstruksjons evne i en gitt tid å opprettholde bæreevne, stabilitet, integritet og varmeisolering slik at den tilfredsstiller angitte krav ved standardisert brannprøving.

Brannprøving
Prøving som måler en brannutvikling eller som eksponerer et objekt for effekter fra en brann.

Brannsluse
Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

Branntrygt rom

Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst EI 60/A2-s1,d0 [A 60], og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Brannvegg
Vegg minst REI 120-M/A2-s1,d0 [A 120], uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannenergi over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

Brennbart materiale
Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

Bruksenhet
En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

Bæreevne
Bygningsdel sin evne til å bære en gitt last i en gitt tid ved standardisert brannprøving.

Ledelys
Nødlys som tennes automatisk ved svikt i normalbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsveien.

Markeringslys
Lyskilde som ved behov belyser eller gjennomlyser markeringsskilt. Skal være synlig fra ethvert sted i lokalet, eller vist til med henvisningsskilt.

Markeringsskilt
Belyst eller gjennomlyst skilt som er en del av et ledesystem.

Risikoklasse – bygning (RKL)
Kategori for byggverk, eller ulike områder i et byggverk, ut fra den trussel en brann kan innebære for skade på liv og helse.

Risikoklassene legges til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre rømning og redning ved brann.

Rømningsvei
En eller en rekke brannceller tilrettelagt for rømning mellom oppholdsrom/branncelle og sikkert sted.

Røykvarsler
Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

Røykventilasjon
Tiltak for å fjerne røyk, mekanisk eller ved å utnytte røykens termiske drivkrefter.

Sprinkleranlegg
Automatisk stasjonært slokkeanlegg med den hensikt å slokke eller kontrollere en brann. Består bl.a. av sprinklersentral, røropplegg og sprinklerhoder med vann som slokkemiddel.

Trapperom – interntrapp
Interntrapp forbinder to eller flere plan innenfor en og samme branncelle. Trapperom – Tr 1
Tr 1 har dør direkte mellom trapperom og bruksenhet, f.eks. leilighet eller kontor.

Trapperom – Tr 2

Har et rom utført som egen branncelle mellom trapperommet og branncellen det skal rømmes fra. Slikt rom kan være korridor. Tr 2 kan gå til kjeller, når det er brannsluse mellom de øvrige branncellene i kjeller og trapperommet.

Trapperom – Tr 3
Har et mellomliggende rom utført som egen branncelle. Dette rommet må være enten åpent til det fri eller tilknyttet brannventilasjon, som sikrer at eventuell røyk ikke når inn i rommet eller blir stående i det. Tr 3 kan ikke ha forbindelse til kjeller.

3.2 Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Tidligere ble brannmotstanden betegnet med bokstavene A (ubrennbart materiale), B (brennbart materiale) og F (flammestoppende) sammen med motstandstiden i minutter.
I dag brukes Euroklassesystemet, hvor brannmotstanden til bygningsdeler og konstruksjoner deles inn som følgende (etter TEK 97):

R - Lastbærende funksjon
Bygningsdels (bærekonstruksjoner som søyler og bjelker) evne til å motstå brannpåkjenning på en eller flere sider i den aktuelle tidsperiode, uten at den mister sine nødvendige konstruktive egenskaper.

E - Integritet
Bygningsdels (f.eks. branncellebegrensende vegg og etasjeskiller) evne til å motstå brannpåkjenning på en av sidene uten at brannen smitter igjennom som følge av gjennomtrengning av flammer eller varme gasser.

I - Isolasjon
Bygningsdels (f.eks. branncellebegrensende vegg og etasjeskiller) evne til å motstå brannpåkjenning på en av sidene, uten at brannen overføres til baksiden som en følge av betydelig varmeledning.

M - Mekanisk motstand
Bygningsdel (f.eks. seksjoneringsvegg) evne til å motstå en normert mekanisk belastning. Det vil si at veggen skal tåle støt fra andre bygningsdeler som kollapser på grunn av brann.

Bokstavkoden etterfølges av tiden i minutter: 15, 30, 60, 90, 120 osv.

F. eks. vil R 90 bety at den lastbærende funksjonen skal være ivaretatt i 90 minutter.

Underklasser for R, E, I og M:
- s_m/s_{200} – røyktetthet i dører og luker ved varm røyk (200°C)
- s_a – røyktetthet i dører og luker ved kald røyk (20°C)
- W – evne til å redusere varmestråling
- C – selvlukkende dører/luker

Euroklassesystemet har også branntekniske krav til byggevarer som er som følger:
- A1 – ubrennbare materialer
- A2 – materialer med svært begrenset brennbarhet
- B – brennbare materialer – minst 20 minutter til kriteriebrudd
- C – brennbare materilaer – minst 12 minutter til kriteriebrudd
- D – brennbare materialer – minst 10 minutter til kriteriebrudd
- E – brennbare materialer – minst 2 minutter til kriteriebrudd
- F – uklassifiserte produkter

Tilleggsklasser for byggevarer (unntatt gulvbelegg, lineære rørkonstruksjoner og kabler):

Evne til å produsere røyk

- s_1 – svært begrenset røykproduksjon
- s_2 – begrenset røykproduksjon
- s_3 – ingen krav til røykproduksjon

Evne til å produsere brennende dråper/partikler

- d_0 – ingen brennbare dråper/partikler
- d_1 – begrenset mengde brennende dråper/partikler
- d_2 – ikke krav til brennende dråper/partikler

Disse kombineres med de branntekniske krav til byggevarer: A2, B, C og D.

- Kledninger – K 10, K 30 og K 60

Angir en klednings evne til å beskytte bakenforliggende materiale og sin egen bakside mot antennelse i gitt antall minutter. Kledning kan være både innvendig og utvendig på vegg eller i himling på en etasjeskiller.

- Gulvbelegg – $A1_{fl}$, $A2_{fl}$, B_{fl}, C_{fl}, D_{fl} og E_{fl}

Kombineres med underklassene s1 og s2.

- Rør og kanaler – PI (ubrennbar), PII og PIII (brennbar)

For rørisolasjon og mindre kanaler.

- Taktekning – B_{ROOF}(BW)

Klassifiseres med hensyn til antennelighet og flammespredning.

Klassifiserte dører forutsettes å ha anslag på alle fire sider. Dør til trapperom, sjakt og dør i seksjoneringsvegg må ha terskel.

3.3 Avstand mellom bygninger og mellom grupper av bygninger

- Minst 8 meter mellom bygg, eller
- Skillekonstruksjoner med tilstrekkelig brannmotstand, tetthet, bæreevne og stabilitet

3.4 Bygningsdelers brannmotstand

Bærende og stabiliserende bygningsdeler må utføres slik at byggverket ikke styrter sammen under brann, men bevarer sin bæreevne og stabilitet i den tiden som er nødvendig for rømning.
Tilstrekkelig bæreevne og stabilitet anses å være ivaretatt når bygningsdelers brannmotstand er i samsvar med tabell 1.
Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjon etter tabell 1 og tabell 2.
Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig.
Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle EI 60/A2-s1,d0 (A 60) for brann innenfra, dette gjelder også for vaskerom hvor det er installert maskiner, se tabell 1 og tabell 3. Hver bruksenhet (boenhet) skal utgjøre egen branncelle.
I rekkehus, kjedehus ol. skal branncellebegrensende vegg føres opp til taktekningen.

Tidligere klassifisering i klammeparantes.

Tabell 1 Bærende bygningsdelers brannmotstand ut fra brannklasse

	Brannklasse - BKL		
Bygningsdel	**1**	**2**	**3**
Bærende hovedsystem	R 30/D-s2,d0 [B 30]	R 60/A2-s1,d0 [A 60]	R 90/A2-s1,d0 [A 90]
Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere	R 30/D-s2,d0 [B 30]	R 60/D-s2,d0 [B 60]	R 60/A2-s1,d0 [A 60]
Trappeløp	-	R 30/D-s2,d0 [B 30]	R 30/A2-s1,d0 [A 30]
Bærende bygningsdeler under øverste kjeller	R 60/A2-s1,d0 [A 60]	R 90/A2-s1,d0 [A 90]	R 120/A2-s1,d0 [A 120]
Utvendig trappeløp	A2-s1,d0 (ubrennbart)	A2-s1,d0 (ubrennbar)	A2-s1,d0 (ubrennbart)

- *Bygninger i 1 etasje i risikoklasse (RKL) 2, 3 og 5 kan ha hoved- og sekundærbæresystem i R 15.*
- *Tilsvarende kan bygninger i BKL 1 og RKL 4 ha hoved- og sekundærbæresystem i R 15.*
- *Bygninger i BKL 1 og RKL 2 kan tilsvarende oppføres uten brannmotstand når bærekonstruksjoner er utført i klasse A2-s1,d0 [ubrennbart materiale].*

3.5 Overflater og kledningers brannmotstand

Det ytterste sjiktet på en bygningsdel og overflaten på dette må ha branntekniske egenskaper som gir akseptabelt vern mot antennelse, varmeangivelse og røykutvikling. Dette anses som ivaretatt når det benyttes materialer med branntekniske egenskaper som angitt i tabell 2.
For isolasjonsmaterialer og nedforet himling henvises det til § 7-24 (2).
Tidligere klassifisering i klammeparantes.

Tabell 2: Ytelser til overflater og kledninger i risikoklasse 1 - 5

Overflater og kledninger	**Brannklasse - BKL**		
	1	**2**	**3**
Overflater i brannceller som ikke er rømningsvei			
Overflater på vegger og tak i branncelle inntil 200 m²	D-s2,d0 [In2]	D-s2,d0 [In2]	D-s2,d0 [In2]
Overflater på vegger og tak i branncelle over 200 m²	D-s2,d0 [In2]	B-s1,d0 [In1]	B-s1,d0 [In1]
Overflater i sjakter og hulrom	B,s1,d0 [In1]	B-s1,d0 [In1]	B-s1,d0 [In1]
Overflater i brannceller som er rømningsvei			
Overflater på vegger og tak	B-s1,d0 [In1]	B-s1,d0 [In1]	B-s1,d0 [In1]
Overflater på gulv	D_{fl}-s1 [G]	D_{fl}-s1 [G]	D_{fl}-s1 [G]
Utvendige overflater			
Overflater på ytterkledning	D-s3,d0 [Ut2]	B-s3,d0 [Ut1]	B-s3,d0 [Ut1]
Kledninger			
Kledninger i branncelle inntil 200 m² som ikke er rømningsvei	K10/D-s2,d0 [K2]	K10/D-s2,d0 [K2]	K10/D-s2,d0 [K2]
Kledninger i branncelle over 200 m² som ikke er rømningsvei	K10/D-s2,d0 [K2]	K10/D-s2,d0 [K2]	K10/B-s1,d0 [K1]
Kledning i branncelle som er rømningsvei	K10/B-s1,d0 [K1]	K10/A2-s1,d0 [K1-A]	K10/A2-s1,d0 [K1-A]
Kledning i sjakter og hulrom	K10/B-s1,d0 [K1]	K10/A2-s1,d0 [K1-A]	K10/A2-s1,d0 [K1-A]

3.6 Skillende konstruksjoners brannmotstand

Konstruksjoner som omslutter en branncelle, må ha nødvendige egenskaper for å hindre spredning av brann- og røykgasser fra en branncelle til en annen. Branncellebegrensende bygningsdelers brannmotstand anses å være ivaretatt når det benyttes materialer med branntekniske egenskaper som angitt i tabell 3.

