

Velkommen til

Sofies plass 3C, 0169 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sofies plass 3C,
0169 Oslo

Pen 2-roms andelsleilighet i attraktivt o mråde | Balkong på 6 m² | Kjøkken fra 2 026 | Peis | Heis | Ingen fellesgjeld

Velkommen til Sofies plass 3C! Innbydende 2-roms a ndelsleilighet i klassisk bygård fra 1935, med en attraktiv b eliggenhet like ved Bislett.

Her bor du i et veletablert og populært nabolag med kort vei til St. Hanshaugen, k ollektivtransport og servicetilbud. Stuen har en sosial, åpen løsning og 2,56 meters t akhøyde, samt et soverom med plassbygd garderobeskap. Leiligheten er o ppgradert med ny enstavs parkett i oppholdsrommene, utført oppgradering av d et elektriske anlegget samt nytt og lekkert kjøkken fra Epoq.

Høydepunkter:
- Store oppgraderinger med kjøkken, overflater og EL i 25/26
- Balkong på 6 m² med utgang fra stuen
- Nytt Epoq-kjøkken fra 2026
- Åpent murt ildsted i stue og kjøkken
- Borettslag uten fellesgjeld
- Ekstern bod i kjelleren på 4 m²

Velkommen til visning



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter d rømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste i nvesteringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det k an være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal s ette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all i nformasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller i kke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du s
tiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du h
ar, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Petter Hauge
avdelingsleder
Tlf: 948 94 889
E-post: petter.hauge@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 990 000
Omkostninger	kr	9 690
Total pris inkl. omkostninger	kr	5 999 690
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 291

BRA Total/BRA-i	63/59 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1935
Etasje	3
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Sofies plass 3C, 0169 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 217, bnr. 343, snr. 28, ideell andel 1/1
, andelsnr. 28 i Borettslaget Sofies Plass 3 med orgnr.: 934053109 i Oslo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert r eiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med v isningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet ved Sofies plass, i et etablert boligstrøk i overgangen m ellom Bislett og St. Hanshaugen. Fra leiligheten er det kun en kort gåtur opp til St. Hanshaugen p ark, et av byens mest populære friområder. Parken ligger på en høyde med vidstrakt utsikt o ver byen og fjorden, og byr på store gressplener, turstier, fonteneanlegg, Tårnhuset fra 1875, u teservering om sommeren og Tuftepark for utendørstrening. Grøntområdet Idioten ligger l ikeledes en kort spasertur unna.

Nærområdet dekker alle praktiske behov i hverdagen. Dagligvarehandelen ordner du enkelt til f ots, med både Coop Mega og søndagsåpen Bunnpris i umiddelbar gangavstand, samt apotek o g varierte servicetilbud ved St. Hanshaugen Senter. Bydelen har et rikt utvalg av s erveringssteder, kaffebarer og spesialforretninger, deriblant delikatessebutikken Gutta på H augen og konditoriet Pascal i Ullevålsveien. For den treningsglade ligger Bislett stadion like o ver gaten med treningsinngang fra Sofies gate, ballbinge ved Lille Bislett, 546 meter innendørs l øpebane under tribunene og helårs friidrettsanlegg. I tillegg ligger treningssentre som SATS og d
et fredede Bislet Bad en kort spasertur unna.

Kollektivforbindelsene i området er usedvanlig gode. Rett ved finner du bussholdeplassen på S ofies plass med linje 21 og flybuss, mens trikkeholdeplassen i Dalsbergstien med linje 17 og 18 l igger en kort gåtur unna og tar deg raskt mot sentrum, Majorstuen og Blindern. I tillegg er det g angavstand ned til knutepunktet ved Nationaltheatret stasjon, hvor du har tilgang til alle Oslos T -banelinjer samt regiontog og Flytoget. For barnefamilier ligger flere tilbud i nærområdet, med g angavstand til både Bolteløkka skole, Ila skole og Lille Bislett barnehage.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi o
m at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert i nformasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 59 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 63 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4 m² Ekstern bod
3. etasje
BRA-i: 59 m² Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje
3. etasje
6 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel s tue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom b oligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige b oenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt u tleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, g jesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte t ilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig b od.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av b oenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger s om er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal u ten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealene er målt på stedet.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er g
odkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er a ngitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på m arkedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med b yggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig o

pphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er g
odkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 16.10.2026.

Bygning:
Andelsleilighet i 3. etasje i boligblokk oppført i 1935. Leiligheten disponerer en ekstern bod i k
jelleren. Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur. Etasjeskiller i betong. Grunnmur i betong.

Tak:
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Pipe/Ildsted:
Teglsteinspipe med pussede og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til leiligheten
e
r vurdert. Åpent murt ildsted. Etter befaringen er det lagt ildfast plate på gulvet foran ildstedet.
D
et er fremvist bildedokumentasjon av dette.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Dører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1986. Entrédør i brannklasse B 30 og lydklasse 30
d
B. Glatte innvendige dører.

Trapper/adkomst:
Felles trapper i betong. Personheis.

Balkong/terrasse:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Dekke og rekkverk i betong. Antall k
vadratmeter 6 m².

VVS-installasjoner:
Felles varmtvann. Vannrør i rør-i-rør-system på kjøkkenet. Vannrør i kobber på badet. Avløpsrør i
s
tøpejern. Hovedstoppekranen er ifølge eier i kjelleren. Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 har S
kedsmo Rørleggerbedrift AS i 2025 stengt av og fjernet rørene der kjøkkenet var tidligere, og k
oblet opp nytt røropplegg til vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet, med automatisk v
annstopper.

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil på badet og bak høyskapet på kjøkkenet. Friskluftsventil
p
å yttervegg i stue/kjøkken og spalteventiler i vinduene.

Tekniske detaljer:
Felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten. Dørcalling. Radiatorer i stue/kjøkken, bad o

g soverom, tilknyttet det felles varmeanlegget. Det er røykvarslere og slokkeutstyr i leiligheten.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger t ilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. S ikringsskap med jordfeilautomater er montert i felles trappeløp.

Følgende samsvarserklæringer er fremvist:
• Signert 25.01.2023: Flytting av kjøkken, rehabilitering.
• Signert 02.12.2025: Flytting av kurs til platetopp. Installering av komfyrvakt. Opplegg for dobbel s
tikk til stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap og ventilator. Opplegg for tre doble stikk til f orbruk. DCL-uttak på kjøkken, gang, stue og soverom. Opplegg for mediestikk bak TV, dobbel s tikk til internett og ved sofa, og én stikk på soverommet. Spotlamper på soverom og i gang. S potskinne med tre pendellamper, styrt av trådløs dimmer.
• Signert 08.10.2026: Det er ikke beskrevet hva samsvarserklæringen gjelder.

Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 har Arkel Oslo AS i 2025 byttet eller lagt til samtlige s tikkontakter, lagt nye ledninger og kontakt til induksjonsplate, i forbindelse med oppussingen av l eiligheten.

Har det vært gjennomført el-tilsyn på boligen?
- Nei
Løser sikringene ofte ut?
- Nei
Foreligger det samsvarserklæring på anlegget?
- Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Nei
Er det kursfortegnelse?
- Ja
Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen?
- Ja

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad | Badet er av eldre dato, og et eventuelt fukttett sjikt i gulv og vegger har passert f orventet levetid. Det mangler lufting og inspeksjonsmulighet under badekaret. Det er sprukne f uger i dusjsonen og slitasje på overflatene. Badet har passert forventet levetid. Alder og o ppbygging er ikke kjent, og det er ikke dokumentert at gulv og vegger har et fungerende t ettesjikt. Fugene i dusjsonen er sprukne, og det er ikke mulig å inspisere under badekaret. Vann k an trenge gjennom sprukne fuger og et aldret eller manglende tettesjikt og gi fuktskader i e tasjeskilleren og tilstøtende konstruksjoner, også hos underliggende boenhet. En lekkasje u nder badekaret vil ikke bli oppdaget før skaden er synlig. Badet må rehabiliteres med nytt t ettesjikt, sluk, overflater og sanitærutstyr, utført av fagfolk etter gjeldende våtromsnorm.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Vann- og avløpsrør | TG 2 er gitt på grunn av alder. SINTEF Byggforsk angir en anbefalt brukstid p
å 40–50 år for kobberrør til innvendig bruk i bolig, avhengig av type rør. Vannrørene i kobber o g avløpsrørene i støpejern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. H ovedstoppekranen ble ikke funnet og er ikke funksjonstestet. Store deler av ledningsnettet l

igger skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres. Vannrørene i kobber og avløpsrørene i s
tøpejern er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre rør har ø
kt risiko for korrosjon, lekkasjer og tette avløp, som kan gi vannskader i leiligheten og i u
nderliggende boenheter.

- Vannbåren varme | TG 2 er gitt på grunn av alderen på radiatorene og tilhørende røropplegg. R
adiatorene og røropplegget er av eldre dato, med normal aldring og alderslitasje. Forholdet g
ir økt risiko for lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

- Vinduer | TG 2 er gitt fordi vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid. Vinduene har n
ormal slitasje. Vinduene er fra 1986 og har nådd forventet levetid. Vinduene har begrenset g
jenværende levetid. Det er økt risiko for punkterte isolerglass, trekk og varmetap, og for råte i k
arm og ramme.

- Balkongdør | TG 2 er gitt fordi balkongdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid. D
øren har normal slitasje. Balkongdøren er fra 1986 og har nådd forventet levetid. Døren har b
egrenset gjenværende levetid. Det er økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

- Ildsted | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Ildstedet er av eldre dato og har a
lders- og bruksslitasje. Slitasje på murverk og ildfast foring kan med tiden gi sprekker, r
øyklekkasje og økt brannfare.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Hulltaking bad | Hulltaking er ikke utført, da badets vegger er oppført i betong eller lignende m
ateriale. Etter forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av m
ur eller betong.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og fallsikring | Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 94 cm. Det er lavere enn k
ravet på 1,0 m i TEK17 § 12-17, og gir økt fare for fall.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt s
algsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av b
ygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler s
om ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de e
lektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer t
il elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det s
annsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. V
idere må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, f
raværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske l
øsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale e
l-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha p
eriodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en b

ygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg i kke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, r ehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området r undt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for p arkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr. 3.850, el-biler (helelektriske) kr. 1.300, e l-motorsykkel/el-moped kr. 650 og motorsykkel/moped kr. 1.925. Se kommunens hjemmeside for y tterligere informasjon og krav.

Standard
Andelsleilighet beliggende i 3. etasje i en klassisk bygård fra 1935 med heisadkomst. Leiligheten b le i 2025 oppgradert med ny, åpen planløsning mellom stue og kjøkken, enstavs parkett på slipt u ndergulv, sparklet og malte overflater, samt fornyet elektrisk anlegg og nytt Epoq-kjøkken. B oligen inneholder entré, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong, soverom samt b ad med oppgraderingsbehov.

Entré:
Entréen er utstyrt med åpen garderobeløsning med stang og kommode med hyller fra 2025. Det e
r montert spotlamper i himlingen og dørcalling på veggen, og rommet har enstavs parkett på g ulvet.

Stue:
Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og en målt himlingshøyde på 2,56 meter. Rommet har et å
pent murt ildsted med ildfast plate på gulvet, og oppvarmes med radiator tilknyttet felles v armeanlegg. Det er montert friskluftsventil på yttervegg. Fra stuen er det utgang via b alkongdør til en balkong i betongkonstruksjon med dekke og rekkverk i betong.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra Epoq med glatte fronter og benkeplate i heltre med nedfelt kum i r ustfritt stål. Hvitevarene er integrerte og omfatter induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin s amt kjøl og frys. Rommet er utstyrt med komfyrvakt, automatisk vannstopper og r ør-i-rør-system etablert i 2025 i forbindelse med flytting av kjøkkenet. Det er montert ventil for n aturlig avtrekk bak høyskapet.

Soverom:
Soverommet vender mot stille bakgård og har plassbygget garderobeskap med glatte fronter, e tablert i 2025. Rommet har spotlamper i himlingen, radiator tilknyttet felles varmeanlegg og p lass til dobbeltseng.

Bad:
Badet har flislagt gulv og fliser i brystningshøyde på veggene, og har et oppgraderingsbehov. R ommet er innredet med innfliset badekar, gulvstående klosett og servant i helstøpt plate på b enkeskap med glatte fronter. Over servanten er det montert veggskap med speilfronter. Badet e r for øvrig utstyrt med radiator tilknyttet felles varmeanlegg og ventil for naturlig avtrekk.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklede og malte overflater på plater og murpuss. Fliser i brystningshøyde på bad.
Himling: Pussede og malte overflater. Himlingshøyden er målt til 2,56 m i stuen.

Lagring:
Åpen garderobeløsning med stang og kommode med hyller i entréen. Plassbygget g arderobeskap med glatte fronter på soverommet. Leiligheten disponerer en ekstern bod i k jelleren på 4 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 n ærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/k onsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og m edfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder e ventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, b egrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers e generklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på:
- endring av planløsning og oppsetting av lettvegger
- fjerning av gammelt gulv, sliping av undergulv samt legging av ny parkett og nye gulvlister
- sparkling og maling av samtlige vegger
- installering av nytt kjøkken fra Epoq
- montering av nytt plassbygget inventar som skap

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers e generklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Balkong på 6 m² med adkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 4 m² i kjelleren.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske b
ruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og m idlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med e nkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1935

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Ny kjøkkeninnredning fra Epoq med integrerte hvitevarer, samt plassbygget garderobe i entré

o
g på soverom
- Ildfast plate montert foran ildsted

2025:
- Elektrisk arbeid i hele leiligheten med nye ledninger, stikkontakter, komfyrvakt, DCL-uttak, s potbelysning og trådløs dimmer, utført av Arkel Oslo AS
- Kjøkken flyttet og rørleggerarbeid utført med nytt rør-i-rør-system til vask og oppvaskmaskin m ed automatisk vannstopper, utført av Skedsmo Rørleggerbedrift AS
- Endret planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning og nye lettvegger, samt fjerning av vegg og p
lassbygde skap
- Ny 1-stavs parkett lagt på slipt undergulv, samt sparkling og maling av vegger

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1080 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt på 1 080 m² for eierseksjonssameiet. Borettslaget eier seksjon 28 i sameiet som h ar eiendomsretten til tomten. Sameiets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere a vtaler om bruk av tomten i vedtekter og seksjoneringsdokumenter. Uteareal i gårdsrommet er a vsatt til fellesareal iht. seksjoneringen, og boligseksjonen har ikke eksklusivt uteareal eller t illeggsdel på tomten. Grenselinjene i øst og sørøst er nøyaktig oppmålt, mens grensene mot s ør, vest og nord er basert på eldre kart og har lavere nøyaktighet. Det tas forbehold om at a realet kan avvike ved en eventuell ny oppmåling.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Omkostninger	Kr 9 690,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 999 690,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 990 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 8 600 Boligkjøperforsikring - Söderberg
Kr 545 Tinglysing hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing pantedokument
Kr 9 690 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 290 Sum omkostninger inkl. forsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 4 291,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, forretningsførsel, r evisjonshonorar, fjernvarme inkludert varmtvann og TV/bredbånd.

Felleskostnader: kr 2 452,-
Tillegg fjernvarme inkl varmtvann: kr 1 326,-
TV / Bredbånd: kr 513,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke f elleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre s amt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Det er pr. 06.10.2026 ingen lån registrert på borettslaget.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes a nsvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte f elleskostnader for de øvrige andelseiere.

Andel Fellesformue
Kr 23 263 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast e iendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus b unnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider f or mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: 0,- Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det f oreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye u tregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og s kal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere e
ller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke n ødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor f orbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i s katteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil k
r 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig u tgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever d et, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. P rosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte o msetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
94858702

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Et ekspedisjonsdokument datert 05.05.1934 er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et b rev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. D okumentet er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i s aken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at d et er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes n oen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå u t i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og e iendommen selges slik den fremstår.

Det foreligger i tillegg følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest datert 14.05.2007 for oppføring av underjordisk parkeringshus/-kjeller/-anlegg (sak 2
00409588-24).
- Ferdigattest datert 07.11.2025 for oppdeling av næringslokale til boenhet i Sofies plass 3 B (sak 2 025/12326-3).