Tidligere klassifisering i klammeparantes.

Tabell 3: Brannmotstand til skillende konstruksjoner

Skillende konstruksjoner	**Brannklasse - BKL**		
	1	**2**	**3**
Branncellebegrensende konstruksjon	EI 30/D-s2,do [B 30]	EI 60/D-s2,do [B 60]	EI 60/A2-s1,do [A 60]
Bygn.del som omslutter trapperom, heissjakt og installasjonssjakter over flere plan	EI 30/D-s2,do [B 30]	EI 60/A2-s1,do [A 60]	EI 60/A2-s1,do [A 60]
Heismaskinrom	EI 60/D-s2,do [B 60]	EI 60/D-s2,do [B 60]	EI 60/A2-s1,do [A 60]
Fyrrom for sentralvarmeanlegg eller varmluftsaggregat for fast brensel	EI 60/A2-s1,do [A 60]	EI 60/A2-s1,do [A 60]	EI 60/A2-s1,do [A 60]
Fyrrom for sentralvarmeanlegg eller varmluftsaggregat for flytende og gassformig brensel Avhengig av innfyrt effekt, P, som følger: P < 50 kW – kun ytelse for kledning/overflate 50 ≤ P ≤ 100 P > 100 kW	K10/A2.s1,do [K1-A] EI 30/D-s2,do [B 30] EI 60/A2-s1,do [A 60]	K10/A2.s1,do [K1-A] EI 60/D-s2,do [B 60] EI 60/A2-s1,do [A 60]	K10/A2.s1,do [K1-A] EI 60/A2-s1,do [A 60] EI 60/A2-s1,do [A 60]

Vindu i branncellebegrensende bygningsdel må ha tilsvarende brannmotstand som veggen og må ikke kunne åpnes i vanlig brukstilstand. Vindu i branncellebegrensende vegg som utgjør innvendig hjørne eller hvor avstand til annen bygning er mindre enn 8 meter må ha brannmotstand som angitt i tabell 3.

Tidligere klassifisering i klammeparantes.

Tabell 4: Brannmotstand til dør til og i rømningsvei

Plassering av dør	**Bygningens brannklasse**	
	1	**2 og 3**
Branncelle – trapperom Tr 1	EI_2 30-CS_m/D-s2,do [B 30 S med terskel]	EI_2 30-CS_m/D-s2,do [B 30 S med terskel]
Korridor – trapperom Tr 2	E 30-CS_m/D-s2,do [F 30 S med terskel]	E 30-CS_m/D-s2,do [F 30 S med terskel]
Mellomliggende rom – trapperom Tr 3		EI_2 60-CS_m/A2-s1,do [A 60 S med terskel]
Garasje - brannsluse	EI_2 60-CS_m/A2-s1,do [A 60 S med terskel]	EI_2 60-CS_m/A2-s1,do [A 60 S med terskel]
Branncelle - korridor	EI_2 15-S_m/D-s2,do [B 15]	EI_2 30-CS_m/D-s2,do [B 30]
Korridor – det fri (i kombinasjon med Tr 3)		EI_2 30-CS_m/D-s2,do [B 30]

- *Dør til trapperom i boenhet trenger ikke være selvlukkende, men det vil bedre brannsikkerheten vesentlig*
- *Dør i eller til rømningsvei i branncellebegrensende vegg:*
  - *EI 30/D-s2,do [B 30] må ha brannmotstand EI_2 30-S_m/D-s2,do [B 30 med terskel]*
  - *EI 60/D -s2,do [B 60] må ha brannmotstand EI_2 30-S_m/D-s2,do [B 30 med terskel]*
  - *Dør til tekniske rom skal ha tilsvarende brannmotstand som veggen de står i. Dør til fyrrom skal i tillegg være selvlukkende.*
- *I heissjakt med brannmotstand EI 60/A2-s1,do [A 60] kan det benyttes dør E 90-C/D-s2,do [F 90]*
- *Dører i branncellebegrensende bygningsdel må utføres med terskel.*
- *Dør mot trapperom må ha terskel og være selvlukkende, klasse C.*

Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette krav gjelder ikke dør til boenhet.

Dør i tekniske rom må ha tilsvarende brannmotstand som den veggen har. Dør til fyrrom skal i tillegg være selvlukkende.

Brannspredning mellom vinduer som ligger med for liten innbyrdes avstand i innvendig hjørne eller mellom vinduer i motstående fasader med liten avstand, er også en vanlig årsak til rask brannspredning. Ved liten avstand, må vindu ha brannmotstand som angitt i tabell 5.

Tabell 5: Brannmotstand til vinduer som følge av horisontal brannsmitte

Eksempler på utforming av vinduer i fasade i horisontalplanet		
Innbyrdes plassering	**Avstand i meter mellom vinduer**	**Utførelse**
Vinduer i motstående (parallelle) yttervegger i bygninger i BKL 1	L < 8	Ett vindu i klasse EI 30 eller begge i EI 15
Vinduer i motstående (parallelle) yttervegger i bygninger i BKL 2 og 3	L < 8	Ett vindu i klasse EI 60 eller begge i klasse EI 30
Vinduer i innvendig hjørne i bygning i BKL 1	L ≤ 5	Ett vindu i klasse EI 30 eller begge i klasse EI 15
Vinduer i innvendig hjørne i bygning i BKL 1	5 < L < 8	Ett vindu i klasse EI 15
Vinduer i innvendig hjørne i bygning i BKL 2 og 3	L ≤ 5	Ett vindu i klasse EI 60 eller begge i klasse 30
Vinduer i innvendig hjørne i bygning i BKL 2 og 3	5 < L < 8	Ett vindu i klasse EI 30
- *Små brannceller som ligger mot hverandre i innvendig hjørne og som ikke er rømningsvei (små kontor), kan ha vinduer uten brannmotstand.* - *I rom med liten brannbelastning og hvor faren for brannsmitte ved varmestråling er liten, kan det benyttes små vinduer uten brannmotstand. Således kan enkeltvinduer i mindre rom i bolighus (på f.eks. vaskerom og bad) opp til 0,2 m² glassflate, ligge innenfor 8 m fra uklassifisert bygningsdel i annen bolig, men ikke nærmere enn 5 m.* - *Yttervegg kan ha uklassifiserte vinduer når vindushøyden er mindre enn den vertikale avstanden mellom vinduene.*		

3.7 Rømningsvei

Rømnings vei skal på en oversiktlig måte føre til det fri uten lommer, retningsforandringer el. som kan hindre personer fra å komme ut under brann. Rømningsvei skal være egen branncelle. Heis og rulletrapp skal ikke regnes som rømningsvei. Antall rømningsveier er avhengig av bygningens risikoklasse, bygningens størrelse og antall mennesker. I bygninger beregnet for risikoklasse 1, 2 og 4 må fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Bygninger beregnet for mange mennesker i risikoklasse 3, 5 og 6 må fri bredde i rømningsvei være minst 1,2 m. Golvbelegg skal være klasse D_{fl}-s1 [G].

Fra en branncelle må det alltid være adgang til minst to uavhengige rømningsveier. Fra en branncelle i 1. til 8. etasje skal det være utgang til:

- Korridor som fører videre til minst to trapperom eller sikkert sted
- Minst to trapperom utført som rømningsvei
- Sikkert sted

I risikoklasse 4 kan det benyttes ett trapperom Tr 3, hvis branncellen mellom trapperom og leiligheten det rømmes fra er åpen mot det fri eller trapperommet er trykksatt.

Fra branncelle i bygning beregnet for virksomhet i risikoklasse 1, 2 og 4 kan vindu som har underkant mindre enn 5 meter over planert terreng, være en av rømningsveiene. Vindu som ligger høyere enn 5 meter over planert terreng, kan benyttes som en av rømningsveiene, når det er truffet tiltak som gir tilsvarende sikkerhet. Dersom brannvesenets redningsmateriell vurderes som en av flere rømningsveier, må det innhentes aksept fra brannvesenet.

Må tilfredsstille krav til rømningsvindu – se punkt 3.8.

3.8 Vindu som rømningsvei

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde

til sammen utgjør 1,5 m. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.
Bygninger i risikoklasse 1, 2, 3 og 4 hvor vindu utgjør en av rømningsveiene må dette være tilgjengelig for brannvesenets stigemateriell.

I etasjer og plan i boliger, som ikke har utgang til rømningsvei, bør minst annethvert rom ha vindu som tilfredsstiller forutsetningene til vindu som rømningsvei.

3.9 Ledesystem
Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveier, til slokkeutstyr og til brannmelder skal utføres etter NS 4210. Markeringslys til og i rømningsvei skal være grønt (farge 104 etter NS 4054). Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.

3.10 Røykventilasjon
Bygning med flere enn to etasjer skal ha røykventilasjon. Dette kan være røykluke eller trykksetting av trapperom. Røykluke er et tiltak som er av hensyn til brannvesenets innsats, det er derfor mest hensiktsmessig med trykksetting av trapperom med tanke på rømningssikkerhet. I byggverk inntil 8 etasjer med trapperom Tr 1 eller Tr 2 er det tilstrekkelig med luke eller vindu med minimum fri åpning 1,0 m² øverst i trapperommet. Luke eller vindu skal kunne åpnes manuelt fra inngangsplan. Røykventilasjonsanlegg som er utført iht. HO-3/2000 vil tilfredsstille myndighetenes krav til røykventilasjonsanlegg.

3.11 Adkomst for brannvesenet
Bygninger der en forutsetter innsats fra brannvesenet ved brann må ha kjørbar adkomst for brannvesenets biler frem til bygningen. Der det er nødvendig for rednings- og slokkeinnsatsen, må det i tilknytning til bygningen være oppstillingsplass for biler og utstyr.
Loft og oppforede tak må være tilgjengelige for brannvesenet via utvendig eller innvendig adkomst. Det må være adkomst til hver seksjon og minst en adkomst fra 400 m² og oppover.
For bygninger inntil fire etasjer kan stigebil være adkomst til oppforede tak.
Hulrom må være tilgjengelige for inspeksjon. Hulrom over nedforet himling kan ivaretas med luke i himling, eller ved at luke består av nedfellbare elementer.

3.12 Brannslokkeutstyr
Der det er krav om brannslange eller slokkeredskap, må antall og dekningsområde være slik at hele bygningen dekkes. Bygninger i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Deres plass skal være tydelig merket.

3.13 Røykvarsler og brannalarmanlegg
I byggverk med få mennesker skal det være installert røykvarslere. Boliger beregnet for funksjonshemmede og eldre, bør ha brannalarmanlegg.
Byggverk der brann kan true et stort antall mennesker og bygninger som er store og uoversiktlige, må ha brannalarmanlegg som raskt gir informasjon om brann, jfr. Temaveiledning HO-2/98 Brannalarm.

4. Bilder fra befaringen

Portrommet



6 meter mellom de to husene



Manglende brannsikring i taket mot Leiligheter loft.



Innfesting må utbedres



Ikke brannsikret trapp



Kjellertak malt med brannhemmende maling



Dører til boder i trapperom C er ikke brannklassifiserte



Kabelgjennomføring ikke branntettet.



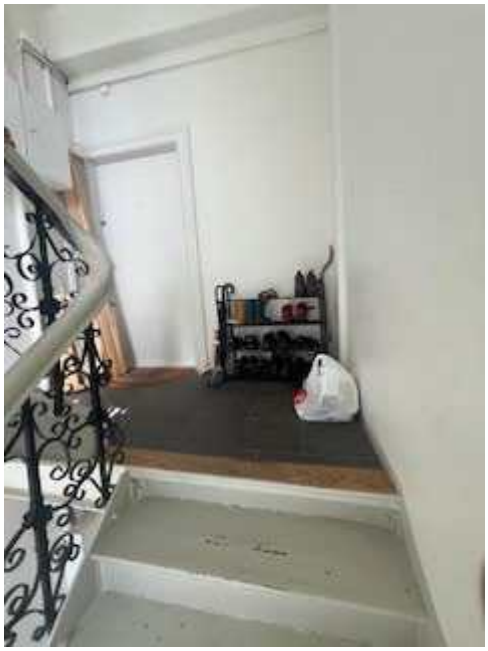
Lagring på gangen



Sko og skoskap



Sko og diverse i trappa



Brann- og redningsetaten

Oslo

Sofienberggt 29 Borettslag

Postboks 6668, St. Olavs Plass
0129 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	24/12293 - 3	Michelle Helen Silvana Aker Åström, 91652323	24.05.2024

Dere må sende oss dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt

Tilsynsrapport

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
	Sofienberggata 29 A - B - C	228/386

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 23. mai 2024. Under tilsynet fant vi 3 avvik.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen 1. oktober 2024.

Hva skal dere sende oss?

- En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes.
- En skriftlig beskrivelse av internkontrollen i gården.
- En kopi av tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler. Alternativt melde fra til oss om at skorsteinene er tatt ut av bruk, og at samtlige ildsteder er blendet.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 24/12293, og sende oss på e-post:
postmottak@bre.oslo.kommune.no
eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Østensjøveien 27
0601 OSLO

Dette betyr de ulike begrepene
Avvik: Krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen som ikke er oppfylt.

Kommentar: Her beskriver vi konkrete funn, og kommenterer hvilke konsekvenser dette får for brannsikkerheten hos dere.

Disse avvikene må dere rette:

Avvik nr. 1:
Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det blant annet avdekket følgende mangler/svakheter ved brannsikkerheten:

- Svekkelser i form av åpninger og skader i etasjeskille mellom kjeller og overliggende etasje.
- Skille mellom kjeller og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand.
- Svake/ brutte brannskiller fra boder og ut til trapperommene. Dører ikke godt nok sikret mot brann.
- Gjennomføringer i kjeller ikke tettet forskriftsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er vurdert opp mot sikkerhetsnivået i BF 85 eller senere byggeregler (dokumentasjonsgrunnlag).

Disse funnene underbygger at dere ikke har foretatt en oppgradering av brannsikkerheten i byggverket i henhold til kravet i forskrift om brannforebygging § 8.

Kravet til oppgradering av byggverk er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85), ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 85 er oppfylt, eller ved en blandingsmodell der man bruker preaksepterte ytelser så langt de passer, og analyse på tiltak som avviker fra preaksepterte ytelser.

I en 1890-gård/eldre murgård vil det normalt ikke være mulig å følge de konkrete kravene i BF85, på grunn av svake etasjeskiller. Oppgraderingskravet tillater derfor såkalte tekniske bytter. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. For eksempel kan automatisk brannslokkeanlegg i noen tilfeller erstatte branncelleinndeling i en 1890-gård/eldre murgård. Det forutsettes imidlertid at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Dere som eiere kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i byggereglene i BF85 eller senere, men dere må da forholde dere til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én og samme forskrift.

De branntekniske manglene/svakhetene som ble avdekket under tilsynet, blant annet ikke fungerende branncellebegrensende bygningsdeler, svake etasjeskiller kan føre til svært rask brann- og røykspredning ved en eventuell brann. Det er derfor viktig å påbegynne arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten straks. Oppgraderingen av brannsikkerheten kan gjøres ved at eier utarbeider en brannteknisk vurdering av byggverket som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten, samt at det utarbeides en handlingsplan med tidsfrister for gjennomføring av tiltakene.

Vi presiserer at de nevnte funnene, kun underbygger at bygården ikke er oppgradert. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å kun utbedre disse for å lukke avvikene.

Dersom dere ikke selv har kompetanse til å dokumentere brannsikkerheten ved tilstandsanalyse-/statusrapport, må dere sørge for at dette gjennomføres og at dokumentasjonen utarbeides av kvalifisert rådgiver.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en kopi av den branntekniske tilstandsrapporten og en fremdriftsplan som viser når dere skal gjennomføre tiltakene.

Avvik nr. 2:
Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid. Det ble blant annet avdekket følgende mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet:

- Det var utført arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner som ikke var tilfredsstillende utført med tanke på nødvendig brann- og røykmotstand.
- Det var lagring av brennbart materiale i rømningsveier og fellesarealer.
- Barnevogner/sykler etc. ble oppbevart i portrom.

Tilsynet avdekket videre at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket ikke er overholdt. På bakgrunn av dette mener vi at det systematiske sikkerhetsarbeidet er utilstrekkelig.

Systematisk sikkerhetsarbeid er et fast system for å redusere risiko. I praksis har begrepet nesten samme betydning som internkontroll. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal sikre at byggverket blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at sannsynligheten for brann blir redusert, og slik at det blir minst mulig konsekvenser dersom brann skulle oppstå.

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at dere skal fastsette *mål*, iverksette *planer* og *tiltak* for å sikre byggverket mot brann. Videre må dere iverksette:

- Rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerheten som gjelder for byggverket blir overholdt.
- Rutiner som sikrer at mangler ved brannsikkerheten blir avdekket, rettet opp og forebygget (herunder et velfungerende avviksbehandlingssystem).
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet (internrevisjon/internevaluering)

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Dere må på bakgrunn av kommende branntekniske vurdering, vurdere hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert i fremtiden.

Det er imidlertid viktig at det iverksettes rutiner som sikrer at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig, frem til og under selve rehabiliteringsarbeidet. Dette kan gjøres ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Avvik nr. 3:
Eier har ikke dokumentert at fyringsanlegget, herunder skorstein, røykrør og ildsted, virker som forutsatt.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 6 andre ledd og 10.

Kommentar:
Dere kunne under tilsynet ikke fremlegge dokumentasjon som viser at fyringsanlegget virker som forutsatt. At fyringsanlegget fungerer som forutsatt betyr at det ikke er feil eller slitasje som gir økt risiko for brann.

For å avklare om fyringsanlegget virker som forutsatt må dere foreta en tilstandsvurdering av alle skorsteiner som er i bruk. Dette kan gjøres ved en videokontroll av skorsteinens innside. Videokontrollen skal inneholde bilder av hver enkel skorstein, og det skal utarbeides en rapport som dokumenterer tilstanden til hver enkel skorstein. En slik kontroll må utføres av kvalifisert personell/aktør.

Hvis videokontrollen avdekker feil og mangler som åpenbart kan øke risikoen for brann og/eller kan føre til helseskader, må fyringsanlegget ikke brukes før feil og mangler er rettet. Dette er i samsvar med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.

Vi minner om at rehabilitering av skorsteiner er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav f. Etter ferdigstilt rehabilitering skal det foreligge ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dere må i neste tilbakemelding sende oss en kopi av tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler.

Oppsummering av tilsynet
Tilsynet ble gjennomført med styreleder i borettslaget, og alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om videre saksgang.

Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten.

Disse var til stede ved tilsynet
Helmer Anton Flaterudhagen representerte eier
Michelle Åstrøm representerte Brann- og redningsetaten

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- Tilsynet er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, forskrift om brannforebygging § 18.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen. Etter tilsyn i virksomhet hvor det er krav om verneombud skal hovedverneombud ha kopi av rapporten. Dette i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Asle Christensen	Michelle Helen Silvana Aker Åström
fagansvarlig Bygård	spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:
Sofienberggt 29 Borettslag Postboks 6668, St. Olavs Plass 0129 Oslo

K. D. J. No. 90. 95.
5 Bilag

665/95 I 617/95

Ansøkte Situationsplan 3 Tegninger.

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuus, Privet.

paa Matr.-No. 79 Josefinegade.

Indleveret 15de Marts 95 Attesteret 11te November 1897

Sendes Hr. Sporingsdirektøren til Erklæring.

Christiania, den 16de Marts 95.

P. Blom

101/95 B.

Intet at bemærke

p. m. s.

Fredr. Gallis.

Sendes den anm. Bygningskommission! Intet at bemærke ved Ansøgningen. Tegningerne opfylder de foreskrevne Regler ved den foreskrevne Tegning samt Beskrivelse.

Christiania den 18de Marts 1895

P. Blom

CHRISTIANIA BRANDVÆSEN J. No. 137 95

Overende hr. Branddirektøren.

Intet at bemærke ved projektet.

Kristiania 19 Marts 1895

J. W. Bentzen

BYGNINGSKONTORET J. No. 109 95.