Det foreligger byggetegninger fra 1934. Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere å
pen stue- og kjøkkenløsning, og plassbygde skap er fjernet. Fjerning av ikke-bærende i nnervegger innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig. Kjøkkenet er flyttet i nnenfor stue/kjøkken. Endring av romløsning mellom rom godkjent for varig opphold er normalt i kke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig v
ann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For y tterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er S-2255 (Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i

Oslo kommune), vedtatt 28.07.1977, med tilhørende endringsplan S-2937 (Forslag til endrede r eguleringsbestemmelser (ny paragraf 7) for sentrum og indre sone), vedtatt 01.10.1987. Planen h ar status som helt eller delvis opphevet som følge av kommuneplanen. Eiendommen er regulert t il byggeområde for boliger med tillatt utnyttelsesgrad U 1,0–1,5.

I henhold til reguleringsbestemmelsene for S-2255, endret ved S-2937 (§ 7 bevaringsspørsmål): «I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet. Før prosjektering tar til, a nbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å b ringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser. Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad o m rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal b evaringsspørsmålet alltid vurderes.»

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen «Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, t rygg og grønn» (sak 262). Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. R
eguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved m otstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved m otstrid. Eldre reguleringsplaner som S-2255 gjelder så langt de ikke strider mot k ommuneplanen.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 2 2.04.2009. Planen gjelder som et bindende tillegg til tidligere vedtatte reguleringsplaner og k ommunedelplaner for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone. For eiendommer som g renser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnede torg eller møteplasser, stiller p lanen krav og retningslinjer til tiltak, herunder publikumsrettede funksjoner i første etasje og u tforming som henvender seg mot byrommet.

Eiendommen berøres av følgende hensynssone i kommuneplanen:
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner

Planer i nærheten av eiendommen:
- Trafikkregulering i Bislettområdet, samt omregulering av Sofies plass og Martinus Lørdahls plass (
plan-ID 41972) – vedtatt 18.10.1972
- Lille Bislett og tilstøtende arealer/fortau langs Sofies plass (plan-ID S-4327) – vedtatt 20.06.2007

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle i nteressenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt s algsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle r
adonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse v ære akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 217, bnr. 343, snr. 28):

1935/990804-1/105 15.01.1935 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 343

1968/511160-1/105 19.06.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 343
Erklæringen gjelder takreklame for Aksjeselskapet Radionette, godkjent av Oslo bygningssjef 1
8.05.1967 som midlertidig dispensasjon etter bygningsvedtektene for Oslo. Byggherren og e
tterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne reklamen uten erstatning dersom bygningsrådet k
rever det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

2006/31044-3/105 05.05.2006 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 217 BNR: 343
Erklæringen gjelder eiendommene gnr. 217 bnr. 206, 207, 342, 343 og gnr. 517 bnr. 2. Gnr. 517 bnr. 2
e
r fellesareal og parkeringsanlegg til felles bruk for gnr. 217 bnr. 206, 207 og 343, hvor bnr. 207 h
ar bruksrett til 18 biloppstillingsplasser. Eiendommene har gjensidig rett til bruk av nødvendig g
runn for reparasjon og vedlikehold av bygninger og garasjeanlegg. Bestemmelsene kan ikke e
ndres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

2025/187236-1/200 17.02.2025 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
Beløp: NOK 298 496 661
Panthaver: Andelseierne i fellesskap jfr. brl. § 2-11 (1)
LØPENR: 20046507
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1159533-1/200 20.09.2021 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/3153
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
Seksjonering vedtatt av Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten 24.08.2021 og tinglyst 2
0.09.2021. Eiendommen er oppdelt i 62 seksjoner med samlet sameiebrøk 3153 (seksjon 1–56 er b
oligseksjoner, seksjon 57–62 er næringsseksjoner). Seksjon 28 er en boligseksjon beliggende i 2. e
tasje med sameiebrøk 58/3153, uten registrert tilleggsareal i bygning eller eksklusivt uteareal.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt g
enerere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er
a
vtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst h
eftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige

t
inglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel s kal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke o ppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på e iendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer a ksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte f elleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
TV / Bredbånd er inkludert i felleskostnadene med kr 513,- pr. måned.

Borettslag
Borettslaget Sofies Plass 3

Om borettslaget
Borettslaget Sofies Plass 3 (org.nr. 934 053 109) er et frittstående borettslag etablert i 2025 i e ksisterende bygård på eiendommen gnr. 217, bnr. 343 (seksjon 1–56 og snr. 63) i Oslo kommune. E iendommen er seksjonert som Sameiet Sofies Plass 3 (overliggende eierseksjonssameie med 6 n æringsseksjoner), hvor borettslaget eier samtlige boligseksjoner. Borettslaget består av 57 a ndeler/boliger og ingen næringslokaler. Forretningsførselen utføres av Boligbyggelaget Usbl.

Hovedpunkter fra generalforsamlinger:
- Ordinær generalforsamling 07.05.2026: Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble godkjent. S tyrehonorar for perioden 2025–2026 ble vedtatt satt til kr 0,- da utbygger ikke tar ut honorar. D et ble enstemmig vedtatt at borettslaget bytter revisor til KPMG når gjeldskonverteringen m ellom stifter og borettslaget er gjennomført. Det ble gjennomført valg av styreleder, s tyremedlemmer og varamedlemmer.
- Ekstraordinær generalforsamling 24.01.2025: Det ble vedtatt ansvarsfrihet for tidligere og s ittende styremedlemmer. Videre ble det gitt samtykke til pantsettelse av borettslagets e iendom (gnr. 217, bnr. 343, snr. 1–56 og snr. 63) oppad begrenset til kr 300 000 000,- til fordel for N ordic Corporate Bank ASA som realkausjon for Sofies Plass 3 Holding AS sitt lån i forbindelse m ed erverv av aksjene i stifteren Erican Invest AS.

Kommende vedlikehold:
- Planlagt rørrehabilitering, mest sannsynligvis neste år.
- Rehabilitering av vinduer om noen år.
- Rehabiliteringene blir spredt for å unngå å ha alle kostnadene samtidig.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Fellesvaskeri: Brukere må følge oppslåtte instrukser, reservere tid før bruk og rengjøre utstyr e tter bruk.
- Sykkel- og barnevognparkering på anviste plasser i fellesarealene.
- Bygningen har heis.

Husordensregler og bruksbestemmelser:
- Ro i boligselskapet skal overholdes mellom kl. 23:00 og 06:00.
- Støyende arbeider (banking, boring, sliping mv.) er tillatt på hverdager kl. 07:00–20:00 og l ørdager kl. 10:00–18:00. Ikke tillatt på helligdager eller etter kl. 16:00 på jul-, påske- og pinseaften.
- Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Bygningsmessige endringer, inngrep i yttervegger eller utearealer (f.eks. oppsetting av m

arkiser, plattinger, levegger, parabolantenne eller varmepumpe) krever søknad og tillatelse fra s tyret/generalforsamlingen.
- Teppebanking og risting av tøy fra balkong eller vindu er ikke tillatt. Balkong skal ikke benyttes s om lagringsplass for søppel eller møbler.
- Fellesdører skal holdes låst, og lys slukkes etter bruk i kjeller og på loft.

Eierforhold og særskilte rettigheter for stifter:
- Hver andelseier kan kun eie én andel (unntatt stifter Erican Invest AS). Kun fysiske personer kan v ære andelseiere, med unntak for stat, fylkeskommune, kommune eller selskaper/stiftelser med b oligsosialt formål for inntil 10 % av boligene.
- I henhold til vedtektenes § 11 kan borettslagets organer ikke fatte vedtak med spesiell negativ b etydning for stifterens posisjon så lenge stifteren er andelseier.
- Stifter har rett til å etablere en ny boenhet samt tinglyse en ny andel i borettslagets 1. e tasjeplan uten krav om nytt generalforsamlingsvedtak.

Organisasjonsnummer
934053109

Andelsnummer
28

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å g
jennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny e ier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på o vertakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i b ruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. H jemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

I henhold til vedtektene skal godkjenning regnes som gitt dersom melding om nektelse ikke har k ommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av d isse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets r egler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Søknaden skal være b ehandlet innen en måned fra den mottas av styret; passivitet er å anse som godkjenning. Et e ventuelt avslag kan påklages til generalforsamlingen/sameiermøtet. Eventuell klage på d yrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler og kan pålegge den innklagede å fjerne dyret.

Beboernes forpliktelser
Beboerne plikter å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet ved fravær eller flytting i den kalde å

rstiden for å unngå frostskader på vann- og avløpsrør. Avtrekksventiler på kjøkken, bad og t oalett må holdes åpne for å forebygge kondens- og muggskader. Ved oppdagelse av v eggedyr, kakerlakker eller lignende plikter andelseier straks å melde fra til styret og bekoste d esinfeksjon for egen regning. Røykvarsler skal vedlikeholdes med årlig batteriskifte og jevnlig t esting, og pålagt brannvernutstyr skal stå igjen ved salg. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og i s fra balkong samt holde sluk og rister rene for overvann. Brukere av fellesvaskeri plikter å r engjøre utstyret etter bruk. For teknisk infrastruktur (vann, elektrisitet med sikringsskap, kabel-tv, i nternett og ventilasjon) har andelseieren vedlikeholds- og fornyingsplikt fra forgreningspunktet p å fellesanlegget frem til og inn i boligen.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes ved henvendelse. Nøkkeltall f ra borettslagets regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 533 443,- (mot overskudd på kr 2 445 081,- i 2024)
- Driftsinntekter 2025: kr 2 070 078,-
- Driftskostnader 2025: kr 1 495 943,-
- Driftsresultat 2025: kr 574 135,-
- Netto finansposter 2025: kr 40 692,-
- Budsjettert årsresultat for 2026: underskudd på kr -77 180,- (driftsinntekter kr 2 630 016,- og d riftskostnader kr 2 707 196,-)
- Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 3 555 054,- (hvorav andelskapital kr 285 000,- og opptjent annen e genkapital kr 3 270 054,-)
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr -5 386 144,- (omløpsmidler kr 6 149 503,- fratrukket kortsiktig g jeld kr 11 535 646,-, hvorav gjeld til Sofies Plass 3 Holding AS utgjør kr 11 258 303,- bestående av l ån på kr 11 100 000,- og påløpte renter på kr 158 303,-)

Energi
Oppvarming
Sentralvarme og vedfyring. Radiatorer i stue/kjøkken, bad og soverom, tilknyttet felles v armeanlegg. Åpent murt ildsted.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette h eller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget f orbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen o ppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i s algsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra s

tyret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En a ndelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av å ret uten godkjenning.

Takst og tilstand

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, f orskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig i nnredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven i nneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva s
om skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal f ølge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med e iendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i s algsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, v il løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens t ilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I s kjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/b orettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Sett et par sølvkre i kjeller to-tre ganger i løpet av året.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Arkel Oslo AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet/lagt til samtlige stikkontakter i leilighet, nye ledninger, kontakt til i nduksjonsplate osv. Alt gjort ifbm. oppussing av leilighet, dokumentasjon ligger på boligmappa.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er u tført målinger for boligen?
Ja.
USBL utfører for tiden vedlikeholdsplan/rapport for bygget som skal hjelpe styret med å p lanlegge fremtidig vedlikehold.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, f ellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Styret har gitt beskjed om at rørene i bygget er en prioritet å få rehabilitert. Det er ikke vedtatt n

oe på dette tidspunktet, men er sannsynligvis det første større vedlikeholdstiltaket som vil bli g jort, estimert 2027/2028.
Det er vanskelig å si noe konkret om oppstart, kostnad, omfang etc. men sannsynligvis vil r ørarbeidet kombineres med felles baderomsrehabilitering. Kostnadsalternativ, finansiering etc. v il legges frem for borettslaget på et fremtidig årsmøte. Sannsynlig at det blir lån med I N-ordning (mulighet for innfrielse).

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Skedsmo Rørleggerbedrift AS
Beskrivelse av arbeidet: Stengte av og fjernet rør der kjøkken var før. Koblet opp røropplegg d er kjøkken er nå til vask og oppvaskmaskin, med waterguard etc.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Hele leilighet med unntak av bad er pusset opp gjennom egeninnsats. P lanløsning endret med tillatelse fra styret, lettvegger satt opp, gammelt gulv er fjernet, u ndergulv slipt, ny parkett lagt, nye gulvlister, samtlige vegger er sparklet og malt, nytt kjøkken f ra Epoq installert, nytt plassbygget inventar som skap mm.

Eier

Andelseier
Bendik Hoff Hjort

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud m ed kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom s elger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som d et kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert o g denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt a ksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en r eell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter d
u har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. M egler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket o vertakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige b ud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. M egler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, s elger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til b åde budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg g
jennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom m

egler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - o gså en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i n ettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e -post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til l egitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. T a en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, s amt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter s eg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers e generklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. F orhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder u avhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke e iendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe u sett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. D ersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler e ller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da b egrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, h erunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke a nses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en f orbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset f ordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en f orbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi b egrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste e ller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke h ovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, e ller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen i kke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan d et være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige o pplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket i nn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på e n tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha o ppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter o vertakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør u tbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og f aktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader o pptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i n
æringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. E iendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset e tter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel v urderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og k jøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, i nteressenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon o m vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til m eglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. D ersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas f orbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele k jøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om m
istenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. D ersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet e ller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, v il avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i g jennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som f ølge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at a lle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket v il be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den u

tstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne f oreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter e iendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at e iendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, h erunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet e n løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut k jøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom A ltinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og K artverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 16.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av A I, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens ø konomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. F orsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker f orsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. F orsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For k ombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en r ettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og s aksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. S kadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et f orsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at a nmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer m eglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet h ar passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne s om tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med u like lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://w ww.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver f
orsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av p
rivatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i
kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende l
everandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 d
ager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning

Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi b
istå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før v
isning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon kr 40 000
Tilstandsrapport fra kr 13 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 5 200
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 3 702
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900/19 900
Markedspakke kr 20 900/21 900/22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 23 500
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 117 700, og inkluderer både vederlag og s
tipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.
Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag f
or bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller t
jenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til k
jøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og
T
V-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle o
ppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle o
ppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av m
eglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse m
ed oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en b
eregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om e
iendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Petter Hauge
avdelingsleder
petter.hauge@em1ostlandet.no
Tlf: 948 94 889

Charlotte Koppervik
eiendomsmeglerfullmektig
charlotte.koppervik@em1ostlandet.no
Tlf: 962 01 678

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.