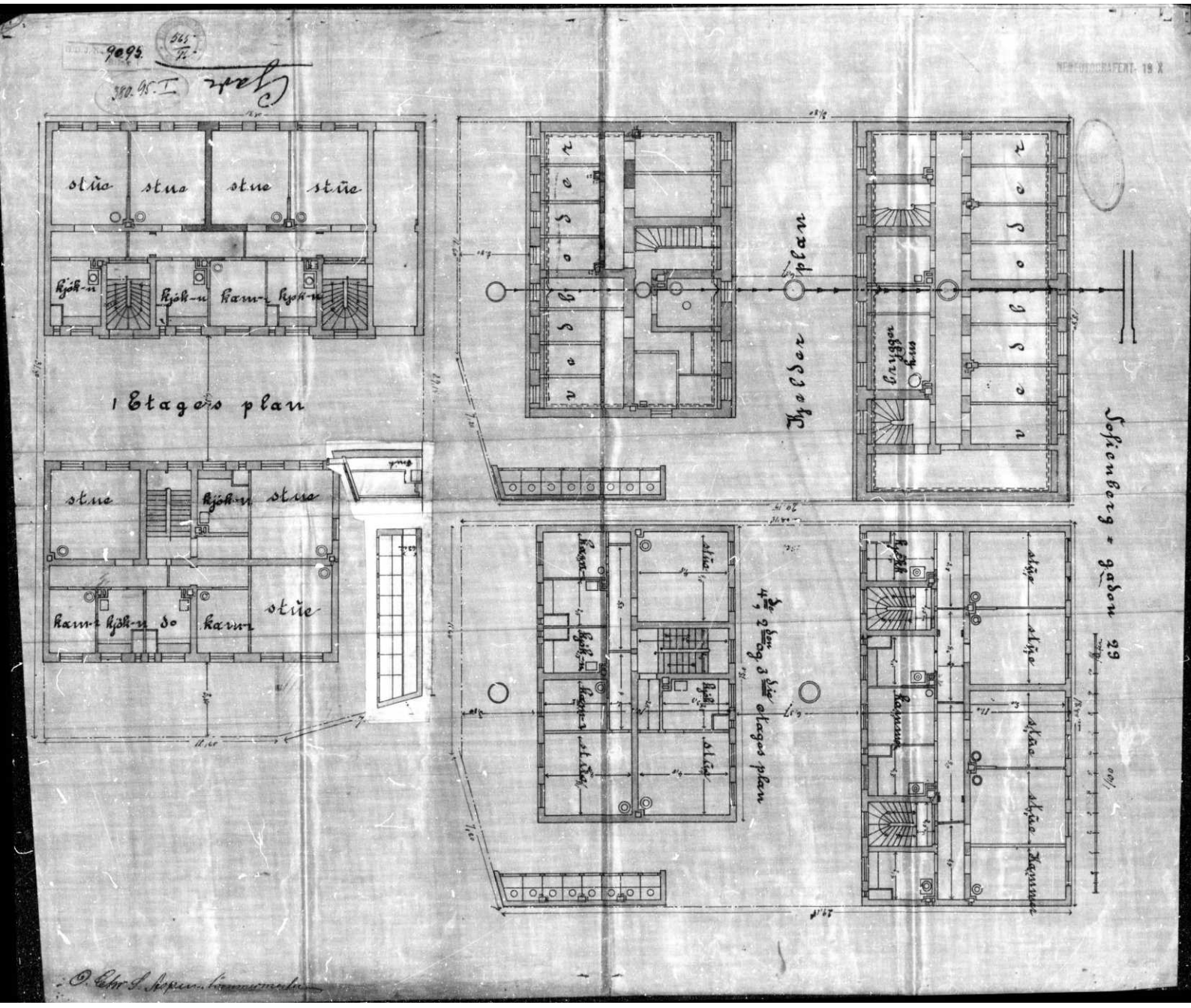
665/95 I

BYGNINGSKONTORET 380. 95. I

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

Christiania 21. Marts 1895

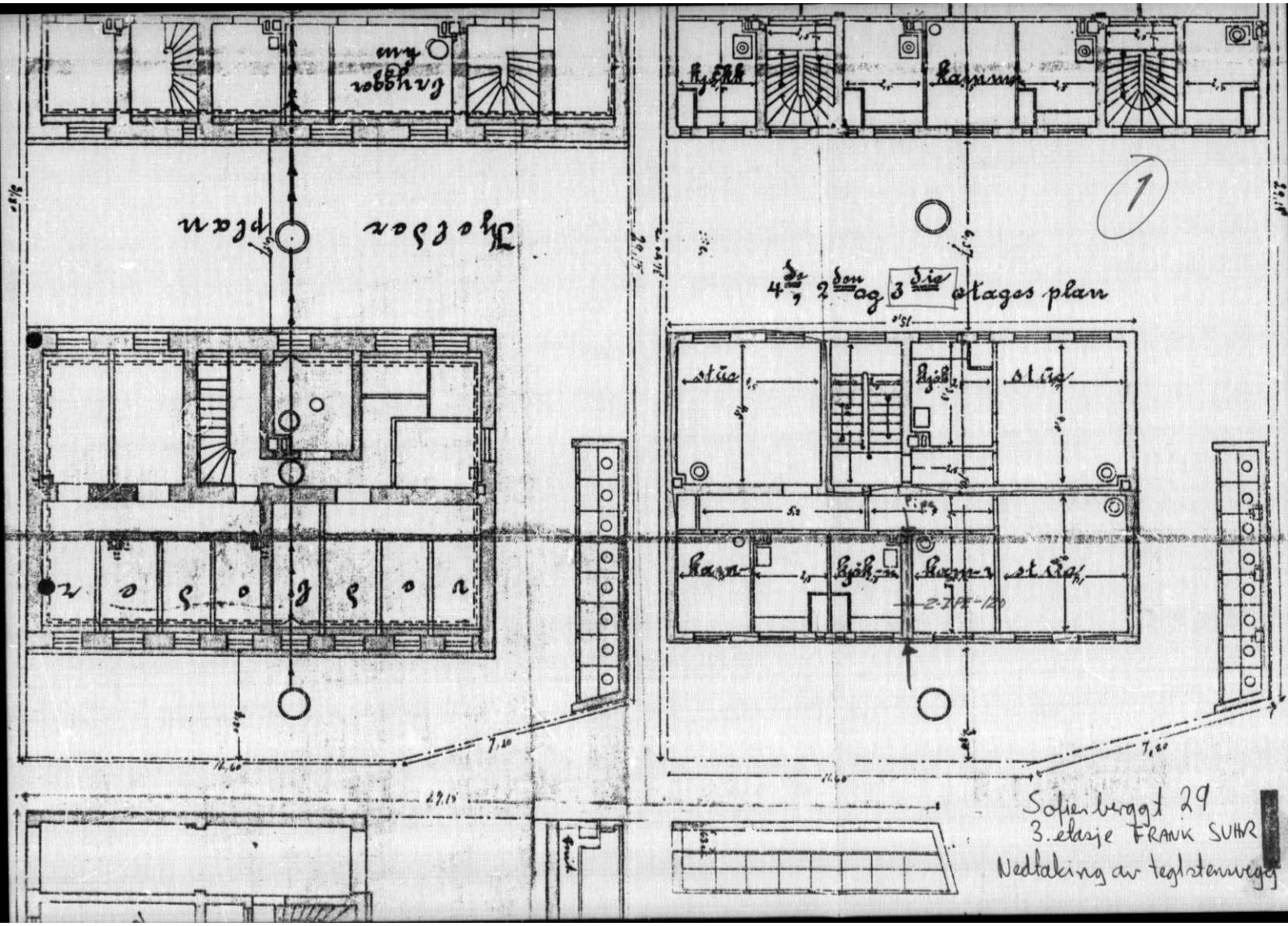
G. Bull


1 Etagers plan
Softenberg = gaden 29

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Sofienberggata 29	Journalnr. 85/4740
Arbeidets og bygningens art	Innv. forandr.arb. i 3. etg.	Innlevert 4.10.84
Byggherre	Frank Suhr, Sofienberggt. 29, 0558 Oslo 5	
Anmelder	- " -	- " -

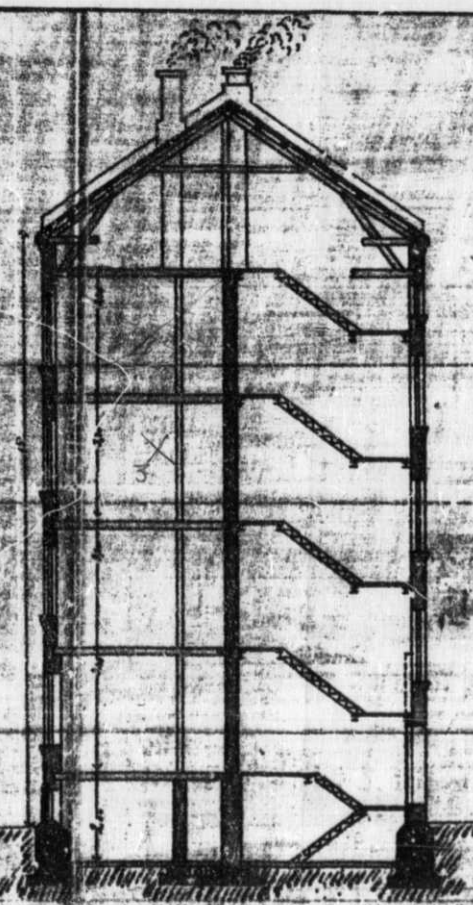
1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								


1
4de, 2den og 3die etages plan
stue
stue
Kjøkk
Kjøkk
Kam.
Kam.
Soveværelse
Entreé
Sofienbergt 29
3. etasje FRANK SUHR
Nedtaking av teglstenvegg

90.95 Bilag
380.95. I

Snitt af indre gaard.

Sofienbergat 29.



Sofienbergat 29
3. etasje,
Frank Suhr

Nedtaking av
teglstensvegg

1/100

Sofienberggata 29.

J.nr. 4740-1985

Innv. forandr. arb. i 3. etg.

4/10

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Sofienberggata 29

85/4740

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Meldes ikke GAB N.U.

Sluttbefaring
uten ferdigattest
Oslo 19/11-87
Lundkvam

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐ Sanert 29/1-88 dato AB. sign.
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Innv. forand. arb. i 3 etg.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.

Matr. nr.

Adresse: Sofienberggata 29

Byggherre: Frank Sühr tlf 429280

Andvord.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D nr. 04740
Mottatt - 4 OKT. 1985

X

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.
SOFIENBERGGT 29 0558 Oslo 5			

Byggherre	Adresse og telefonnr.
FRANK SUHR	Samme, 371630, arb: 445820
Anmelder — " —	Adresse og telefonnr.

Arbeidets art: FJERNING AV TEGLVEGG i 3. et.

Bilag: STATISKE BEREGNINGER

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

Brutto areal		For Bygningskontr. §	Gebyr
et	m^2		
"	"		
"	"		
"	"		
Sum	m^2		
Garasje	m^2		
L. m. nye vegger	m		
Konstruksjon			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	

Byggebeskrivelse:
FJERNING AV TEGLSTENSVEGG SOM VIST PÅ TEGNINGEN. STATISKE BEREGNINGER LIGGER VED.
TO STK UNP 120 SLISSES INN MED 15 cm OPPLEGG.
ARBEIDET UTFØRES AV ERIK BØHLER VEDLIKEHOLD A/S

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra: i anledning:

Bygn. vedtektens §:

Byggeforskr. kap. § pkt.

Oslo, den 4/9-85

Frank Suhr
Byggherrens underskrift

Frank Suhr
Byggmelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forhåndskonferanse [illegible]
Byggmelder anmodes [illegible]

Skj. A-2. 8.000. Andved.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes
Boligetatens utbyggingsavd.
(Saneringssjefen)

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Sofienberggata 29	Journalnr. 35/8740
Arbeidets og bygningens art	Innv. forandr.arb. i 3. etg.	Innlevert 4.10.85
Byggherre	Frank Suhr, Sofienberget. 29, 0558 Oslo 5	
Anmelder	" "	" "

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
UTBYGGINGSAVDELINGEN
IN 'K. 30 OKT. 1985
Nk. E

355-10

30 OKT. 1985
B. Skarnes.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 APR. 1986
SH

eiendom: Sofienberggt. 29
byfornyelsesområde: Sofienberg
FORNYELSESVEDTAK: VEI
~~UTBEDRINGSPROGRAM~~/AVTALE: UNDER INNGÅELSE
Boligetatens utb. avd.

0874B(S)/3829B/SP/eh

SOFIENBERGGATA 29
INNV. FORANDR.ARB. I 3. ETG.
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 30. OKT. 1985

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Vi har nå gitt arkitektveiledning til gården og er i ferd med å inngå utbedringsavtale.

Ut fra tegningene vi har mottatt fra arkitekt synes det som om arbeidene allerede er utført.

Oslo, den 11.4.86
Boligetatens utbyggingsavdeling

Børre Seip
Børre Seip
utbyggingskonsulent

Sigrid Paulsen
Sigrid Paulsen

Skj. B 14 Andvord

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Aaser, Erik
Heierstuvn. 1

0880 OSLO

Dato: 18 JUNI 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9602526-8 | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 29 BAKBYGN.	Eiendom:	228/386/71
Tiltakshaver:	Landa, Bård Rune	Adresse:	Sofienberggt.29 Tlf: 22 353651, 0558
Søker:	Landa, Bård Rune	Adresse:	Sofienberggt.29 Tlf: 22 353651, 0558
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

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

Saksnr. **9602526 erstatter mappenr. 960043210.**

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 08.06.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

pp. Øivind Rooth
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten | Postadresse: Tronslbomoveien 5 | 0569 OSLO | Telefon: 22 66 22 66 | 22 66 20 20 | Telefaks: 22 66 25 63 | Bankgiro: 6001 05 38920 | Postgiro: 0800 10 41300 | Org.nr: 971 040 823
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Sofienberggata 29 - bakbygning				JOUR.NR.	89/10137
ARB.'S ART	Innredn. bad/wc i 1. - 4.etg.				GNR./BNR.	228/0386
BYGGHERRE	Borettslaget Sofienberggata 29				BYGN.ENH.NR	80575239
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL.	BRUKSTILL.	FERD.BESKT	FERDATTEST
STATUS		17.07.89				

Approbarjonsbetingelsene er ikke oppfylt og byggetillatelse er dermed ikke gitt.
Herr Rufoss som underskrev byggemeldingen på vegne av borettslaget har opplyst på telefonen at installasjon av bad/wc er utført i samtlige leiligheter. Sammenslåing/utvidelse av 1-roms leilighetene er også gjennomført.
Rufoss opplyste videre at det er montert brannd0rer mot kjeller og loft og at kravet om 4 kvadratmeter loftsboder pr. leilighet er ivaretatt.

Saken henlegges uten ferdigattest.

Per Olav Øien
30. desember 1994

Per Olav Øien.

Att.: 4/1-95

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X	X	X			

ETTERSLETSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			30.12.94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			30.12.94	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Avgrensning

90

BYGNINGSRÅDET
B.J.-No. 104
1930
OSLO

Ekspedisjons-Dokument I.

angående innredn. for vannklosett

på matr.-nr. 29 Sofienberggaten

Innlevert 17 januar 1930 Attestert

Oversendes Oslo helseråd - og vann- og kloakkvesen

Oslo den 18de januar 1930

A. Kielland

Ad: 29 Sofienbergvn.

Oversendes Oslo vann- og kloakkvesen.

Klosettinnredningen kan ikke anbefales efter den foreliggende plan (for bakgårdens vedkommende).

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JK 000298 22 JAN 1930
RØRLEGGERAVD.

Oslo helseråd den 22. januar 1930.

p.s.

Sigurd Bay

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

MAKE Arkitekter AS
Seilduksgata 25
0553 OSLO

2 8 SEPT. 2001

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200010045-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rune Breivik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 29	Eiendom:	228/386/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Sofienberggata 29 v/Flaterudhagen	Adresse:	Sofienberggata 29, 0558 OSLO
Søker:	MAKE Arkitekter AS	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder bakbygningen, og omfatter innredning av 1 stk. loftsleilighet samt oppføring av 6 stk balkonger mot bakgård. BRA for loftinnredningen er på 57 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra b, c og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden gjelder bakbygningen, og omfatter innredning av 1 stk. loftsleilighet samt oppføring av 6 stk balkonger mot bakgård. I forbindelse med loftsinnredningen etableres det et takopplett mot nordøst samt et takopplett og en takterrasse mot sydvest. Balkongene på fasaden blir opphengt i tynne stålstag. BRA for loftinnredningen er på 57 m2.

Gjeldende plangrunnlag:
I følge reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77 er eiendommen regulert til byggeområde for boliger.

Ansvar:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett. Ansvarlig søker har også søkt om ansvarsrett for PRO/KPR 040.2, ansvarlig søker innehar ikke sentral godkjenning for disse fagområdene. Det må søkes om lokal godkjenning, eller det må søkes ansvarsrett for fagområder som foretaket innehar sentral godkjenning på.

Kontroll:
Innsendt kontrollplan for prosjektering godkjennes ikke. Henvisningene under "krav" er mangelfulle for å omfatte hele prosjektet. Under "grunnlag" må det også henvises til vår veileder for innredning av leiligheter på loft, da loftsleiligheten ikke kan prosjekteres på det grunnlag som er oppgitt (se vedlegg). Hvis det søkes ansvarsrett for spesifikke fagområder må kontrollplan for prosjektering inneha de samme fagområdene.

Protester:
Det er innkommet protest fra Sameiet Sofienberggt. 31 v/ styreleder Lars Christensen. Det prostesteres da etablering av balkonger vil føre til økt støynivå. Sameiet Sofienberggt. 31 har ikke søkt om bygging av balkonger grunnet hensynet til å begrense støyplagen. Det vises også til at Rathkesgt. 16 fikk avslag på sin søknad om bygging av balkonger bla. under henvisning til estetiske hensyn.

Tilsvar til protest:
Det er innkommet tilsvar på protest fra Terjesen & Kjellstad Arkitekter AS (nå MAKE Arkitekter). I tilsvaret påpekes det på at dersom dette argumentet skal tillegges vekt, vil det i sin ytterste konsekvens medføre at boliger ikke kan planlegges med balkonger. Det opplyses videre at med unntak av Sofienberggt 31 er alle bakgårdene i kvartalet slått sammen til et felles gårdsrom, og at den marginale ulempen må ses i forhold til de fordeler som sammenslåtte gårdsrommet tilbyr. Situasjonen for avslåtte balkonger i Rathkes gt 16 har ingen likhetstrekk med de byggemeldte balkongene.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at den økte bokvaliteten som balkonger utgjør veier tyngre enn den eventuelle økningen av støyen for gårdsrommet. Oslo er en tett by, og balkonger regnes i våre retningslinjer som en del av utomhusarealet. En utvidelse av dette arealet er i så måte positivt for beboerne. Plan- og bygningsetaten finner å kunne godkjenne søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren har i brev datert 02.01.01 kommet med uttalelse til tiltaket. Det konkluderes med at de kan anbefale tiltaket med visse endringer av balkongenes utforming.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Plan- og bygningsetaten anser at balkongenes plassering og utforming ivaretar plan- og bygningslovens § 74.2 når det gjelder god estetisk utforming.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Utomhusplan for den ubebygde del av tomten må innsendes for godkjenning.
3. Komplett oppgave over prosjektering og utførelsesansvar må være innsendt.
4. Revidert kontrollplan for prosjektering i hht. avsnitt om "kontroll" må være innsendt.
5. Kontrollplan for utførelse må være innsendt og godkjent.
6. Søknad om ansvarsrett eller søknad om lokal godkjenning i hht. Avsnitt om "ansvar" må være innsendt.
7. Samtlige ansvarsområder må være belagt med ansvar.
8. Kontrollerklæringer fra foretak med kontrollansvar vedrørende prosjektering må innsendes.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver
Byantikvaren
Sameiet Sofienberggt. 31, Sofienberggt. 31, 0558 Oslo.

Vedlegg:

Godkjent søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Veileder for innredning av leiligheter på loft
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Make Arkitekter A/S
Seilduksgata 25
0553 OSLO

Dato: 22 MARS 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200010045-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 29	Eiendom:	228/386/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Sofienberggata 29 v/Flaterudhagen	Adresse:	Sofienberggata 29, 0558 OSLO
Søker:	Make Arkitekter A/S	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 07.03.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 28.09.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Søknaden:
Søknaden gjelder bakbygningen, og omfatter innredning av 1 stk. loftsleilighet samt oppføring av 6 stk. balkonger mot bakgård. BRA for loftsinnredningen er på 57 m2.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klage.

Det er innkommet klage og denne skal legges frem for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort .Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis arbeidet settes i gang nå når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette på egen risiko.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter.
Godkjent utomhusplan
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

MAKE Arkitekter AS
Seilduksgata 25
0553 OSLO

Dato: 11 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200010045-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 29	Eiendom:	228/386/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Sofienberggata 29 v/Flaterudhagen	Adresse:	Sofienberggata 29, 0558 OSLO
Søker:	MAKE Arkitekter AS	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

ENDRET TILLATELSE - SOFIENBERGGATA 29

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt tillatelse av 28.09.2001 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 27.07.2007.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endring.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
983744419 Altibygg AS	Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføring for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for følgende funksjoner og fagområder:
Akron as. (Ansvarlig utførende og kontrollerende for utføringen for byggetiltaket, UTF/KUT 040.2).