ARNE JACOBSEN














THE MOON LOUISIANA


LOUISIANA


THE MOON LOUISIANA






LOUISIANA
WOLFGANG TILLMANS











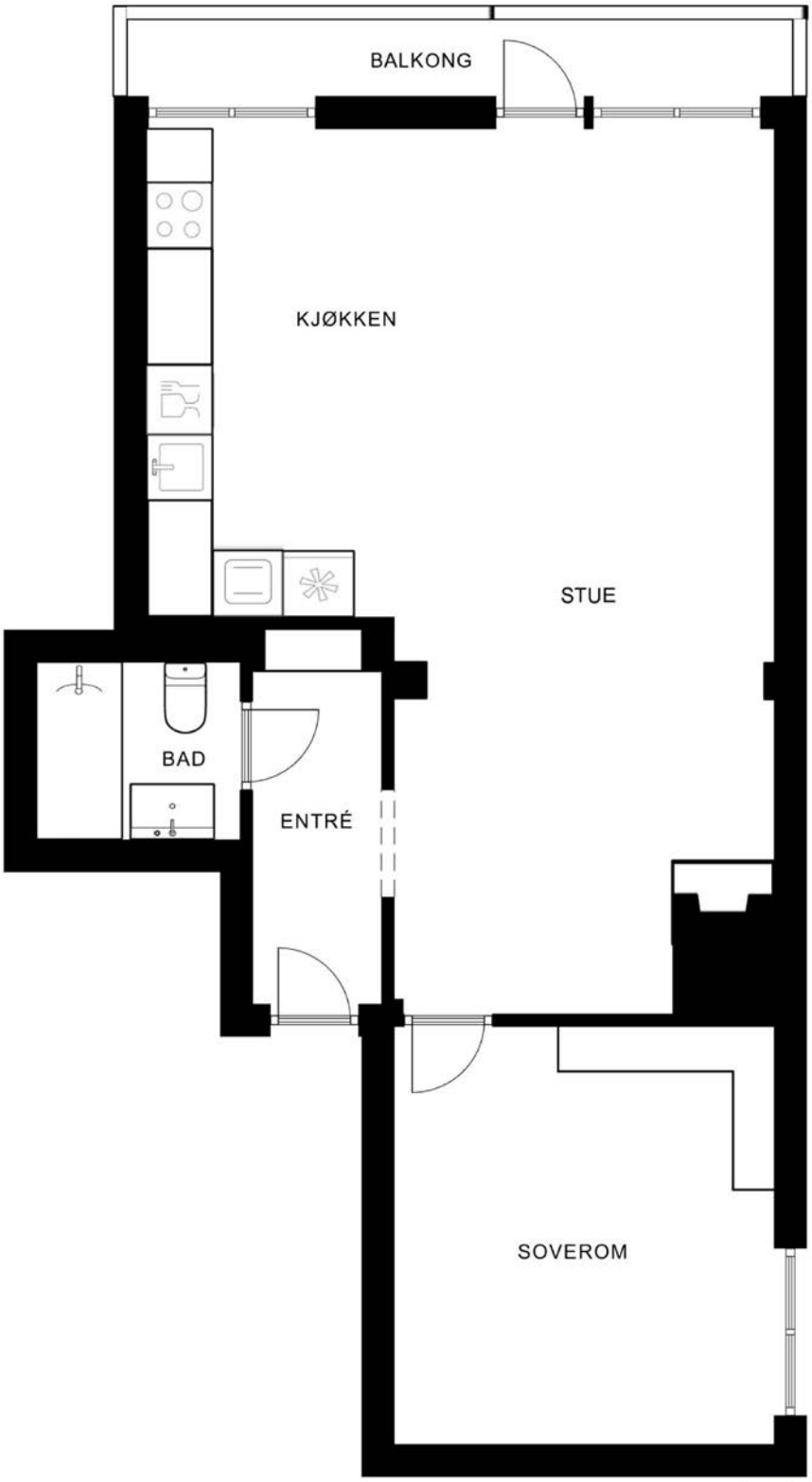

MOON LOUISIANA






FRISØR
BOKSTUA
BLOMSTER
TOBAKK
BISLETT KOLONIAL 9-21

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Oppdatert 10.12.19

SOFIES PLASS 3C

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	**1 min** 0.1 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	**4 min** 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**15 min** 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**15 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3.1 km

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	**6 min** 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**12 min** 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**13 min** 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	**6 min** 0.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	**16 min** 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	**4 min** 0.3 km
Heltberg Bislett	**4 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

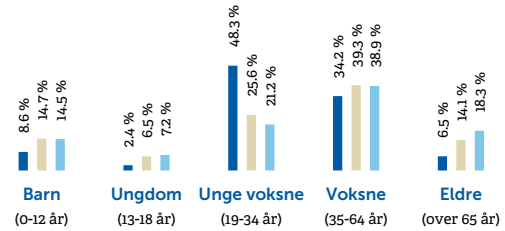
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	**2 min** 0.2 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	**3 min** 0.3 km
Melkeveien barnehage (1-6 år) 71 barn	**4 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	**3 min** 0.2 km
Bunnpris Bislett Søndagsåpent	**3 min** 0.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Gående

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 93/100

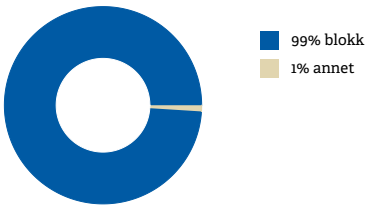
SHOPPINGUTVALG
Meget bra 87/100

SERVERINGSTILBUD
Meget bra 86/100

SPORT

Lille bislett Ballspill, sandvolleyball	2 min 0.1 km
Nye Bislett stadion, innendørs friidr... Aktivitetshall, fotball, friidrett	2 min 0.2 km
SATS Bislett	3 min
The Work Out	7 min

BOLIGMASSE



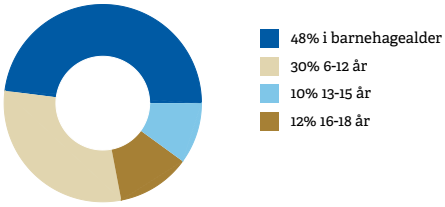
«Sentralt, rolig, behagelig, alt det nødvendige i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

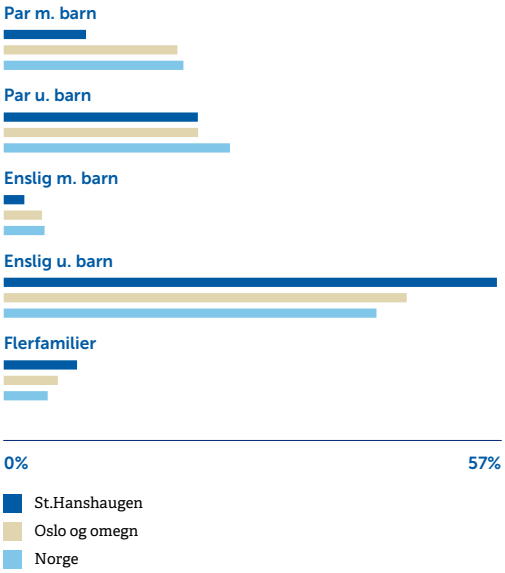
VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	10 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

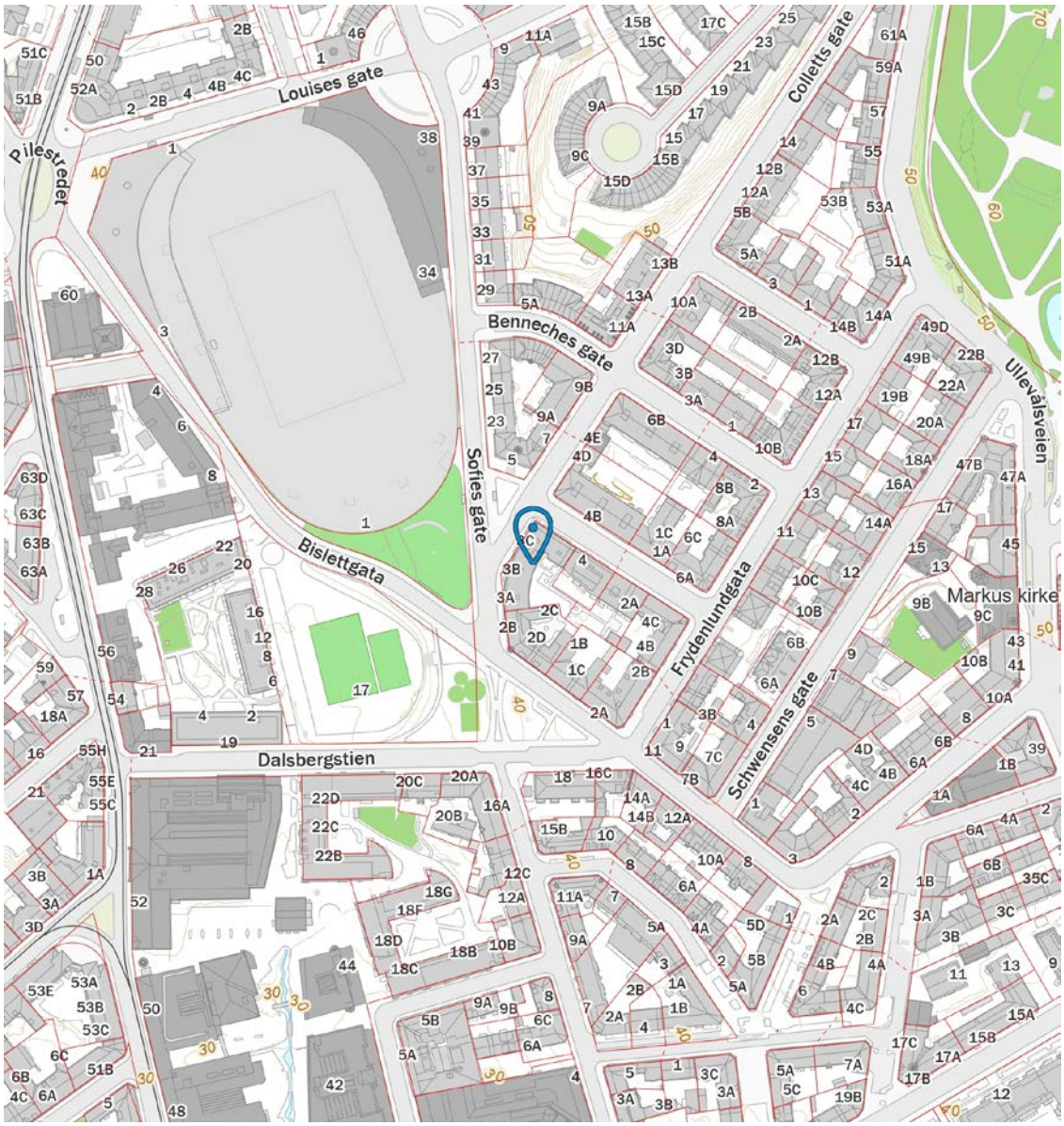


SIVILSTAND

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

Tyder

Tilstandsrapport

Sofies plass 3C, 0169 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 9. oktober 2026
Rapportdato:	Fredag 16. oktober 2026
Referanse:	14426

Innholdsfortegnelse

Innhold	Side
Rapporten	Side 3
Oppsummering avvik	Side 4
Oppgraderinger	Side 5
Konklusjon, referansenivå og mandat	Side 6
Beskrivelse av tilstandsgrader (TG)	Side 7
Arealer	Side 8
Befaring og eiendomsopplysninger	Side 10
Boligblokk – byggeår 1935	Side 11
Våtrom (bad og vaskerom)	Side 12
Tekniske anlegg	Side 13
Bygningsdeler generelt	Side 15
Helse, miljø og sikkerhet	Side 18
Andre forhold uten tilstandsvurdering	Side 18
Kilder og vedlegg	Side 20
Forutsetninger	Side 21

Sidetallene er klikkbare. Oppsummeringen av avvik har tilsvarende lenker til den enkelte bygningsdel.

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom – Bad	Badet er av eldre dato, og et eventuelt fukttett sjikt i gulv og vegger har passert forventet levetid. Det mangler lufting og inspeksjonsmulighet under badekaret. Det er sprukne fuger i dusjsonen og slitasje på overflatene. **Kostnadsestimat: kr 300 000 – kr 400 000**	Side 12

Samlet kostnadsestimat for utbedring av TG 3-avvik: kr 300 000 – kr 400 000. Estimatene er sjablongmessige anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Element	Utdrag fra vurdering	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder. SINTEF Byggforsk angir en anbefalt brukstid på 40–50 år for kobberrør til innvendig bruk i bolig, avhengig av type rør. Vannrørene i kobber og avløpsrørene i støpejern har passert mer enn ...	Side 14
Vannbåren varme Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alderen på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15
Vinduer Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt fordi vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid. Vinduene har normal slitasje.	Side 15
Balkongdør Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt fordi balkongdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid. Døren har normal slitasje.	Side 15
Ildsted Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 17

Element	Utdrag fra vurdering	TG IU
Hulltaking bad Våtrom – Bad	Hulltaking er ikke utført, da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Etter forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.	Side 12

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2025	El-arbeid i hele leiligheten, utført av Arkel Oslo AS
2025	Kjøkkenet flyttet, rørleggerarbeid utført av Skedsmo Rørleggerbedrift AS
2025	Ny planløsning med åpen stue/kjøkken og nye lettvegger (egeninnsats)
2025	Ny parkett, sparkling og maling av vegger (egeninnsats)
2025/2026	Ny kjøkkeninnredning fra Epoq og plassbygget inventar (egeninnsats)
2026	Ildfast plate lagt på gulvet foran ildstedet etter befaringen (iht. eier)

Konklusjon

Andelsleilighet i 3. etasje i boligblokk fra 1935, med balkong og ekstern bod i kjelleren. Leiligheten er pusset opp i 2025, med unntak av badet, og har normal standard.

Badet har passert forventet levetid og har TG 3. Vann- og avløpsrør, radiatoranlegget, vinduer, balkongdør og ildstedet har TG 2 på grunn av alder.

Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1935. Den tids byggeskikk og regelverk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivået for rapporten er ellers forskrift til avhendingslova. Tilstandsgradene er fastsatt etter forskriften § 2-23, med NS 3600:2025+AC:2026 som supplerende verktøy. Ved motstrid er forskriften lagt til grunn. Aldersvurderinger er gjort ut fra levetidstabellene i NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Bendik Hoff Hjort å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av andelsleiligheten i Sofies plass 3C. Rapporten har det omfang som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse, jf. § 2-1, supplert med målinger og opplysninger fra eier. Bygningsdeler som er borettslagets ansvar, er omtalt i den grad de har tilknytning til leiligheten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner følger minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. NS 3600:2025+AC:2026 er brukt der forskriften viser til standarden, og rapporten omfatter ikke alt standarden beskriver. Ved motstrid mellom standarden og forskriften har forskriften forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens tilstand målt mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunner ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Boligblokk – Norsk Standard: NS 3940:2023+AC:2024

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)
Kjeller		4		
3. etasje	59			6
Sum	**59**	**4**	**0**	**6**
Sum totalt BRA (BRA-i + BRA-e + BRA-b)	**63**			

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Arealene er målt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023+AC:2024), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Bendik Hoff Hjort
Takstmann:	Anders Bråthen
Befaringsdato:	09.10.2026
Tilstede:	Anders Bråthen Bendik Hoff Hjort
Referanse:	14426

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Adresse:	Sofies plass 3C, 0169 Oslo
Byggeår:	1935
Etasje:	3. etasje

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 343 Snr: 28
Eier/Hjemmelshaver:	Borettslaget Sofies Plass 3
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	24/3153
Borettslag:	Borettslaget Sofies Plass 3
Organisasjonsnummer:	934053109

Boligblokk – byggeår 1935

Andelsleilighet i 3. etasje i boligblokk oppført i 1935. Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjelleren.

Felles bygningsdeler

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Personheis.
- Felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer i leiligheten.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 har eier sett sølvkre i kjelleren to–tre ganger i løpet av året. Det er ikke kjent at det er gjort tiltak. Styret har varslet at rørene i bygget skal rehabiliteres, sannsynligvis kombinert med felles baderomsrehabilitering. Dette er ikke vedtatt. USBL utarbeider vedlikeholdsplan for bygget.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.
Det foretas ikke hulltaking i våtrom som er nyere enn fem år, forutsatt at det foreligger dokumentasjon på utførelsen av arbeidene.

Bad

Beskrivelse:	Badet bærer preg av elde og slitasje. Alderen på badet er ikke kjent. Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 kjenner eier ikke til feil, skader eller utført arbeid på badet, og det finnes ikke dokumentasjon på oppbyggingen.