Grensesnitt:
Altibygg overtar hele ansvaret for Akron as.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endring av ansvar er i samsvar med plan- og bygningsloven.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
avdelingsenhetsleder

Rune Brelvik
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Brl. Sofienberggata 29 v/Flaterudhagen, Sofienberggata 29, 0558 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

MAKE Arkitekter AS
Seilduksgata 25
0553 OSLO

Dato: 11 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200010045-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 29	Eiendom:	228/386/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Sofienberggata 29 v/Flaterudhagen	Adresse:	Sofienberggata 29, 0558 OSLO
Søker:	MAKE Arkitekter AS	Adresse:	Seilduksgata 25, 0553 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 29

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
Brl. Sofienberggata 29 v/Flaterudhagen, Sofienberggata 29, 0558 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

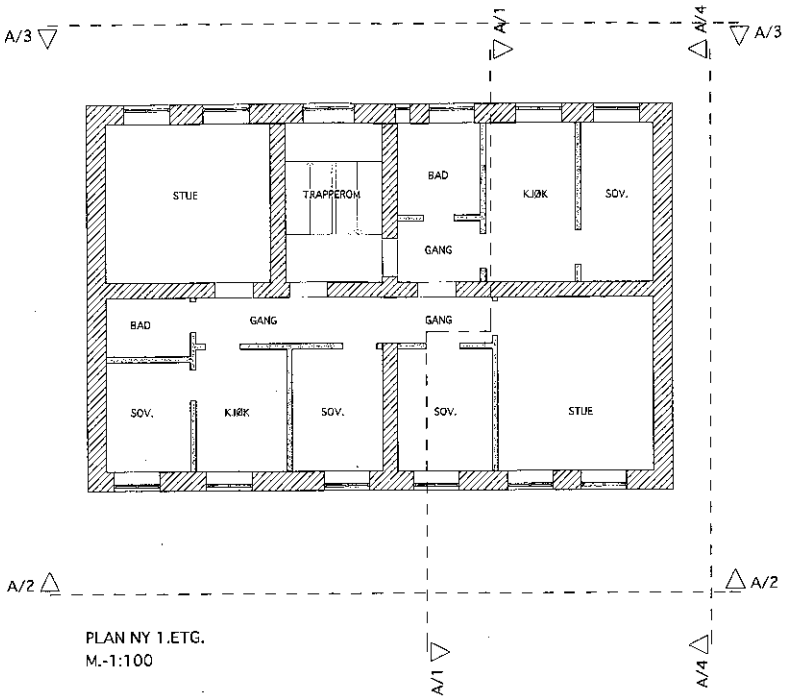
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art		Innlevert
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

1	✓	16		31		46		61		76		91							
2	✓	17		32		47		62		77		92							
3	✓	18		33		48		63		78		93							
4	✓	19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

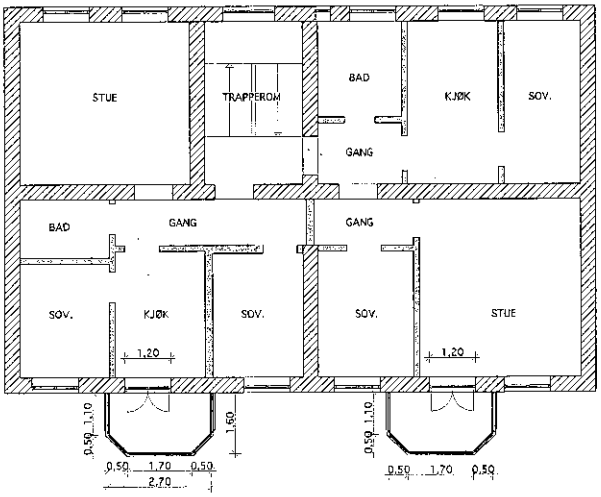
Midl. dato 23.10.2001 fadl

Dig. bygg.linje

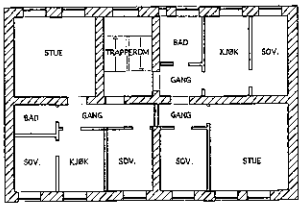
28.09-2001 gjelder 22.09-2002



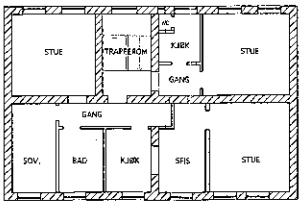
PLAN NY 1.ETG.
M.-1:100



PLAN NY 2. og 4.ETG.
M.-1:100



PLAN EKSIST. 1.,2. og 4.ETG.
M.-1:200



PLAN EKSIST. 3.ETG.
M.-1:200

1

Konh. 6.9.00 R.T.

A-B.M.01.09.00 * a.y.

G.nr.228 b.nr.386

SOFIENBERGGATEN 29

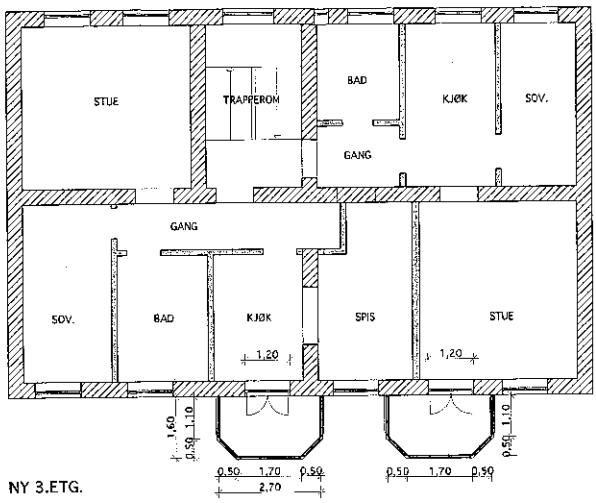
BAKBYGNING

NYE BALKONGER OG NY LOFTSLEILIGHET

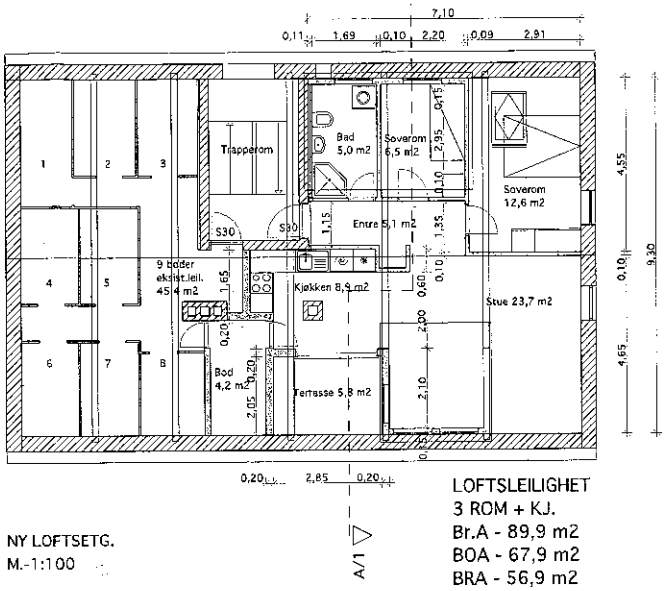
M.1:100 - 1:200

509 -11A

Oslo 30.08.00 * a.y.
TERJESEN & KJELLSTAD A/S * ARKITEKTER MNAL
Selliduksgata 25 0553 Oslo * T.22.871240 * F.22.871249

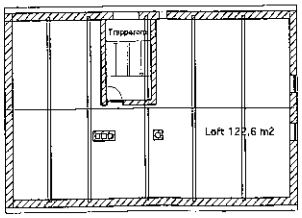


NY 3.ETG.
M.-1:100



NY LOFTSETG.
M.-1:100

LOFTSLEILIGHET
3 ROM + KJ.
Br.A - 89,9 m2
BOA - 67,9 m2
BRA - 56,9 m2



EKSIST. LOFTSETG.
M.-1:200

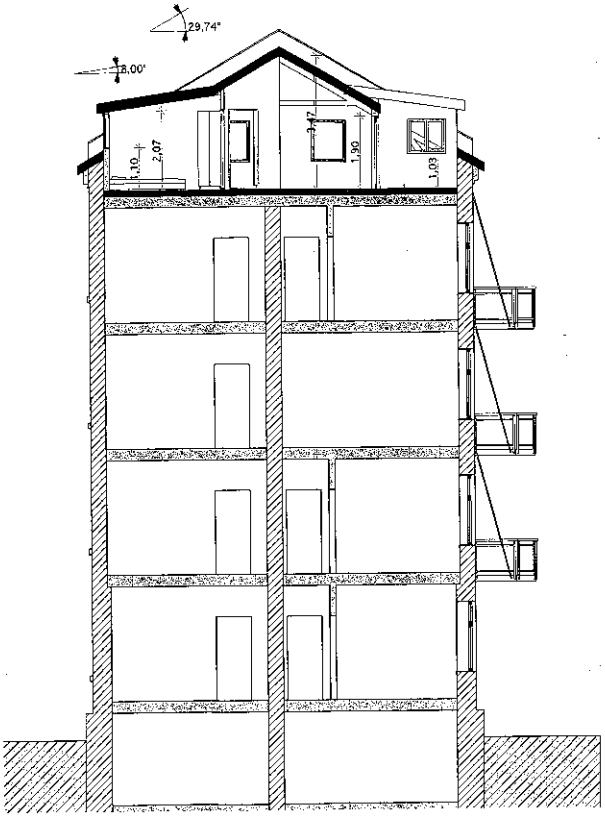
2

Komh. 6.9.00 R.T.
A-B.M.01.09.00 * a.y.

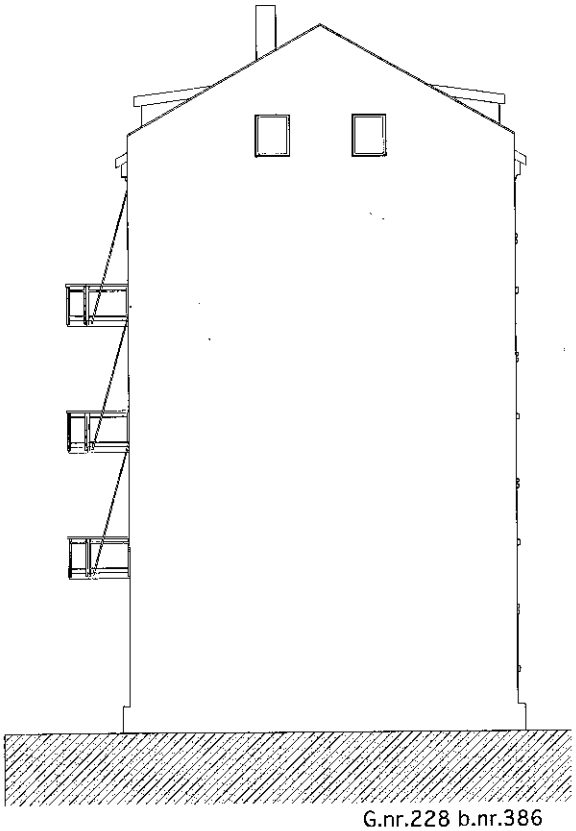
G.nr.228 b.nr.386
SOFIENBERGGATEN 29
BAKBYGNING
NYE BALKONGER OG NY
LOFTSLEILIGHET
M.1:100 - 1:200

509 -12A

Oslo 30.08.00 * a.y.
TERJESEN & KJELLSTAD A/S * ARKITEKTER MNAL
Seilduksgata 25 0553 Oslo * T.22.871240 * F.22.871249