Bad - Helhetsvurdering bad

TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger i brystningshøyde. Innfliset badekar og gulvstående klosett. Servant i helstøpt plate. Benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over servanten.
Vurdering:	Badet er av eldre dato, og et eventuelt fukttett sjikt i gulv og vegger har passert forventet levetid. Det mangler lufting og inspeksjonsmulighet under badekaret. Det er sprukne fuger i dusjsonen og slitasje på overflatene.
Årsak:	Badet har passert forventet levetid. Alder og oppbygging er ikke kjent, og det er ikke dokumentert at gulv og vegger har et fungerende tettesjikt. Fugene i dusjsonen er sprukne, og det er ikke mulig å inspisere under badekaret.
Konsekvens:	Vann kan trenge gjennom sprukne fuger og et aldret eller manglende tettesjikt og gi fuktskader i etasjeskilleren og tilstøtende konstruksjoner, også hos underliggende boenhet. En lekkasje under badekaret vil ikke bli oppdaget før skaden er synlig.
Utbedring/Tiltak:	Badet må rehabiliteres med nytt tettesjikt, sluk, overflater og sanitærutstyr, utført av fagfolk etter gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat (TG 3): **kr 300 000 – kr 400 000**

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i kostnadsestimatet for rehabilitering?
Nei

Bad - Hulltaking bad

TG IU

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

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringsskap med jordfeilautomater er montert i felles trappeløp. Følgende samsvarserklæringer er fremvist: • Signert 25.01.2023: Flytting av kjøkken, rehabilitering. • Signert 02.12.2025: Flytting av kurs til platetopp. Installering av komfyrvakt. Opplegg for dobbel stikk til stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap og ventilator. Opplegg for tre doble stikk til forbruk. DCL-uttak på kjøkken, gang, stue og soverom. Opplegg for mediestikk bak TV, dobbel stikk til internett og ved sofa, og én stikk på soverommet. Spotlamper på soverom og i gang. Spotskinne med tre pendellamper, styrt av trådløs dimmer. • Signert 08.10.2026: Det er ikke beskrevet hva samsvarserklæringen gjelder. Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 har Arkel Oslo AS i 2025 byttet eller lagt til samtlige stikkontakter, lagt nye ledninger og kontakt til induksjonsplate, i forbindelse med oppussingen av leiligheten.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift for alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget. For arbeid uten samsvarserklæring er det ikke dokumentert at nødvendige kontroller er utført av godkjent installatør. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales for alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el-tilsyn på boligen?
Nei

Løser sikringene ofte ut?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget?
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Er det kursfortegnelse?
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen?
Ja

Varme, ventilasjon og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon og sanitær - Vann- og avløpsrør

TG 2

Beskrivelse:	Vannrør i rør-i-rør-system på kjøkkenet. Vannrør i kobber på badet. Avløpsrør i støpejern. Hovedstoppekranen er ifølge eier i kjelleren. Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 har Skedsmo Rørleggerbedrift AS i 2025 stengt av og fjernet rørene der kjøkkenet var tidligere, og koblet opp nytt røropplegg til vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet, med automatisk vannstopper.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. SINTEF Byggforsk angir en anbefalt brukstid på 40–50 år for kobberrør til innvendig bruk i bolig, avhengig av type rør. Vannrørene i kobber og avløpsrørene i støpejern har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Hovedstoppekranen ble ikke funnet og er ikke funksjonstestet. Store deler av ledningsnettet ligger skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres.
Årsak:	Vannrørene i kobber og avløpsrørene i støpejern er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvens:	Eldre rør har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og tette avløp, som kan gi vannskader i leiligheten og i underliggende boenheter.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Nei, den ble ikke funnet under befaringen

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon og sanitær - Ventilasjon

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil på badet og bak høyskapet på kjøkkenet. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og spalteventiler i vinduene.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

Har eier erfaring om spredning av røyk fra ildsted, grunnet for svak tilluft i rommet?
Ikke kjent – eier har ikke benyttet ildstedet

Er eier kjent med om det er montert utvendig vifte på pipen over yttertaket?
Nei

Er det luftespalte under dører?
Nei

Varme, ventilasjon og sanitær - Vannbåren varme — TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Radiatorer i stue/kjøkken, bad og soverom, tilknyttet det felles varmeanlegget.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alderen på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Årsak:	Radiatorene og røropplegget er av eldre dato, med normal aldring og alderslitasje.
Konsekvens:	Forholdet gir økt risiko for lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - Vinduer — TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.
Vurdering:	TG 2 er gitt fordi vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid. Vinduene har normal slitasje.
Årsak:	Vinduene er fra 1986 og har nådd forventet levetid.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenværende levetid. Det er økt risiko for punkterte isolerglass, trekk og varmetap, og for råte i karm og ramme.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - Balkongdør — TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1986.
Vurdering:	TG 2 er gitt fordi balkongdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid. Døren har normal slitasje.
Årsak:	Balkongdøren er fra 1986 og har nådd forventet levetid.
Konsekvens:	Døren har begrenset gjenværende levetid. Det er økt risiko for trekk, varmetap og fuktskader.

Vinduer og ytterdører - Entrédør — TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 og lydklasse 30 dB.

Er dørene funksjonstestet under befaringen?
Ja

Balkong

TG 1

Det er gjort visuell vurdering av overflater og rekkverk slik de fremstår fra leiligheten. Selve konstruksjonen er borettslagets ansvar og er ikke vurdert. Rekkverkshøyde er omtalt under Helse, miljø og sikkerhet.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen. Dekke og rekkverk i betong.

Antall kvadratmeter
6

Innvendige overflater

Innvendige overflater - Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs parkett. Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 er gammelt gulv fjernet, undergulvet slipt og ny parkett med gulvlister lagt i 2025, med egeninnsats.

Innvendige overflater - Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklede og malte overflater på plater og murpuss.

Innvendige overflater - Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Pussede og malte overflater. Himlingshøyden er målt til 2,56 m i stuen.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er tatt stikkprøver av gulvoverflatene i stue/kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjellen på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm over hele gulvets lengde. Dette er innenfor toleransene i NS 3600.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Åpen garderobeløsning med stang og kommode med hyller i entréen. Plassbygget garderobeskap med glatte fronter på soverommet. Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 er inventaret plassbygget i 2025, med egeninnsats.

Kjøkken

Kjøkken - Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter. Benkeplate i heltre med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er montert med egeninnsats, iht. eiers egenerklæring.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Epoq

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2026

Kjøkken - Hvitevarer kjøkken

Hvitevarer er elektriske installasjoner og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Pipe og ildsted

Pipe og ildsted - Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pussede og malte overflater. Kun pipens overflater i tilknytning til leiligheten er vurdert.

Pipe og ildsted - Ildsted

TG 2

Beskrivelse:	Åpent murt ildsted. Etter befaringen er det lagt ildfast plate på gulvet foran ildstedet. Det er fremvist bildedokumentasjon av dette.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ildstedet er av eldre dato og har alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Slitasje på murverk og ildfast foring kan med tiden gi sprekker, røyklekkasje og økt brannfare.

Helse, miljø og sikkerhet

Etter NS 3600:2025+AC:2026 skal forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet, jf. forskrift til avhendingslova § 2-21. Rekkverkshøyder og åpenbare ulovligheter er opplysningspunkter som ikke gis egen tilstandsgrad; de er vurdert mot gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) på befaringstidspunktet, uten at forskriften har tilbakevirkende kraft.

Brannsikkerhet

Beskrivelse: Det er røykvarslere og slokkeutstyr i leiligheten. Entrédøren er i brannklasse B 30 og fører til felles trapperom. Rømningsveien fra soverommet er i orden.

Rekkverk og fallsikring

Beskrivelse: Rekkverkshøyden på balkongen er målt til ca. 94 cm. Det er lavere enn kravet på 1,0 m i TEK17 § 12-17, og gir økt fare for fall.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjent plantegning er innhentet fra Oslo kommunes saksinnsyn og sammenlignet med dagens planløsning. Leilighetens ytre form, plasseringen av soverom, bad og entré og balkongen samsvarer med den godkjente tegningen. Følgende er endret:
- Veggen mellom stue og kjøkken er fjernet, og det er etablert åpen stue/kjøkken-løsning.
- Kjøkkenet er flyttet innenfor stue/kjøkken (samsvarserklæring og rørleggerarbeid 2025).
- Plassbygde skap er fjernet, og åpningene i veggen er tettet.

Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 er planløsningen endret i 2025 med tillatelse fra styret, og lettvegger er satt opp med egeninnsats.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon er fremvist eller mottatt:
- Samsvarserklæringer for el-arbeid signert 25.01.2023, 02.12.2025 og 08.10.2026.
- Godkjent plantegning fra Oslo kommunes saksinnsyn.

Arbeider de siste fem årene:
- 2025: El-arbeid i hele leiligheten, utført av Arkel Oslo AS.
- 2025: Rørleggerarbeid for flytting av kjøkken, utført av Skedsmo Rørleggerbedrift AS.
- 2025: Ny parkett, sparkling og maling av vegger, nye lettvegger, ny kjøkkeninnredning og plassbygget inventar, utført med egeninnsats.

Skriftlig bekreftelse fra Skedsmo Rørleggerbedrift AS er ikke fremlagt.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Iht. eiers egenerklæring av 11.10.2026 er det ikke utført radonmåling. Leiligheten ligger i 3. etasje uten grunnkontakt, og radonmåling er derfor ikke et undersøkelsespunkt etter NS 3600. Boligen ligger i et område klassifisert som moderat til lav aktsomhet på NGUs aktsomhetskart for radon.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. temakart T1 Støy i Oslo kommunes kommuneplan. Bygningen er oppført i 1935, og lydisolasjonen mot naboenheter og utendørs støy er utført etter kravene på det tidspunktet.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.

Beskrivelse:	Det er ikke observert åpenbare avvik i brannskillet mot fellesarealene og naboleilighetene.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæringsskjema fra selger	11.10.2026	6 sider	Mottatt
Eier	09.10.2026	Eier var til stede under befaringen og ga opplysninger	Innhentet
Befaringsnotat i Troper	09.10.2026	Ref. 14426	Foreligger
Godkjent plantegning	12.10.2026	Oslo kommunes saksinnsyn	Innhentet
Samsvarserklæringer el		Signert 25.01.2023, 02.12.2025 og 08.10.2026	Fremvist
Oppmålingsskisse	09.10.2026	Leiligheten i 3. etasje	Foreligger

Forutsetninger

Tilstandsrapport

RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten kan ha enkelte avvik fra NS 3600:2025+AC:2026. Ved motstrid mellom NS 3600 og forskriften er forskriften lagt til grunn.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak og konsekvens hvor det er satt TG 2 eller TG 3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025+AC:2026, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025+AC:2026. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025+AC:2026. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten er gyldig i ett år regnet fra datoen for befaringen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Hjort, Bendik Hoff
11.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bendik Hoff Hjort

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sofies Plass 3C
0169 Oslo

0301-217/343/0/28

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Ja**

Sett et par sølvkre i kjeller to-tre ganger i løpet av året.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Arkel Oslo AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet/lagt til samtlige stikkontakter i leilighet, nye ledninger, kontakt til induksjonsplate osv. Alt gjort ifbm. oppussing av leilighet, dokumentasjon ligger på boligmappa.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

USBL utfører for tiden vedlikeholdsplan/rapport for bygget som skal hjelpe styret med å planlegge fremtidig vedlikehold.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Styret har gitt beskjed om at rørene i bygget er en prioritet å få rehabilitert. Det er ikke vedtatt noe på dette tidspunktet, men er sannsynligvis det første større vedlikeholdstiltaket som vil bli gjort, estimert 2027/2028.

Det er vanskelig å si noe konkret om oppstart, kostnad, omfang etc. men sannsynligvis vil rørarbeidet kombineres med felles baderomsrehabilitering. Kostnadsalternativ, finansiering etc. vil legges frem for borettslaget på et fremtidig årsmøte. Sannsynlig at det blir lån med IN-ordning (mulighet for innfrielse).

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skedsmo Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Stengte av og fjernet rør der kjøkken var før. Koblet opp røropplegg der kjøkken er nå til vask og oppvaskmaskin, med waterguard etc.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Hele leilighet med unntak av bad er pusset opp gjennom egeninnsats. Planløsning endret med tillatelse fra styret, lettvegger satt opp, gammelt gulv er fjernet, undergulv slipt, ny parkett lagt, nye gulvlister, samtlige vegger er sparklet og malt, nytt kjøkken fra Epoq installert, nytt plassbygget inventar som skap mm.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

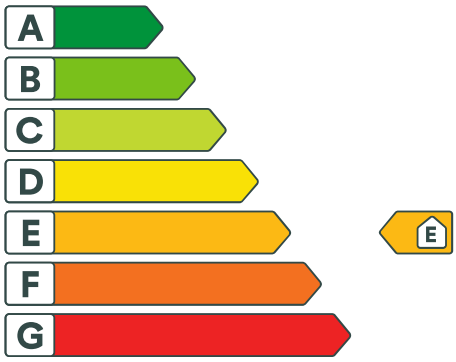
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

enova

Energiattest



Adresse **Sofies plass 3C, 0169 OSLO**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373042**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80533233**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **343**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **224,08**

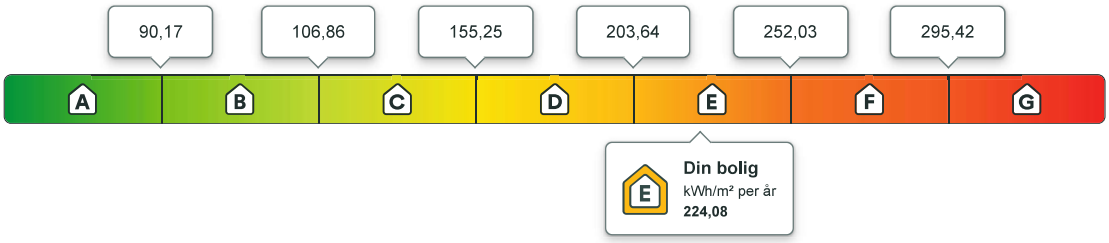
Sofies plass 3C, 0169 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 775,53	**224,08**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sofies plass 3C, 0169 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sofies plass 3C, 0169 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 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: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Boligopplysninger:

Borettslaget Sofies Plass 3		**Vår ref.:**	2297/28	**Fødselsdato eier:**	09.02.1991
Sofies plass 3 C		**Type:**	Borettslag frittstående		
0169 OSLO		**Eiere:**	Bendik Hoff Hjort		
Organisasjonsnr:	934 053 109	**Andelsnr:**	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 291**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg fjernvarme inkl varmtvann	1 326
	Felleskostnader	2 452
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	513

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Bendik Hoff Hjort
Adresse:	Sofies plass 3 C
Postnr/-sted:	0169 OSLO
Telefon:	Mob.: 41617696
E-post:	bendikhjort@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	228
Annen formue:	23 263	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	5 807 513
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	217/343		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1080

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94858702.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2025	Første innflytting:	01.04.2025	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Boligopplysninger:

Borettslaget Sofies Plass 3	**Vår ref.:**	2297/28	**Fødselsdato eier:**	09.02.1991
Sofies plass 3 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
0169 OSLO	**Eiere:**	Bendik Hoff Hjort		

Organisasjonsnr: 934 053 109

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Borettslag etablert i 2025 i eksisterende bygård. Overliggende eierseksjonssameie med 6 næringsseksjoner.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Borettslaget Sofies Plass 3

Torsdag 07.05.2026 kl. 17:00

USBL - Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702A og B

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sofies Plass 3

Møtet finner sted torsdag 07.05.2026 kl. 17:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702A og B

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Sofies Plass 3 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av revisor

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 0,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Sak innmeldt av: Styret
USBL har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapet, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

Forslag til vedtak: Borettslaget bytter revisor til KPMG gjeldskonverteringen mellom stifter og borettslaget er gjennomført.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Torjus Mykland, Valgt fra 24.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Erich Alexander Selvaag Holte, Valgt fra 24.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Fredrik Jansen, Valgt fra 24.01.2025, Valgt for 2 år

Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 eller 5 medlemmer.
Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.
Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

Nåværende styre ble valgt for 2 år i 2025, men ønsker å trekke seg fra styret slik at nytt styre kan bestå av andelseiere. Det oppfordres derfor for å melde sin interesse for styreverv til sittende styre eller på generalforsamlingen.

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 180 413**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	533 443	2 445 081
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-307 152 859
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-11 100 000	11 100 000
Endringer i andre langsiktige poster	0	298 788 191
B. Årets endring disponible midler	**-10 566 557**	**5 180 413**
C. Disponible midler	**-5 386 144**	**5 180 413**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 149 503	5 918 255
Kortsiktig gjeld	-11 535 646	-737 842
C. Disponible midler	**-5 386 144**	**5 180 413**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Inngående balanse på disponible midler i 2024 er ikke korrekt fordi kunden er ny og systemet ikke tillater manuelle posteringer på det området.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Sofies Plass 3

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 070 078	8 997 407	2 630 020	2 630 016
Sum leieinntekt		**2 070 078**	**8 997 407**	**2 630 020**	**2 630 016**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	1 985	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**1 985**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 070 078**	**8 999 392**	**2 630 020**	**2 630 016**
KOSTNAD					
Varekostnad		0	446 847	0	0
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	-39 454	531 707	8 100	0
Styrehonorar	2	0	0	57 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		325 073	1 583 245	150 000	900 000
Kostnad eiendom/lokale	4	754 964	9 400	220 000	1 271 196
Kommunale avgifter/renovasjon		0	90 000	520 000	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser		0	0	8 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	162 075	35 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 967	3 834 923	101 000	50 000
Revisjonshonorar		70 625	0	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		71 250	936 360	95 000	100 000
TV/bredbånd		175 454	0	350 892	350 000
Forsikring		11 825	197 531	0	0
Andre kostnader	7	17 861	54 447	3 000	6 000
Tap	8	106 378	0	0	0
Sum kostnad		**1 495 943**	**7 846 535**	**1 557 992**	**2 707 196**
Driftsresultat		**574 135**	**1 152 857**	**1 072 028**	**-77 180**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 316	459 683	0	0
Rentekostnad		56 008	904 888	0	0
Netto finansposter		**40 692**	**445 205**	**0**	**0**
Skatt på ordinært resultat		0	-1 891 660	0	0
Skatt på ekstraordinært resultat		0	154 231	0	0
Netto ekstraordinære poster		**0**	**-1 737 429**	**0**	**0**
Årsresultat		**533 443**	**2 445 081**	**1 072 028**	**-77 180**
Overført til/fra annen egenkapital		533 443	2 445 081	0	0
SUM OVERFØRINGER		**533 443**	**2 445 081**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Sofies Plass 3

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	307 152 859	307 152 859
Sum anleggsmidler		**307 152 859**	**307 152 859**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		4 291	0
Kundefordringer		550 586	119 212
Forskuttering for andelseiere		0	373 113
Andre kortsiktige fordringer	9	4 647 275	4 964 371
Forskuddsbetalte kostnader		87 727	13 627
Innestående konsernkonto og bank		859 624	447 932
Sum omløpsmidler		**6 149 503**	**5 918 255**
SUM EIENDELER		**313 302 362**	**313 071 114**

Balanse 2025 Borettslaget Sofies Plass 3

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		285 000	285 000
Sum innskutt egenkapital		**285 000**	**285 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 270 054	2 736 611
Sum opptjent egenkapital		**3 270 054**	**2 736 611**
Sum egenkapital	10	**3 555 054**	**3 021 611**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld		0	11 100 000
Borettsinnskudd		298 211 661	298 211 661
Sum langsiktig gjeld		**298 211 661**	**309 311 661**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 245	373 113
Leverandørgjeld		112 519	0
Skyldig off. myndigheter		0	45 414
Påløpne skatter		0	154 231
Påløpne renter		0	105 535
Annen kortsiktig gjeld	11	11 418 883	59 549
Sum kortsiktig gjeld		**11 535 646**	**737 842**
Sum gjeld		**309 747 307**	**310 049 503**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**313 302 362**	**313 071 114**
Pantstillelser	12	298 211 661	309 311 661

Sted:_____ Dato:_____

Torjus Mykland Styreleder	Fredrik Jansen Styremedlem	Erich Alexander Selvaag Holte Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Borettslaget Sofies plass 3 har til formål å eie og drive boligbygg på eiendommen gnr. 217, gårdsnummer 343 i Oslo kommune. Virksomheten består i å stille boliger til disposisjon til andelseierene i henhold til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 110 526	8 997 407
3601 Innbetalte tillegg fjernvarme /varmtvann	600 021	0
3610 Oppstartskapital 2x felleskostnad	97 901	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	261 630	0
Sum	**2 070 078**	**8 997 407**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5103 Lønn forrige forr.fører	0	466 006
5128 Annen lønn forrige forr.fører	-39 454	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	65 701
Sum	**-39 454**	**531 707**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Avsetninger fra fusjonen 2024 tilbakeført lønnskostnader.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	307 152 859
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	307 152 859
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	307 152 859
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 1 080 kvm. G.nr 217, b.nr 343. Borettslaget er forsikret i Gjensidige, polisenummer 94858702

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	9 400
6361 Fast renhold	17 500	0
6398 Felleskostnader	737 464	0
Sum	**754 964**	**9 400**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	162 075
Sum	**0**	**162 075**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	3 851 286
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	1 967	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	-16 363
Sum	**1 967**	**3 834 923**

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

Note 7 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	8 547	0
7773 Omkostninger innkreving	1 746	0
7790 Andre kostnader	7 586	54 447
7795 Husleietap	-18	0
Sum	**17 861**	**54 447**

Note 8 - Tap

Utestående fra krav fra fusjonen ved etablering av borettslaget.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

	2025	2024
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 882	0
1575 Fordringer Erican Invest As/ Sopies plass 3 As	2 128 519	2 128 519
1577 Mellomregning BRL og SP3	2 513 874	2 835 852
Sum	**4 647 275**	**4 964 371**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	285 000	0	285 000
Sum innskutt egenkapital	**285 000**	**0**	**285 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 736 611	533 443	3 270 054
Sum opptjent egenkapital	**2 736 611**	**533 443**	**3 270 054**
Sum egenkapital	**3 021 611**	**533 443**	**3 555 054**

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2920 Gjeld til Sofies Plass 3 Holding as	11 258 303	0
2937 Påløpte energikostnader	96 518	0
2942 Skyldig feriepenger tidligere f.f	0	59 549
2990 Annen kortsiktig gjeld	64 062	0
Sum	**11 418 883**	**59 549**

Gjeld til Sofies plass 3 Holding As lån kr. 11 100 000 renter kr. 158 303

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Innskuddskapital	298 211 661
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**298 211 661**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**307 152 859**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 298 496 661

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sofies Plass 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sofies Plass 3

Styreleder	Torjus Mykland (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Erich Alexander Selvaag Holte (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Fredrik Jansen (sign.)	29.04.2026

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sofies Plass 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sofies Plass 3 som viser et overskudd på kr 533 443. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

© 2026 Crowe Partner Revisjon AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 29. april 2026
CROWE PARTNER REVISJON AS

Ene Marie Olsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

OLSEN, ENE-MARIE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

29.04.2026 12:58:37

Signaturmetode

Buypass (NO)

Årsmelding 2025 - Borettslaget Sofies Plass 3

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Torjus Mykland
Styremedlem, Erich Alexander Selvaag Holte
Styremedlem, Fredrik Jansen

Styret i Borettslaget Sofies Plass 3 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Sofies Plass 3 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Sofies Plass 3 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 934053109

Borettslaget Sofies Plass 3 består av 57 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er Crowe Partner Revisjon AS.

Forsikring

Borettslaget Sofies Plass 3 er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 94858702.. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Sofies Plass 3 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 07.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sofies Plass 3
07.05.2026 kl. 17:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bendik Hoff Hjort

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 12 + 1 fra sak 3
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 13

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Utbygger tar ikke ut honorar.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 0,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Forslag til vedtak:
Borettslaget bytter revisor til KPMG når gjeldskonverteringen mellom stifter og borettslaget er gjennomført.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Bendik Hoff Hjort for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Mina Vånar for 2 år.
Valgt ble: Frank-Robert Åhjem for 2 år.
Valgt ble: Thomas Borg Rasmussen for 1 år.
Valgt ble: Torjus Mykland for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det er i hht vedtektene ikke krav til vara.

Vedtak:
Valgt ble: Ingunn Sørnes for 1 år.
Valgt ble: Gabriel Aarrestad Time for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det ikke krav til valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Ingen valgt

Møte avsluttet: 17:45
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Bendik Hoff Hjort
Styremedlem, Mina Vånar
Styremedlem, Frank-Robert Åhjem
Styremedlem, Thomas Borg Rasmussen
Styremedlem, Torjus Mykland
Varamedlem, Ingunn Sørnes
Varamedlem, Gabriel Aarrestad Time

Protokoll for Borettslaget Sofies Plass 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Bendik Hoff Hjort (sign.)	08.05.2026

Docusign Envelope ID: 53169A10-DC52-48FD-AEB6-B1156751A5AC

PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

I BORETTSLAGET SOFIES PLASS 3

Den 24. januar 2025 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sofies Plass 3, org.nr. 934 053 109, i selskapets lokaler.

Selskapets aksjeeier, Sofies Plass 3 AS (under navneendring fra Erican Invest AS), org.nr. 993 763 780, som tidligere samme dag hadde avholdt generalforsamling for valg av nytt styre, var representert ved Torjus Mykland.

Til behandling forelå følgende:

1. Valg av møteleder og person til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Mads Mortensen ble valgt til møteleder. Torjus Mykland ble valgt til å medundertegne protokollen.

2. Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen

Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Selskapets eneste andelseier samtykket i at generalforsamlingen ble holdt uten vedtak fra styret.

3. Beslutning om ansvarsfrihet

Generalforsamlingen vedtok å frita alle nåværende og tidligere styremedlemmer for ethvert ansvar i tilknytning til deres verv som styremedlemmer i selskapet. Ansvarsfriheten gjelder i så vid utstrekning som gjeldende rett tillater det.

4. Endring av styret

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

> *"Andrea Victoria Selvaag Holte Aga, Erich Alexander Selvaag Holte og Christina Krefting Holte skal fratre som styremedlemmer i selskapet med umiddelbar virkning. Torjus Mykland (styreleder), Erich Alexander Selvaag Holte og Fredrik Jansen skal heretter utgjøre selskapets styre."*

5. Beslutning om pantsettelse

Generalforsamlingen vedtok å samtykke til å pantsette borettslagets eiendom med gnr. 217, bnr. 343, snr. 1 til og med 56 og snr. 63 i Oslo kommune til fordel for Nordic Corporate Bank ASA, org.nr. 920 232 701. Pantet er begrenset til NOK 300 000 000. Pantsettelsen er realkausjon for Sofies Plass 3 Holding AS (under navneendring fra MCPP Project 74 AS), org.nr. 934 072 073 sitt lån fra banken i forbindelse med erverv av samtlige aksjer i Erican Invest AS, org.nr. 993 763 780, som eier samtlige andeler i borettslaget.

* * *

Flere saker forelå ikke til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

DocuSigned by:
Mads Mortensen
0AB1DC8D704D495...

Mads Mortensen

Signed by:
Torjus Mykland
721079F09495451...

Torjus Mykland

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SOFIES PLASS 3

VEDTATT PÅ STIFTELSESMØTE DEN 27.08.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslaget

Borettslagets navn er Borettslaget Sofies plass 3.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Laget består av eiendommen gnr. 217, bnr. 343 seksjonene 1-56 og seksjon nr. 63 (under erverv) med adresse Sofies plass 3 A-D 0169 Oslo i Oslo kommune, heretter kalt Eiendommen.

Etter gjennomført erverv av Eiendommen, er lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (”Borett”). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Del av eierseksjonssameie

Eiendommen gnr. 217, bnr. 343 er seksjonert og er opprettet som Sameiet Sofies Plass 3 (heretter **Sameiet**). Borettslaget er eier av samtlige boligseksjoner i Sameiet. Borettslaget er som seksjonseier ansvarlig for de forpliktelser som følger av sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler

Ved motstrid mellom eierseksjonssameiet vedtekter og borettslagets vedtekter går Eierseksjonssameiet vedtekter foran borettslagets vedtekter. Eierseksjonssameiet vedtekter følger som billag 1 til borettslagets vedtekter.

1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det er ingen vilkår knyttet til etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, seksuell orientering, religion eller livssyn for å være andelseier i borettslaget. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier

eller bruker, eller tillegges vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 57 andeler, hver **pålydende** kr 5 000,-. Erican Invest AS org nr. 993 763 780 eier ved stiftelsen samtlige andeler, jf. borettslagsloven § 2-12.

Etter ferdig erverv av Eiendommen skal følgende gjelde for borettslagets andeler:
Det skal være knyttet én andel til hver bolig. Unntatt stifter Erican Invest AS org nr. 993 763 780 kan hver andelseier bare eie én andel.

Kun fysiske personer kan være andelseiere i laget med unntak av følgende, som kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene:

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. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

Uten hinder av det ovennevnte kan en kreditor eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar én eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bebor leiligheten jfr. punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve eiendommen.

Den nye eieren er solidarisk ansvarlig med den gamle for betaling av felleskostnader i overgangsperioden.

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre/Utleie

En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

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

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

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

a. Andelseieren er en juridisk person jfr. vedtektenes punkt 2.1 fjerde ledd
b. Andelseieren midlertidig skal være borte fra boligen som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
c. Et medlem av husstanden som overtar bruken er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det eller dersom brukerens forhold innebærer at vedkommende ikke oppfyller kravene til å være andelseier.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at

søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren anses som godkjent.

Dersom bruken overlates til andre minsker dette ikke andelseierens ansvar overfor laget. Andelseiere som overlater bruken av andelen til andre, skal til en hver tid holde styret orientert om hvordan han kan nås, så lenge bruken av andelen er overlatt til andre.

4. Bruk og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte. Bruken kan ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde ting som hører til boligen, slikt som vinduer og dører med innvendig og utvendig karm og ramme, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og alle innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, vinduer og dører med karmer og rammer.

For teknisk infrastruktur, som vann, elektrisitet med sikringsskap, kabel-tv, internett, ventilasjon mv. har andelseieren vedlikeholds- og fornyingsplikt fra forgreningspunktet på fellesanlegget til og frem til og inn i den enkelte andelsleilighet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, drenering, grunnmur eller felles rør eller felles ledninger. Vedlikeholdsplikten omfatter heller ikke felles inngangsparti, trappeløp og fellesarealer.

Dersom boligen har balkong, plikter andelseieren å vedlikeholde innvendige flater på balkong etter den til enhver tid gjeldende instruks.

Andelseieren er ikke ansvarlig for vedlikehold og utskifting av membran og andre bygningstekniske innretninger som skal beskytte mot vann, snø eller annen naturskade samt elektriske innretninger i forbindelse med eiendommens fasade.

Ny andelseier overtar tidligere eiers eventuelle misligholdte vedlikeholdsforpliktelse.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Skade på en bolig eller skade på inventar som tilhører laget skal utbedres av laget dersom skaden ikke følger av mislighold fra en annen andelseier.

Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Ved slikt arbeid plikter andelseierne å gjøre boligen tilgjengelig for styret eller den styret utpeker slik at ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger kan gjennomføres. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles etter den fordelingsnøkkel som ble fastsatt ved stiftelsen av borettslaget og bygger på den forholdsmessige brøk for boligene som ligger til grunn ved seksjoneringen av eiendommen. Enhetsutgifter kan utliknes likt pr andel.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg mv.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt eller dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Salgspålegg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og brl § 5-22.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen utøver borettslagets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, når minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, eller når revisor krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.2 Innkalling til generalforsamling

Styret forestår innkalling til generalforsamlingen.

Innkallingen skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte og høyst tjue dager fra avsendelsen til møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

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

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

Blir det ikke innkalt til generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.3 Saker til behandling på ordinær generalforsamling

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a. Opptak av navnefortegnelse
    b. Valg av sekretær og av én person til å medundertegne protokollen.
    c. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Godkjenning av årsberetning fra styret
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av revisor

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

Det kan ikke fattes vedtak i annet enn det som er nevnt i innkallingen, med mindre alle andelseierne i laget samtykker.

At en sak ikke er nevnt i innkallingen hindrer likevel ikke at:

1. den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinære generalforsamling,
2. den ordinære generalforsamlingen avgjør krav om granskning etter brl. § 7-14.
3. det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg,
4. det blir vedtatt å kalle inn til ny generalforsamling for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.4 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Hver andel har én stemme, også der flere eier andelen sammen.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan i tillegg ha med seg ett husstandsmedlem som har talerett i møtet.

Styremedlemmer som ikke er andelseiere og leiere av bolig i laget, har rett til å være tilstede, samt uttale seg til generalforsamlingen.

7.5 Fullmektiger og rådgivere

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

Hver andelseier har rett til å ta med én rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til forsamlingen dersom generalforsamlingen tillater dette.

7.6 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel.

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektenes punkt 7.9 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det påligger møtelederen å sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet på generalforsamlingen og alle vedtak som blir fattet.

Protokollen skal underskrives av møtelederen og andelseiere utpekt av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styret

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av 3 eller 5 medlemmer.

Bare myndige personer kan være styremedlem. Det er ikke et krav at styremedlemmene er andelseiere.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ikke fatte avgjørelser som i lov eller vedtekter er lagt til andre organ. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender.

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

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

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
b. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt

til utleie

c. salg eller kjøp av fast eiendom

d. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene

e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

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

9 Forretningsfører

Laget kan med alminnelig flertall på generalforsamling vedta at laget skal ha en forretningsfører. Ved stiftelsen er det besluttet at laget ikke skal ha forretningsfører.

Dersom laget vedtar at det skal ha forretningsfører inngår styret avtale om forretningsførsel. Avtalen skal kunne sies opp med inntil seks måneders varsel.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører og misbruk av posisjon i laget

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

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

11 Særlige retter for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

Stifter gis rett til å etablere ny boenhet, samt tinglyse ny andel i borettslagets 1, etasjeplan. Borettslagets organer plikter å yte nødvendig medvirkning til de prosesser som kreves for stifters planer om utvidelse med en boenhet, samt dersom stifter av Sameiet beslutter å iverksette oppdeling av næringsseksjon i flere bruksenheter. Gjennomføringen vil ikke kreve nytt generalforsamlingsvedtak.

12 Revisjon

Laget skal ha statsautorisert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår og har rett til å være til på generalforsamlingen og til å uttale seg.

13 Vedtektsendringer

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

14 Borettslagsloven

Såfremt annet ikke følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39.