A/1 - NYTT SNITT



A/4 - NY FASADE MOT SYD ØST

G.nr.228 b.nr.386

SOFIENBERGGATEN 29

BAKBYGNING

NYE BALKONGER OG NY LOFTSLEILIGHET

M.1:100 - 1:200

3

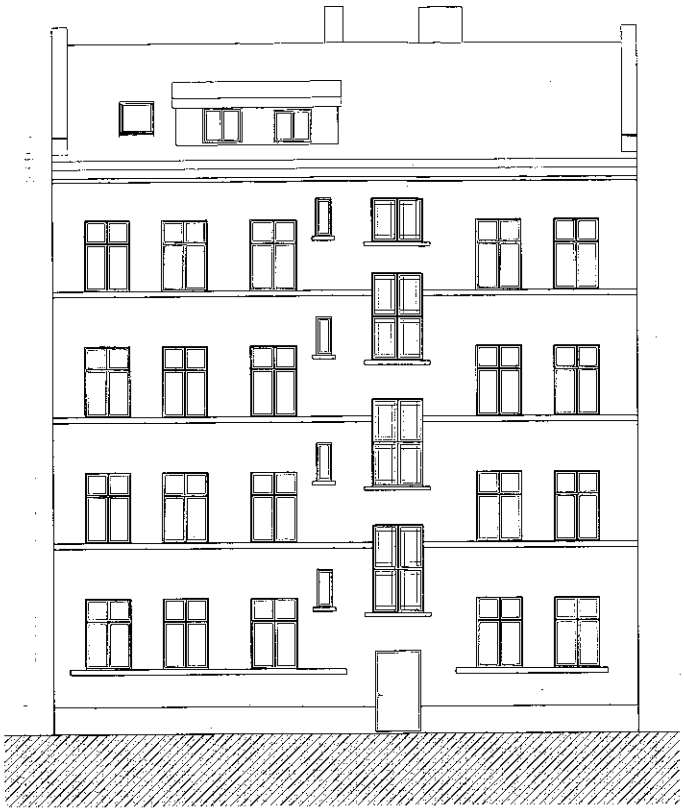
Komh. 6.9.00 - R.T.

A-B.M.01.09.00 * a.y.

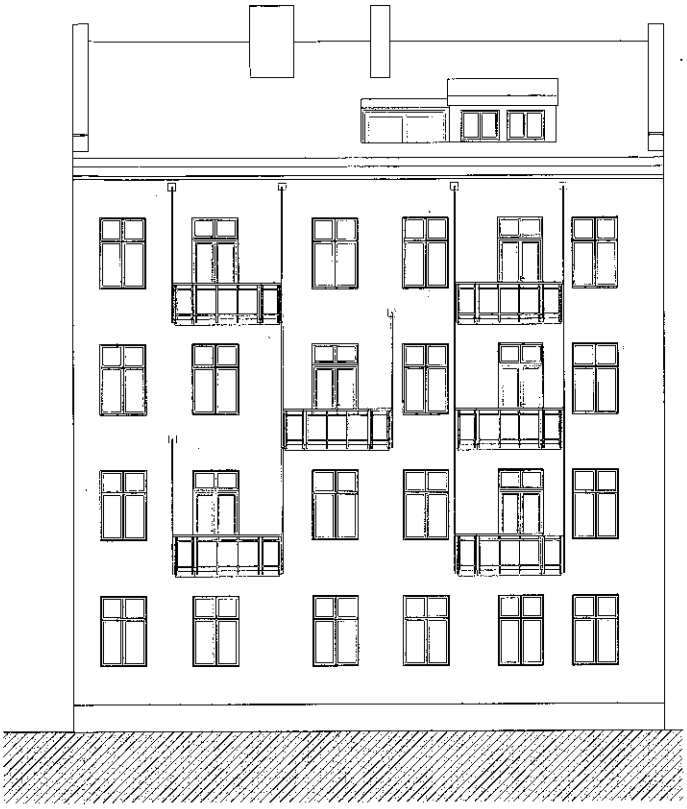
509 -22A

Oslo 30.08.00 * a.y.

TERJESEN & KJELLSTAD A/S * ARKITEKTER MNAL
Selduksgata 25 0553 Oslo * T.22.871240 * F.22.871249



A/3 - NY FASADE MOT NORD ØST



A/2 - NY FASADE MOT SYD VEST

G.nr.228 b.nr.386

SOFIENBERGGATEN 29

BAKBYGNING

NYE BALKONGER OG NY LOFTSLEILIGHET

M.1:100 - 1:200

4

Konstr. C.O.00 B.T.

509 -21A

A-B.M.01.09.00 * a.y.

Oslo 30.08.00 * a.y.

TERJESEN & KJELLSTAD A/S * ARKITEKTER MNAL
Seilduksgata 25 0553 Oslo * T.22.871240 * F.22.871249

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Dato: 19.09.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201207536-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Randi Smith-Sivertsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 29C	Eiendom:	228/386/0/0
Tiltakshaver:	Sofienberggata 29 Borettslag v/Anton Flaterudhagen	Adresse:	Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Brødr. Amundsens Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Trondheimsveien 170, 0570 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SOFIENBERGGATA 29 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.09.2012.

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 Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.09.2012 av:

Randi Smith-Sivertsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Sofienberggata 29 Borettslag v/Anton Flaterudhagen, Hammersborg Torg 1, 0179 OSLO, anton.flaterudhagen@bna.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VARDEN ENTREPRENØR AS
Torshovgata 16
0476 OSLO

Dato: 19.04.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201605052-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 29 A-B-C	Eiendom:	228/386/0/0
Tiltakshaver:	SOFIENBERGG 29 BORETTSLAG	Adresse:	Sofienberggata 29, 0558 OSLO
Søker:	VARDEN ENTREPRENØR AS	Adresse:	Torshovgata 16, 0476 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

Ferdigattest - Sofienberggata 29 A-B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 03.04.2017.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2017 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SOFIENBERGG 29 BORETTSLAG, Sofienberggata 29, 0558 OSLO

nr. 17242 1973 / Lt. 55,-
avskrift 10/10

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Borettslaget Sofienberggaten 29
~~en del av~~ eiendommen Sofienberggaten 29, Oslo
~~Denne har fått~~
og er ..... m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 40 år og regnes fra 5.7.1973. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 5.500,- ~~beregnet etter ..... pst. av grunnprisen kr. ..... pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang 31.12.1973

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

~~Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av~~
På festetomten er oppført 2 bygninger i 4 etasjer med 21 leiligheter.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. —o— ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 21/9 -73

Som fester:

Borettslaget Sofienberggaten 29

Gunnar Tollefsen Willy Haraldsen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 25941/72. ANDVORD.

Tore Pran o6o538 [redacted]

Toril Nilssen 19o447 [redacted]

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Bolligsjefen

Erling Krohn

Ørnulf Lærum

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
SOFIENBERGGATA 29C

Dato: 12.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524772
8925721

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 386

Vi viser til bestilling av 20260111 for SOFIENBERGGATA 29C.

GNR. 228 BNR. 386

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.01.1882.

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

583 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

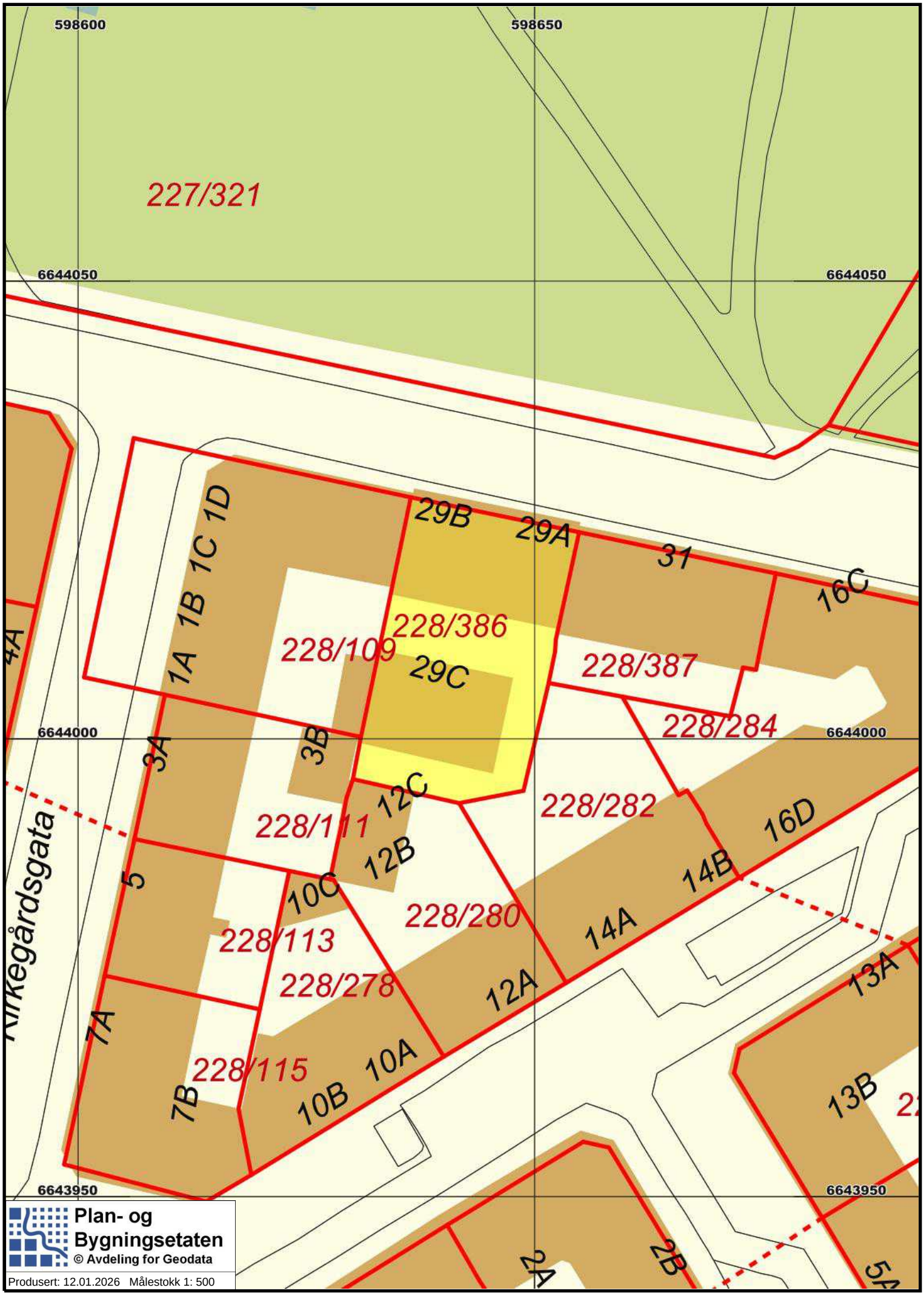
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