---- O----

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12326-3	Iselin Solheim Brox	07.11.2025

Adresse: Sofies Plass 3A
Eiendom: 217/343
Ansvarlig søker: Odin Prosjektering As
Tiltakshaver: INVESTIRE AS

Ferdigattest - Sofies plass 3 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av næringslokale til boenhet, mottatt 14.10.2025.

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.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202304350_1_7_Situasjonsplan
202304350_6_3_Plan_1_etasje

Mottakere:
Odin Prosjektering As, Peter Pontecorvo

Kopi til:
INVESTIRE AS, Erich Alexander Selvaag Holte

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arkitekt Gamst AS
Måltrostvn. 26 B
0786 OSLO

Dato: 14 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409588-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIES PLASS 3A	Eiendom:	217/343/0/0
Tiltakshaver:	Sofies plass 3 AS	Adresse:	Grensen 3, 0159 OSLO
Søker:	Arkitekt Gamst A.S	Adresse:	Måltrostvn. 26B, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SOFIES PLASS 3

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Rune Breivik
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til: Sofies plass 3 AS, Grensen 3, 0159, OSLO

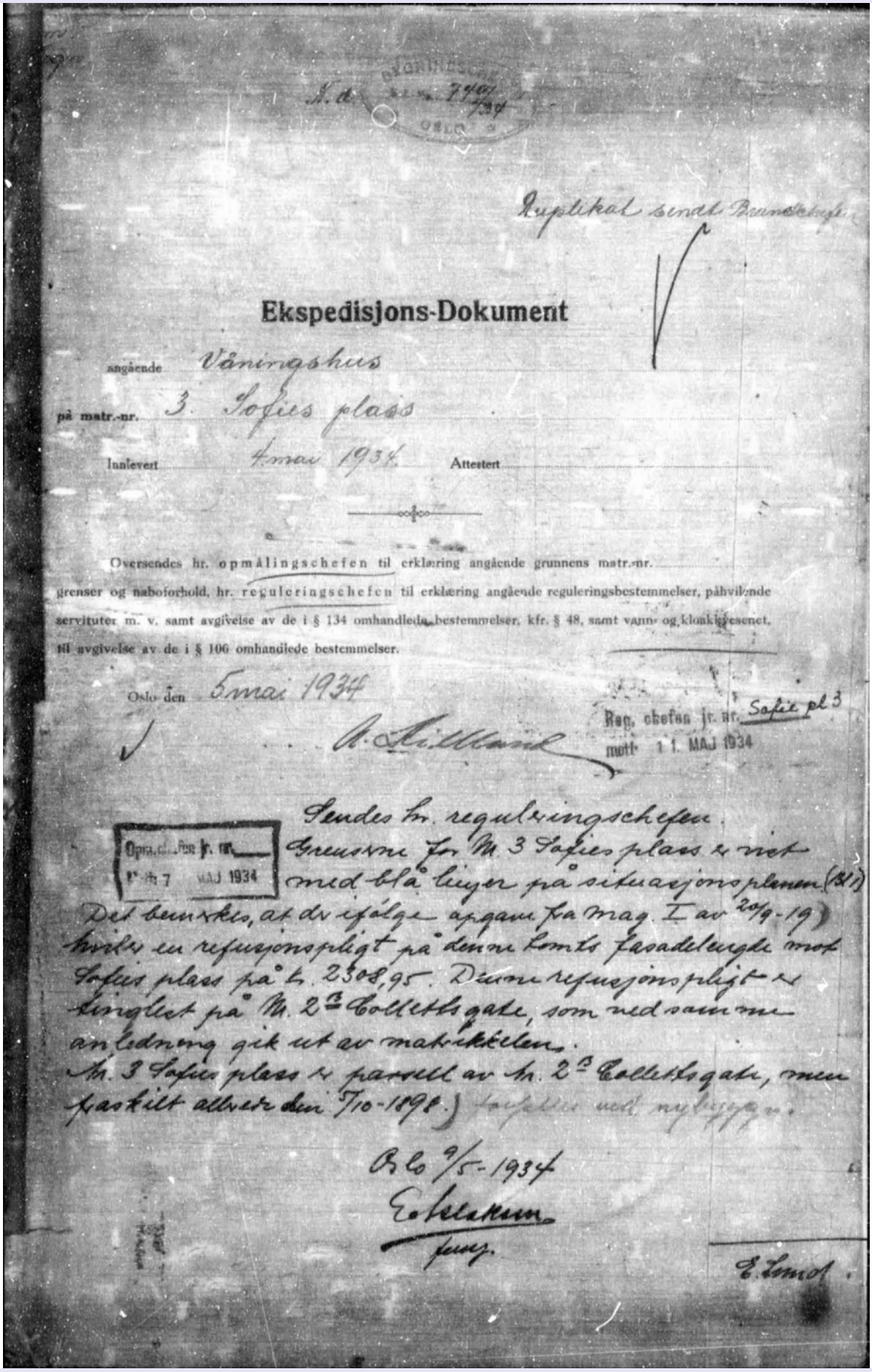
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Duplikat sendt Brannvesenet

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 3. Sofies plass

Innlevert 4 mai 1934 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og klokkeresnet, til avgivelse av de i § 106 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5 mai 1934

A. Kittilsen

Reg. chefen jr. nr. Sofie pl 3
mott. 11. MAI 1934

Opmålingsavd. jr. nr.
mott. 7 MAI 1934

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene for M. 3 Sofies plass er inntegnet med blå linjer på situasjonsplanen (21).
Det bemerkes, at de ifølge avgang fra mag. I av 20/9-19 hviler en refusjonsplikt på denne tomts fasadelengde mot Sofies plass på t. 2308,95. Denne refusjonsplikt er tinglest på M. 2c Colletts gate, som ved samme anledning gikk ut av matrikkelen.
M. 3 Sofies plass er parsell av M. 2c Colletts gate, men fraskilt allerede den 7/10-1898. Sofies ved nybygg.

Bl. 9/5-1934
Ekselaksen
fung.

E. Lund.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 31044
05 MAI 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200503322, ~~side 1 av 2~~

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 217/206, 207, 342, 343 OG 517/2

1. FELLESAREAL / PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 517 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 217 bnr. 206, 207 og 343.
2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 217 bnr. 207 skal ha bruksrett til 18 parkeringsplasser på gnr. 517 bnr. 2.
3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 217 bnr. 206, 207, 342, 343 og gnr 517 bnr. 2 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/garasjeanlegg.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
217	206, 207, 342, 343
517	2

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend.217/206:

Oslo 13/10-05 Bent Sandmael BENT TORE SANDMÆL
Oslo 14/10-05 DAG KARE AAMELFOT 988 180 157
Sted | Dato | Sameiet Krafts gate 2 Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

For eiend. 217/207, 517/2:

Oslo 14/10-05 070360 [redacted]
Sted | Dato | Gudrun Isaksen Hjemmelshaver | Fødselsnr. 11 siffer
Johan Henrik Vister Advokat

For eiend. 217/207, 517/2:

Oslo 14/10-05 070360 [redacted]
Sted | Dato | Margrethe Martha Merling Hjemmelshaver | Fødselsnr. 11 siffer
Johan Henrik Vister Advokat

For eiend.217/342:

11/10-05 Helge Brinch HELGE HELENE BRINCH
Oslo 17/10-05 Kristian v. Ahlen 98619910
KRISTIAN BJØRNSTAND VON AHLEFELDT
Sted | Dato | Sameiet Sofies plass 2 Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

For eiend. 217/343:

Oslo 15.02.06 HERMANN ULF DIELUNG 833210602
EYLIF HOLTE
Sted | Dato | Sofies plass 3 AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

Doknr: 31044 Tinglyst: 05.05.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ad. 111160 - 68
avskrift 19/6

Erklæring
vedrørende

Gnr. 2 1 7 Bnr. 3 4 3 . 1

Sofies Plass 3.
Eiendom

Takreklame. — 66/2885
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 18.5.67 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte reklame som midlertidig i henhold til § 124, 2 i bygningsvedtekt for Oslo.*

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

Oslo, den 4. april 1968

AKSJESELSKAPET
RADIONETTE
Byggherrens underskrift.

A/S Sofie plass 3

Alf Bildung
Skjøteinnehavers underskrift.

N.M. Gram
N.M. Gram

1000 - R. A. - 9-60.

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1159533/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-20 15:31
Kartverket

Melding til tinglysing

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOP!

16 SEPT. 2021

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613302412
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
833210602	SOFIE PLASS 3 AS		C. J. Hambros plass 5, 0164 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	217	343

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	217	343	0	1	25 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	2	24 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	3	66 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	4	63 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	5	66 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	6	63 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	7	65 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	8	63 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	9	66 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	10	63 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	11	57 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	12	25 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	13	63 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	14	66 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	15	63 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	16	65 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	17	63 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	18	66 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	19	63 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn: 1159533 Tinglyst: 20.09.2021
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	217	343	0	20	66 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	21	24 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	22	28 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	23	69 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	24	64 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	25	56 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	26	69 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	27	64 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	28	58 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	29	69 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	30	64 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	31	58 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	32	69 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	33	64 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	34	56 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	35	51 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	36	30 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	37	19 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	38	19 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	39	19 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	40	19 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	41	34 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	42	35 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	43	33 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	44	33 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	45	21 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	46	62 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	47	57 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	48	58 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	49	58 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	50	57 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	51	58 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	52	57 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei

26.08.2021 11:51

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	217	343	0	53	58 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	54	58 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	55	45 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	56	28 / 3153	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	57	33 / 3153	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	58	33 / 3153	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	59	33 / 3153	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	60	57 / 3153	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	61	38 / 3153	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	217	343	0	62	77 / 3153	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

26.08.2021 11:51

20.8.21

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kim Lien Ung / 48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Berngaard AS v/adv. William Nordan	990 625 972	william@berngaard.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Beddingen 8	0250	Oslo	92835683

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	343	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
833210602	Sofies plass 3 A/S	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	25	-	13	B	63	-	25	B	56	-	37	B	19	-	49	B	58	-
2	B	24	-	14	B	66	-	26	B	69	-	38	B	19	-	50	B	57	-
3	B	66	-	15	B	63	-	27	B	64	-	39	B	19	-	51	B	58	-
4	B	63	-	16	B	65	-	28	B	58	-	40	B	19	-	52	B	57	-
5	B	66	-	17	B	63	-	29	B	69	-	41	B	34	-	53	B	58	-
6	B	63	-	18	B	66	-	30	B	64	-	42	B	35	-	54	B	58	-
7	B	65	-	19	B	63	-	31	B	58	-	43	B	33	-	55	B	45	-
8	B	63	-	20	B	66	-	32	B	69	-	44	B	33	-	56	B	28	-
9	B	66	-	21	B	24	-	33	B	64	-	45	B	21	-	57	N	33	-
10	B	63	-	22	B	28	-	34	B	56	-	46	B	62	-	58	N	33	-
11	B	57	-	23	B	69	-	35	B	51	-	47	B	57	-	59	N	33	-
12	B	25	-	24	B	64	-	36	B	30	-	48	B	58	-	60	N	57	-

Sum tellere: 3153 | Nevner = 3153

Dato	Innsenderens underskrift
19/08/2021	William Peter Nordan Advokat MNA / Attorney-at-Law

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19/08/2021	William Peter Nordan Advokat MNA / Attorney-at-Law

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20/05/2021		Erich Alexander Selvaag Holte, iht. firmaatt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20/05/2021		Herman Alf Billung, iht. firmaattest
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	217	343	

Dato	Underskrift	Stempel
04.08.2021	Eva Fredly	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20/05/2021	W. Nordal

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

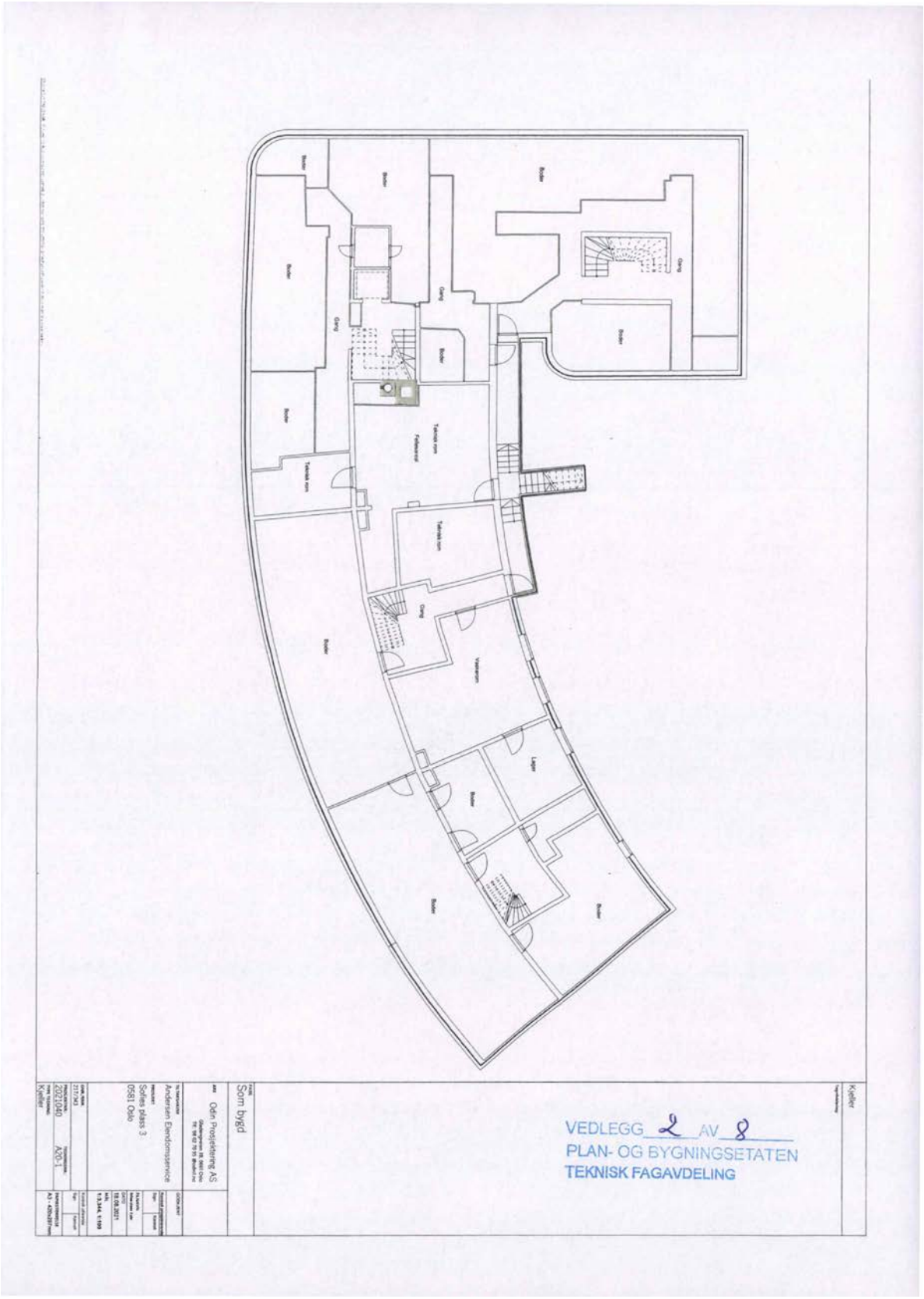
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	N	38	-	85				109				133				157			
62	N	77	-	86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		3153				Nevner =		3153											

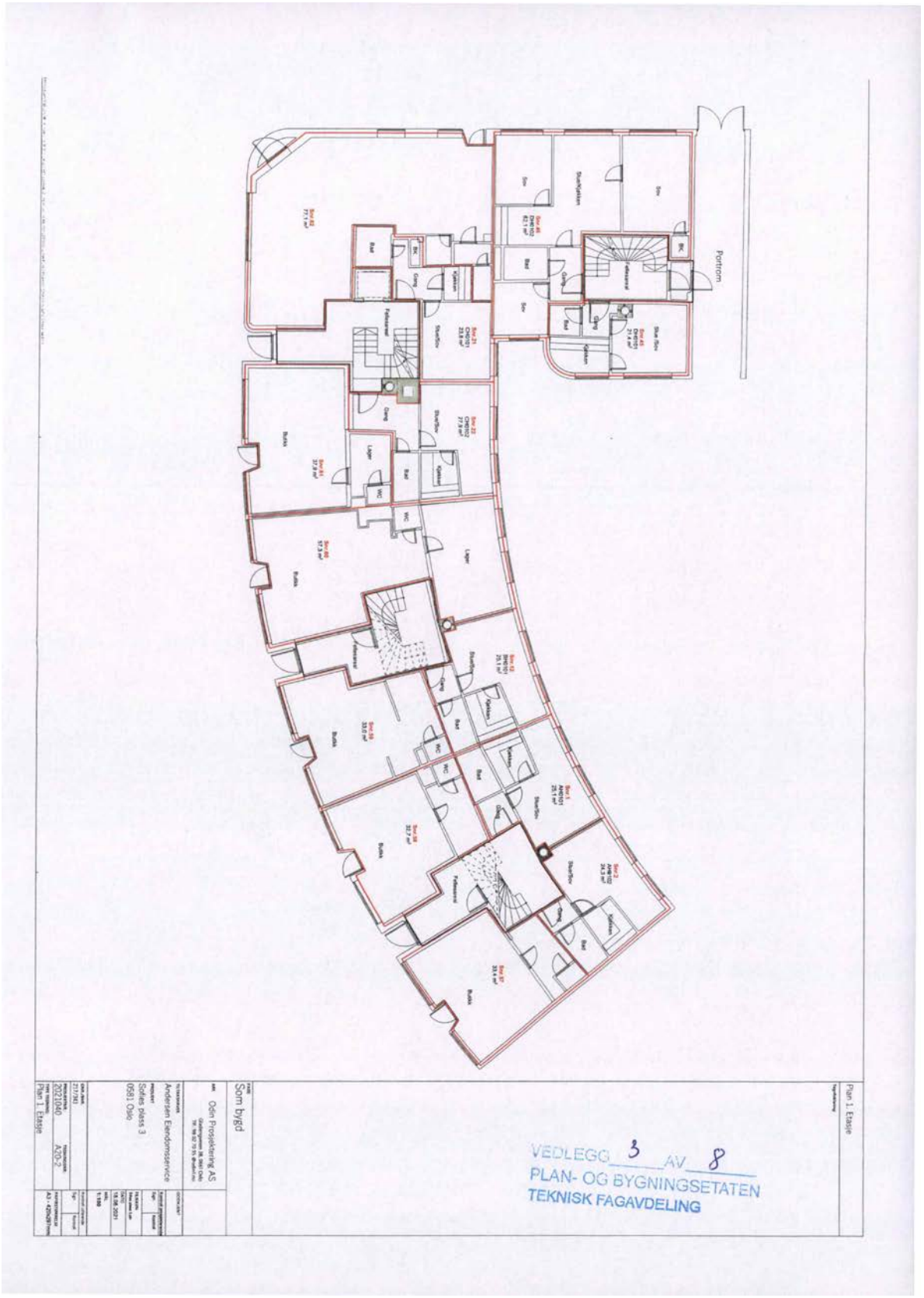
Dato	Innsenderens underskrift
19/08/2021	W. Nord — William Peter Nordan Advokat MNA / Attorney-at-Law

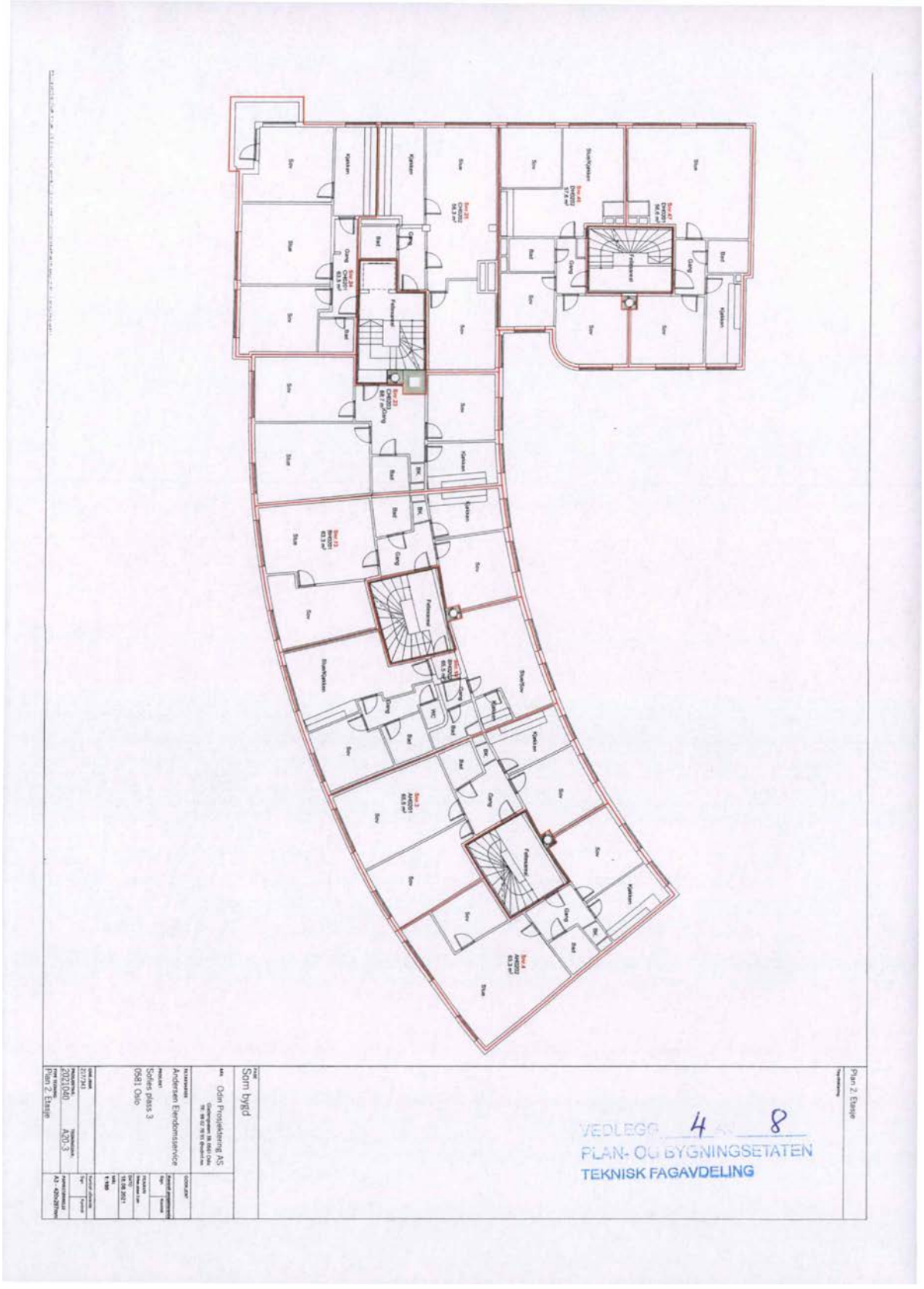
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

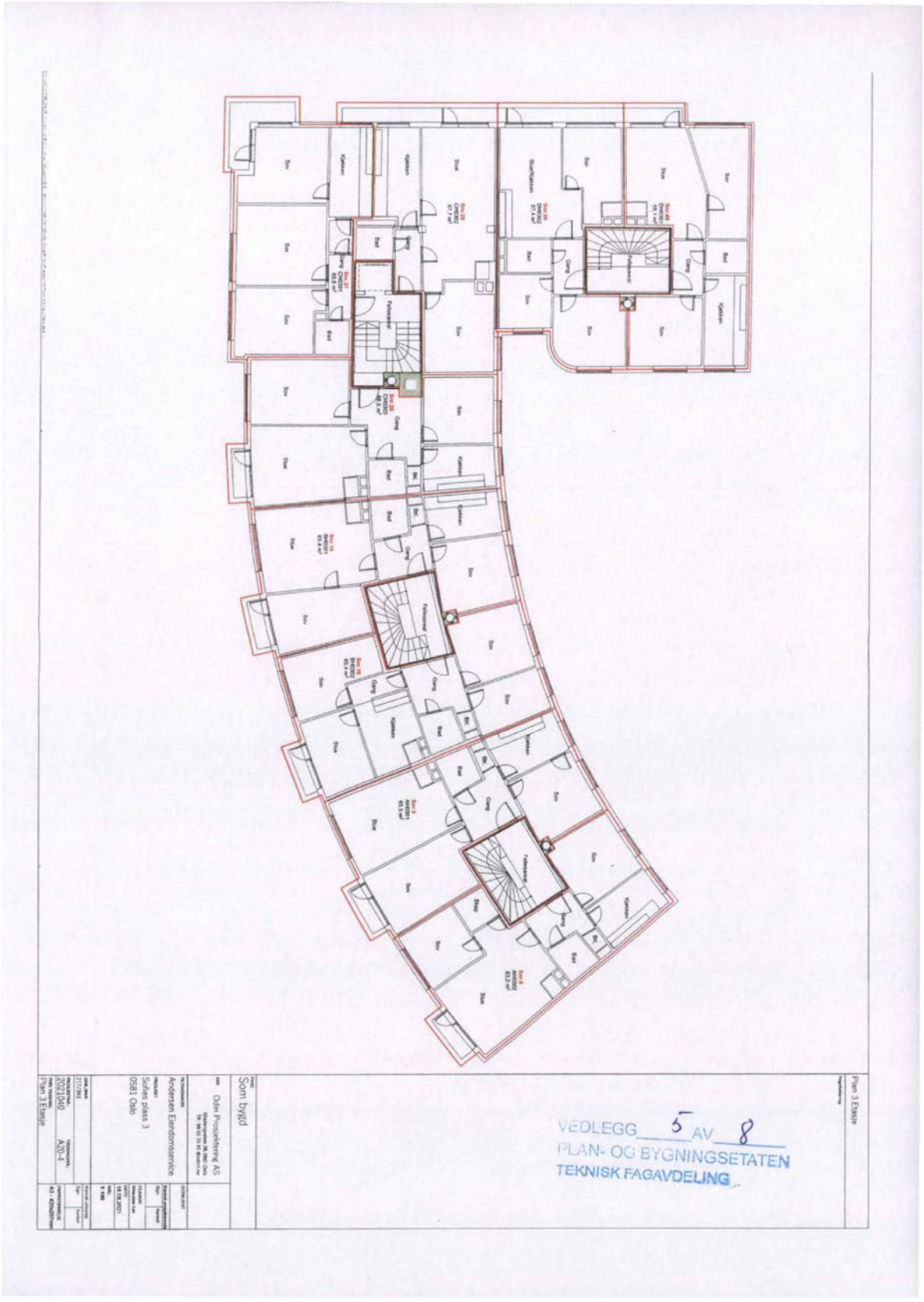
Side 4 av 4

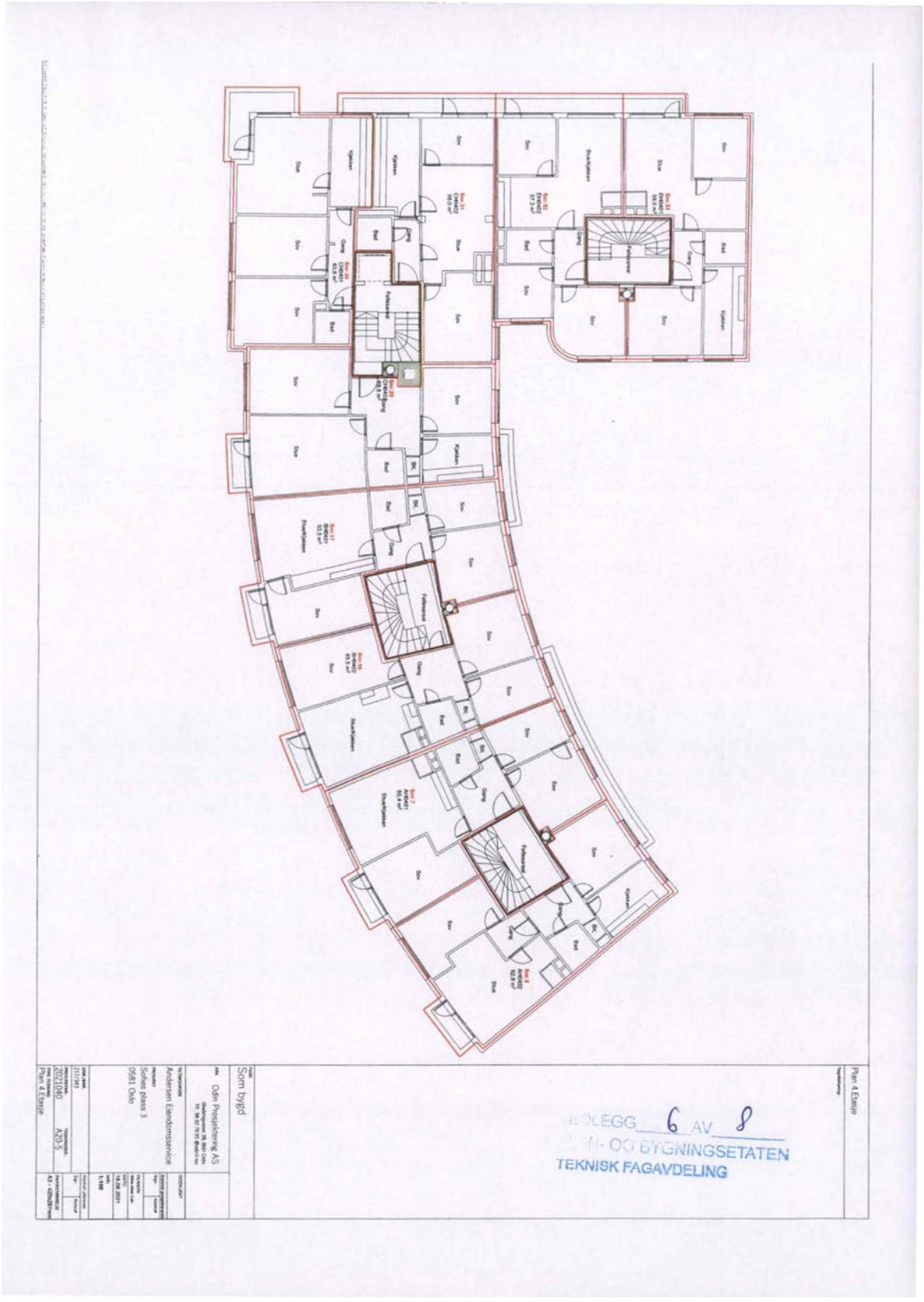

Colletts gate
Solheimsgate
Tollbugata
Kristian Augusts gate
217 / 343
Fellesareal
Bredtvetgata
Bredtvetgata
Sofies gate
VEDLEGG A 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Senterposisjon: 261701.96, 6650619.01
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 20.05.2021
0 5 10 15 20m
Kartverket