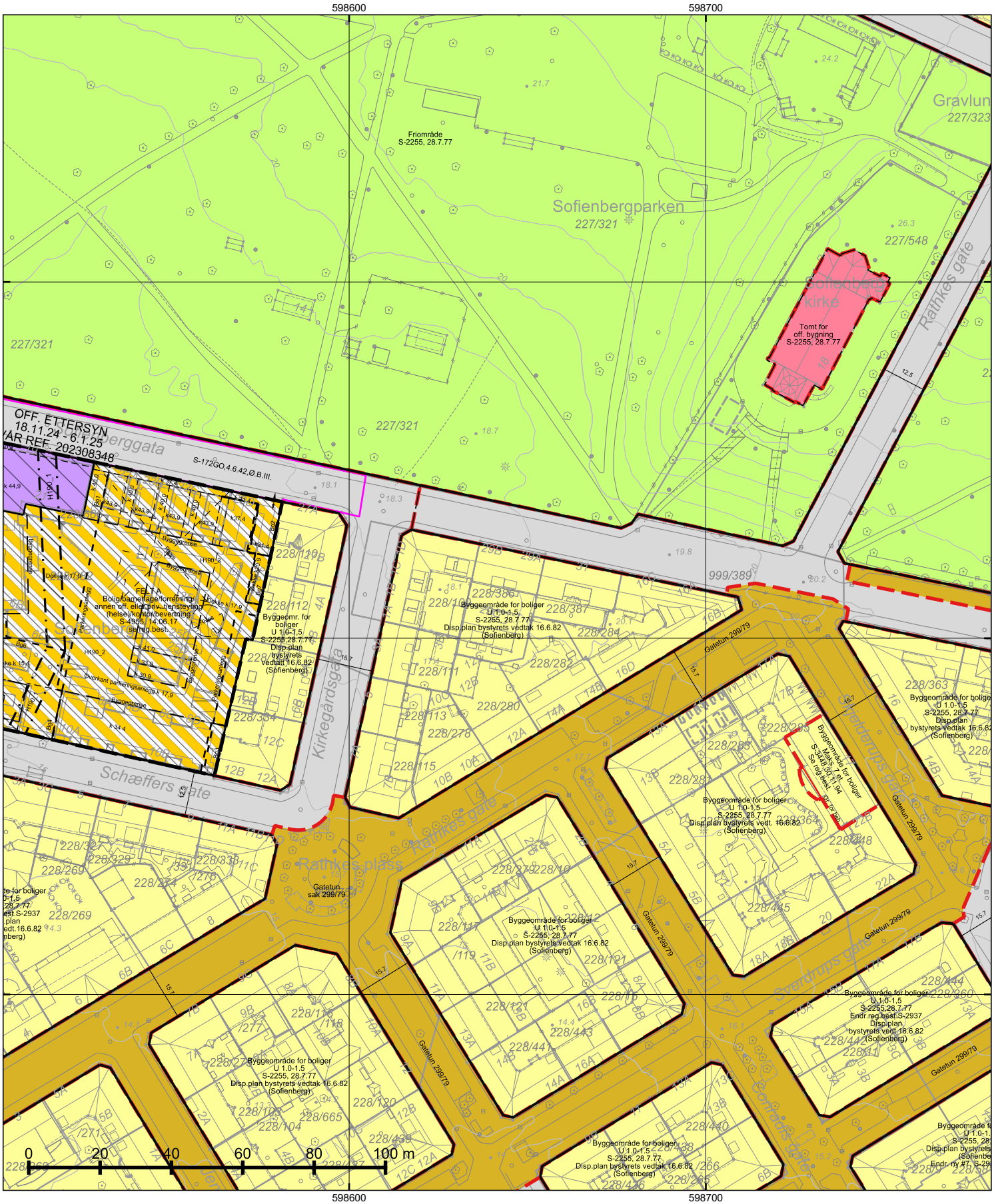
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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


598600
598650
227/321
6644050
6644050
29B
29A
31
16C
1A
1B
1C
1D
228/386
228/109
29C
228/387
228/284
6644000
6644000
3A
3B
12C
228/282
228/111
16D
12B
14B
5
10C
228/280
14A
228/113
228/278
12A
13A
7A
228/115
10A
10B
13B
7B
6643950
6643950
Kirkegårdsgata
4A
2B
5A
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.01.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026

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: 151514/ 86524772

Deres ref.:

Adresse: Sofienberggata 29

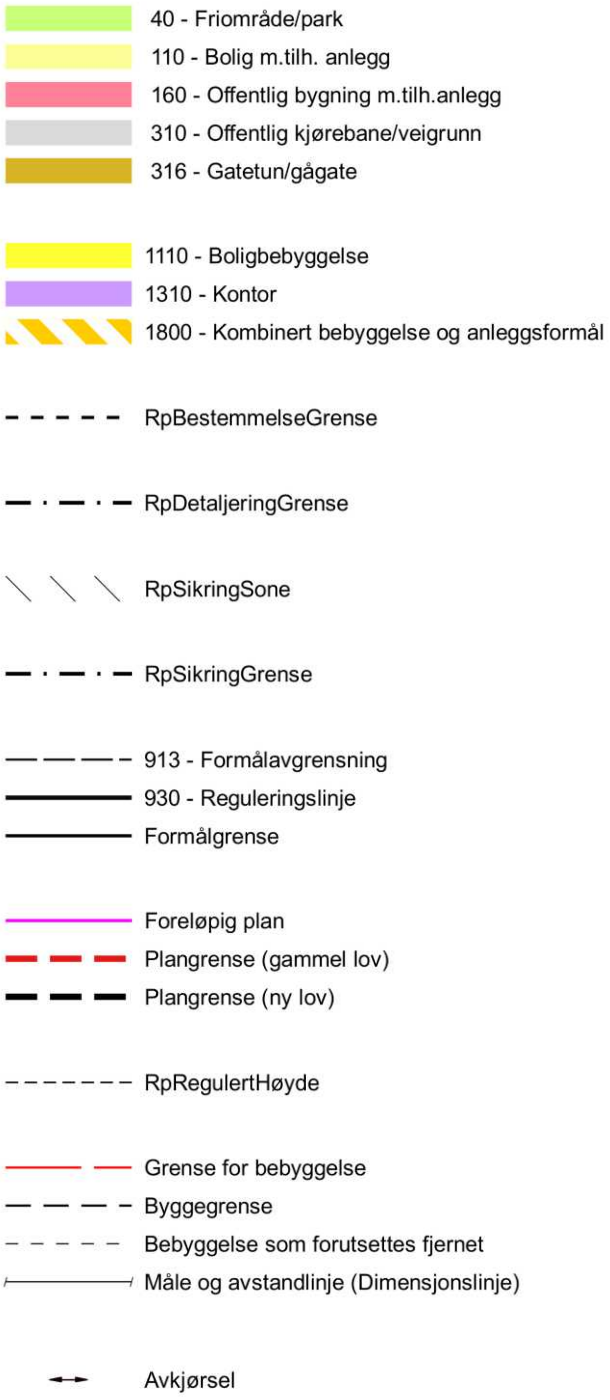
Kommentar:

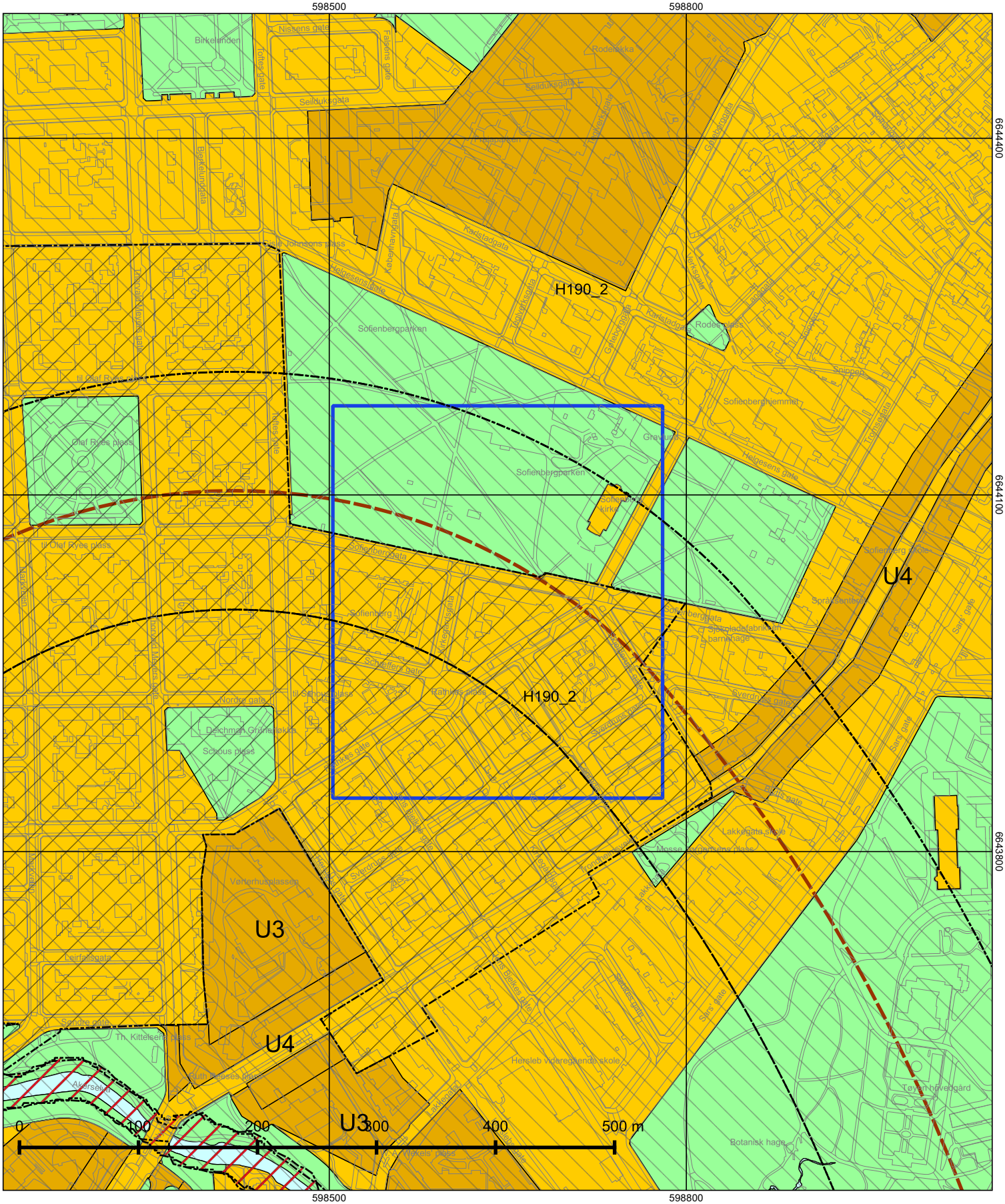
Gnr/Bnr: 228/386

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151514/86524772
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sofienberggata 29C, 0558 Oslo
Gnr. 228, Bnr. 386, andelsnr. 15 i SOFIENBERGG 29 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 412 62 653

E-post: ulrik.tandberg.boe@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.