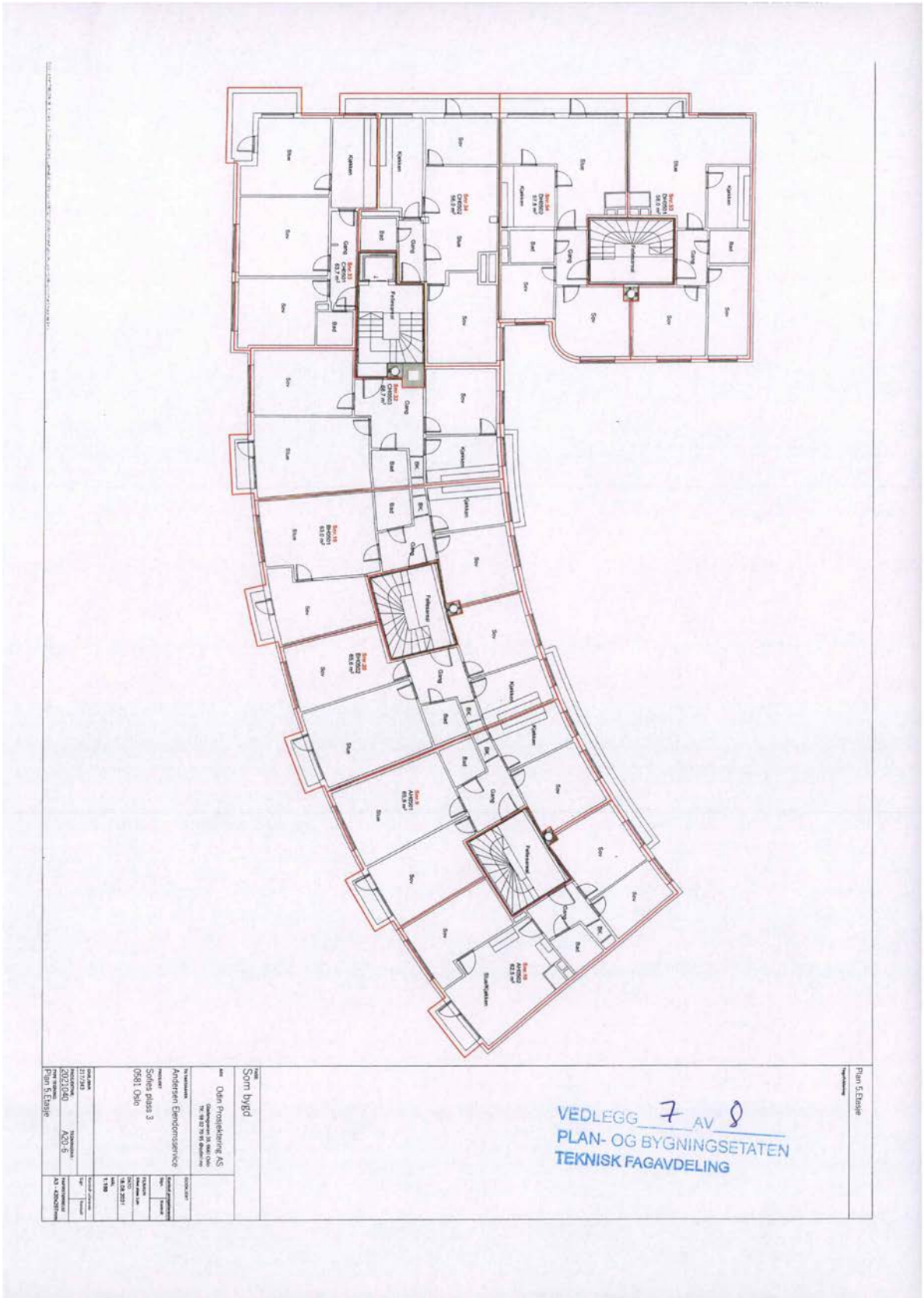

Som bygd
Kjeller
Andersen Eiendomsservice
Sofies plass 3
0581 Oslo
A20-1
2021040
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

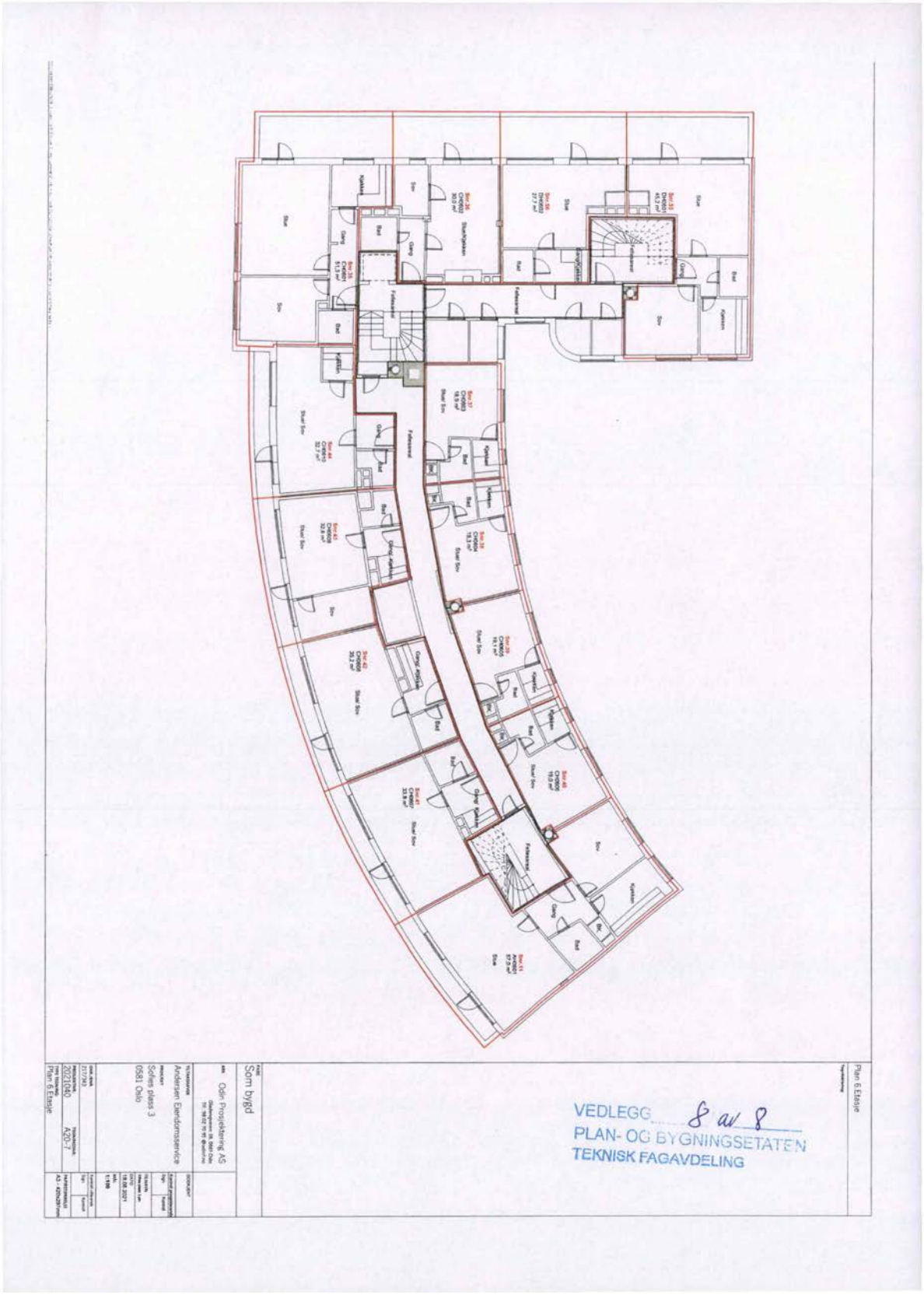

Portrom
Som bygd
Andersen Eiendomsservice
Sofies plass 3
0561 Oslo
Plan 1. Etasje
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

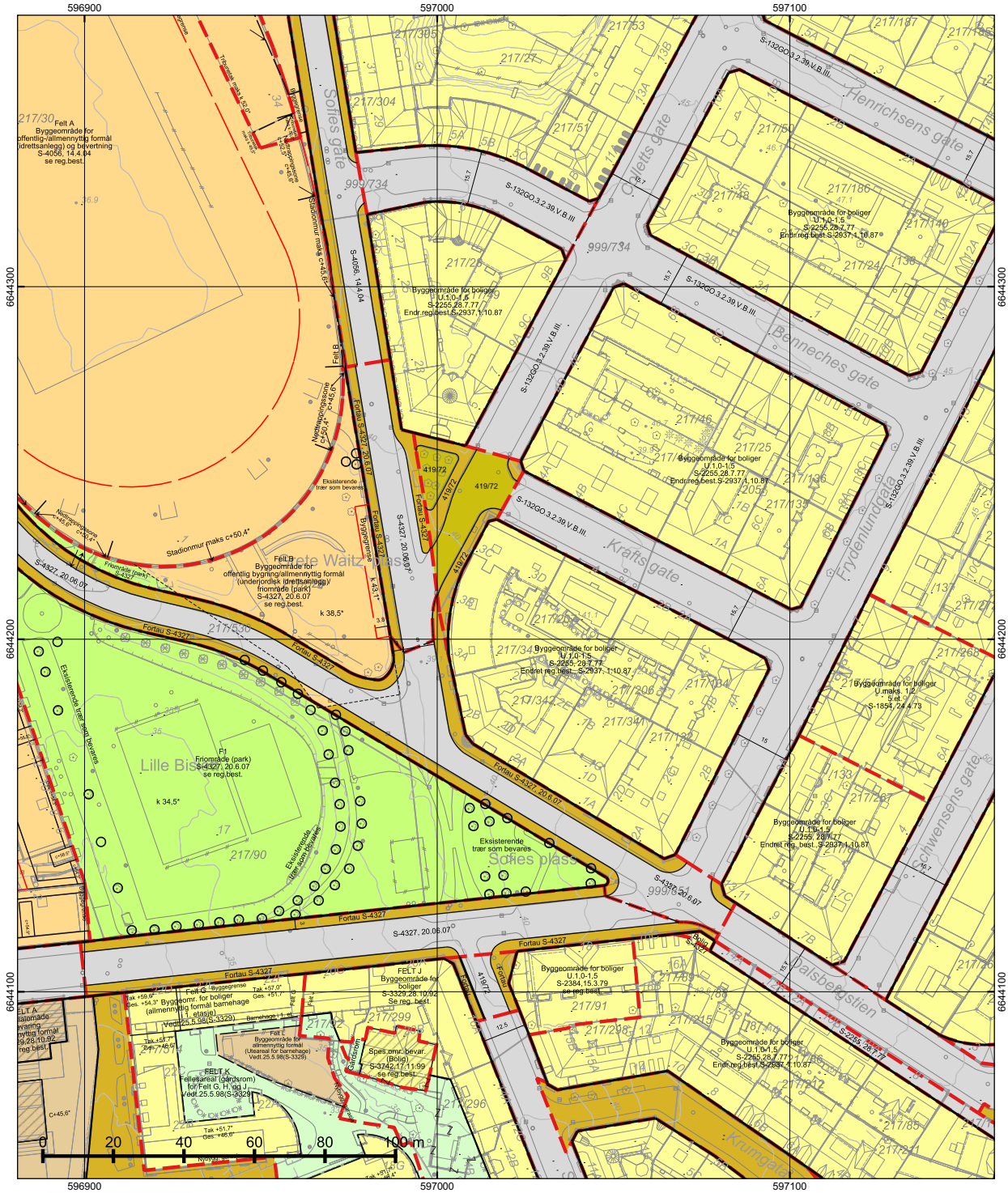

Plan 2 Etasje
Som bygd
Andersen Eiendomsservice
Sofies plass 3
0561 Oslo
A20-3
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Plan 3 Etasje
Som bygd
Andersen Eiendomsservice
Sofies plass 3
0581 Oslo
2021040
A20-4
Plan 3 Etasje
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Som bygd
Plan 4 Etasje
Andersen Eiendomsservice
Sofies plass 3
0581 Oslo
Odin Prosjektering AS
2021/1040
A20-5
1:100
VEDLEGG 6 AV 8
BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Som bygd
Andersen Eiendomsservice
Sofies plass 3
0561 Oslo
Plan 5 Etasje
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Som bygd
Plan 6 Etasje
Andersen Eiendomsservice
Sofies plass 3
0561 Oslo
2021040
A20-7
VEDLEGG 8 av 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

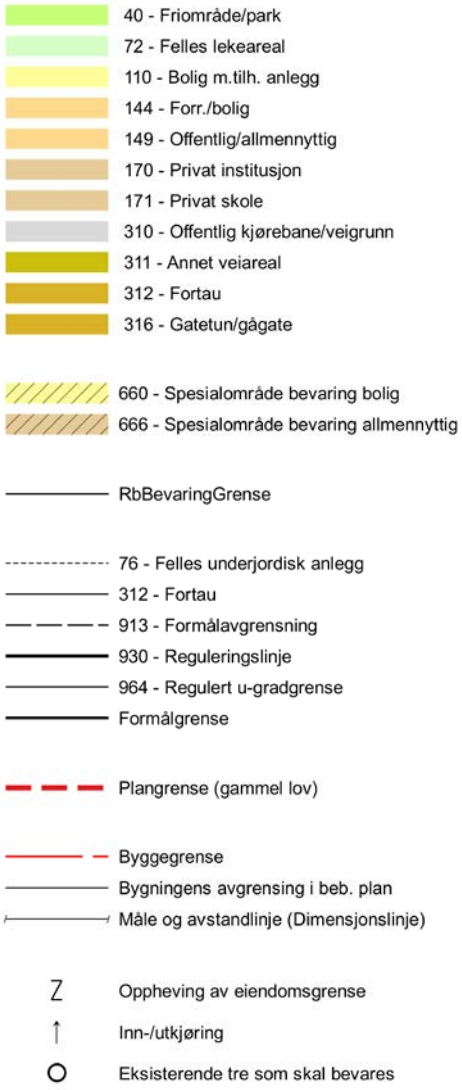
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

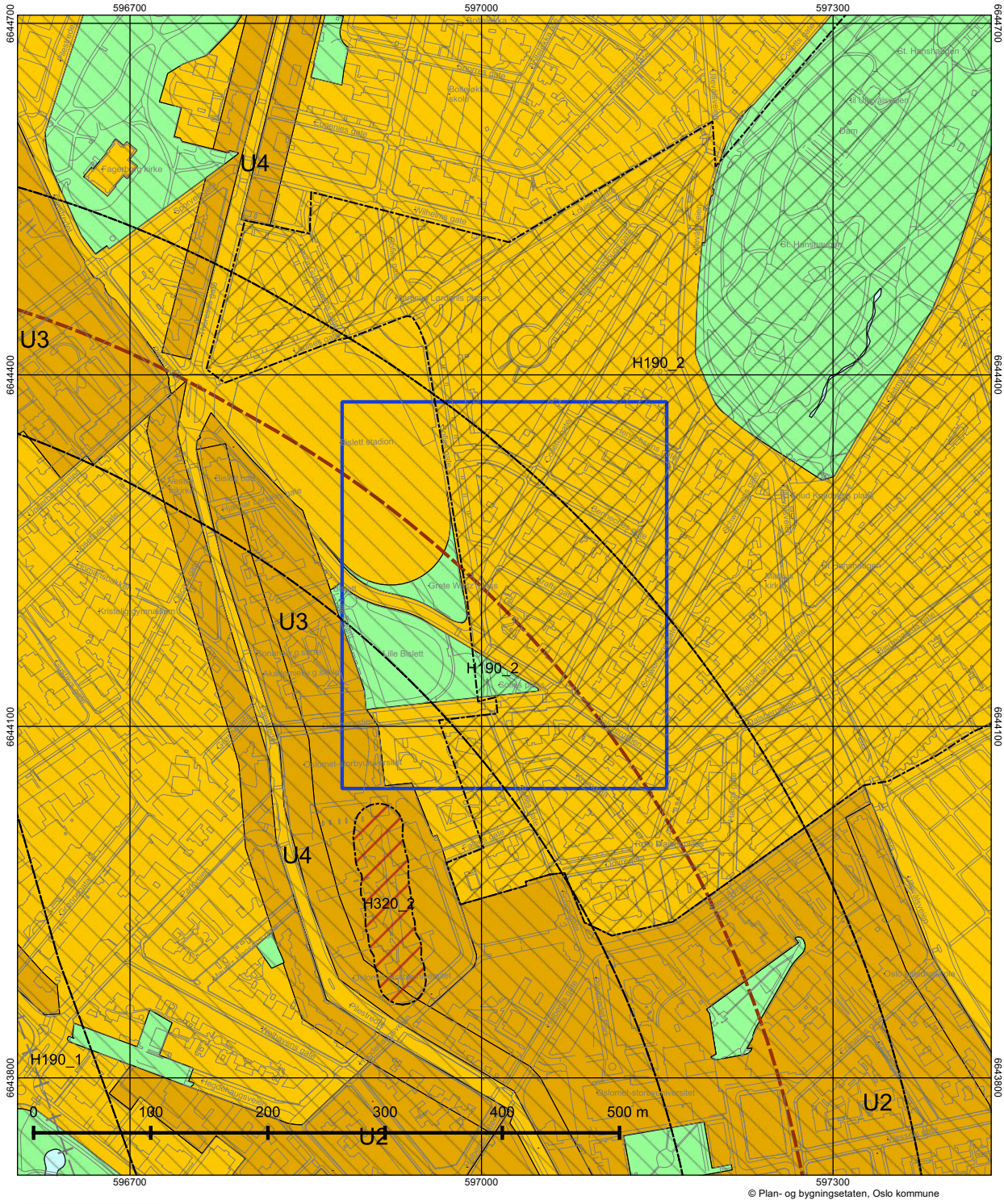
PlottID/Best.nr: 163833/ 86540968
Deres ref.:
Adresse: Sofies plass 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/343

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)





Oslo

Dato: 05.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163833/86540968
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



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Sofies plass 3C, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 343, snr 28, , andelsnr. 28 i Borettslaget Sofies Plass 3 med orgnr.: 934053109 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6030260179

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6030260179
Sist oppdatert 13.11.2026

Petter Hauge
avdelingsleder

Telefon: 948 94 889
E-post: petter.hauge@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet