Tilstandsrapport

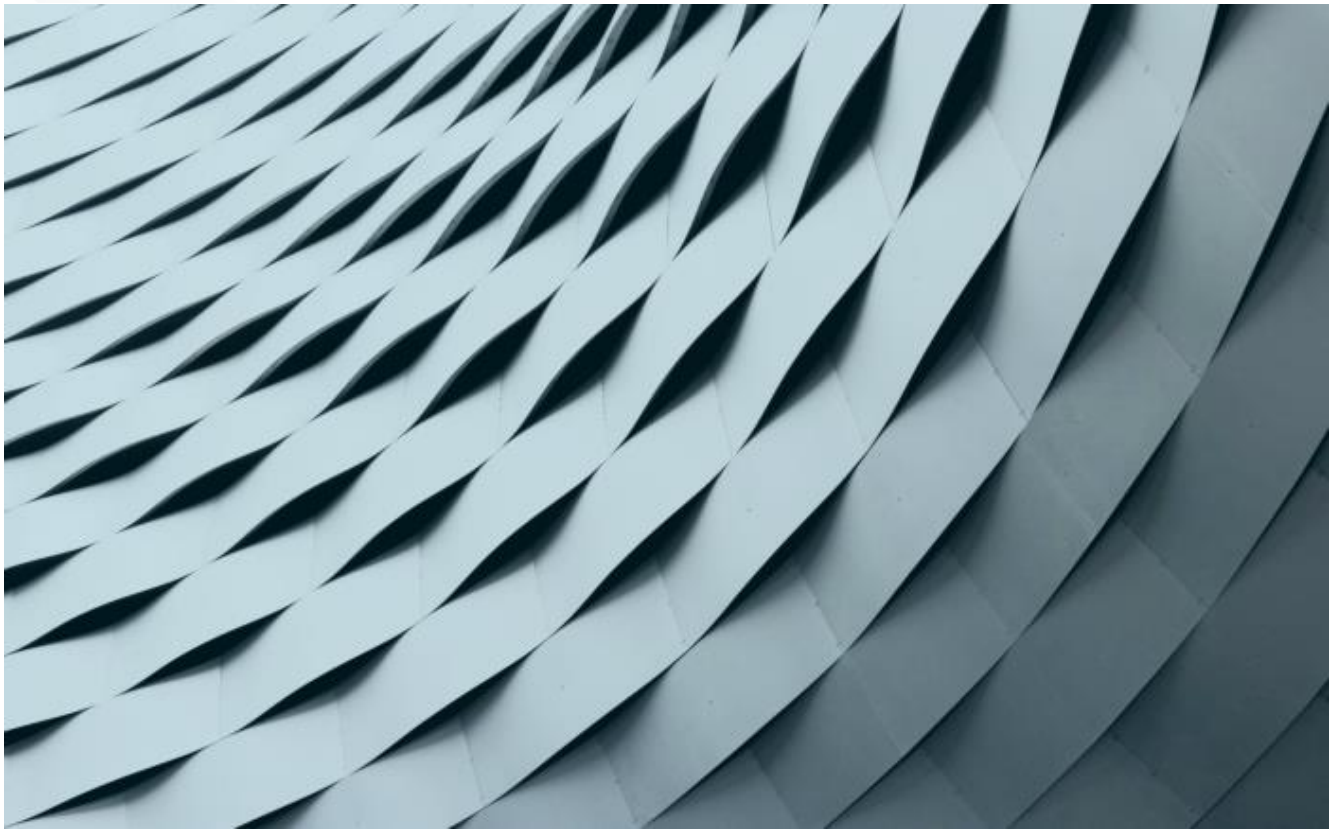
HARALDSEN TAKSERING

Sofienberggata 9, 0551 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 373, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2275 **Eiendomsverdi ref nr:** QP9099

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Bygård fundamentert til antatte faste masser. Konstruksjoner i tre og mur. Yttervegger utvendig forblendet med samt med trekninger. Etasjeskiller av tre. Yttertak i trekonstruksjon. Antatt tekket med takplater.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett. Fliser i entré fra 2022.
Malte vegger og himlinger samt med rosset og stukkatur.
Oppusset flater i 2022.
Takhøyde stuen ca 3M.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
I stue er det målt over 30 mm skjevhet, mens det på soverom er ca. 10–15 mm skjevhet.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er mursteinspipe oppgradert med stålrør 2018. Moderne peisovn på kjøkken.
Foreligger ferdigattest.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert nærmere av takstkonsulenten.
Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal.
Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt. Innhent papirer fra styret vedrørende tilstand om mulig.
Innvendige dører med glatte flater. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Foreligger i form av faktura / kontrollerklæring på membran.
Baderom oppusset 2022.
Utførende: Quality Crest Jaron og KM Rørservice AS opplyses.
Badet er gitt TG1på punkter grunnet manglende fullstendig dokumentasjon.
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 2:100, dusjsone er nedsenket.
Det er sveisemembran og plastsluk. Veggene har våtromsplater og smøremembran. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er cirka 40 mm. Ingen bilder av arbeider.
Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin i egen nisje.
Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og innehar dokumentasjon.
Bad er nyere enn 5 år og det foreligger papirer på arbeidet.
Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter fra 2016 og benkeplate med flis. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Nyere innredning med høyskap, platetopp med avtrekk, fornyet benkeplate samt nytt kjøleskap utført i 2022.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør). Rørskap er plassert på baderom med dren ved gulv.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å

Beskrivelse av eiendommen

besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon.
Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Felles varmtvann fra felles beredere i kjeller.
Ikke vurdert da dette tilhører felles areal.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999:
Nye varmekabler og diverse i forbindelse med nytt bad 2022. Smart Hus Oslo As opplyses.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Vurdert etter alder.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

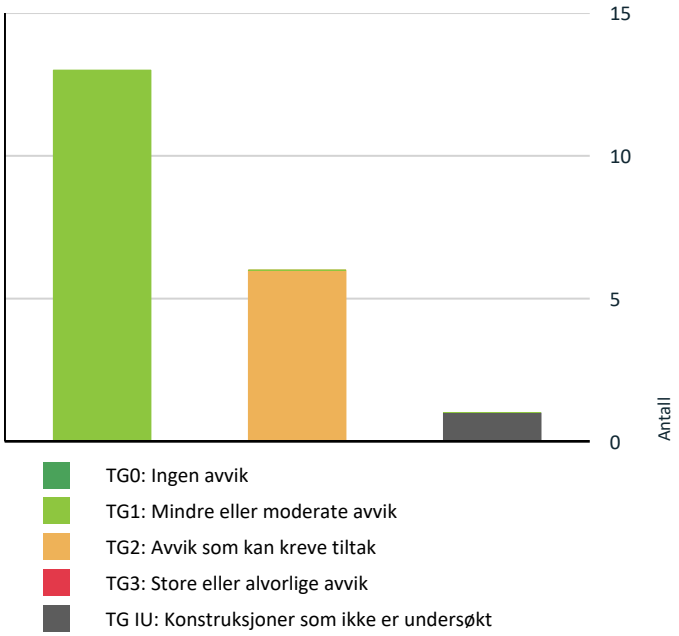
Boligbygg med flere boenheter

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

Boligen er bygget om siden original løsning. Kjøkken er flyttet, bad er etablert samt etablert soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

Avvik:

Boligen er oppført før 2010, og det må forventes at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller i henhold til gjeldende forskrifter. Selger opplyser at brannskille ikke er brutt i forbindelse med oppussing. Dette er ikke verifisert på annen måte.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging / oppussing	Nytt baderom, diverse elektro og overflatebehandlinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass fra 1986.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Vinduer er ikke utstyrt med barnesikring da dette ikke var vanlig på eldre vinduer.

• Lokal utbedring bør utføres som et sikkerhetstiltak. Dette for å unngå skader og fall fra bygninger.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over for ytterdør settes TG2.

Konsekvens/tiltak

• Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Cirka 4 m2.
Normal slitasje.
Høyde på rekkverk målt til cirka 1000mm, høyde til bakkeplan ca 8m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett. Fliser i entré fra 2022.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Overflater har en noe mer slitasjegrad utover det en kan forvente ut i fra alder. Merker og riper.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og himlinger samt med rosset og stukkatur.
Oppusset flater i 2022.
Takhøyde stuen ca 3M.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
I stue er det målt over 30 mm skjevhet, mens det på soverom er ca. 10–15 mm skjevhet.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i 2 relevante rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring.
Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Boligen kan brukes med avvik. Påregnelig med oppretting hvis TG1 skal oppnås.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe oppgradert med stålrør 2018. Moderne peisovn på kjøkken.
Foreligger ferdigattest.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må utføres av godkjent personell og er derfor ikke vurdert nærmere av takstkonsulenten. Bygningsdelen er gjennomgående for flere enheter og er en del av felles areal.
Anbefales kontroll hvis det ikke er foretatt. Innhent papirer fra styret vedrørende tilstand om mulig.

Tilstandsrapport



Kontroll fra loft

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte flater. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Foreligger i form av faktura / kontrollerklæring på membran samt samsvarserklæring elektro fra Smart hus Oslo AS.
Baderom oppusset 2022.
Utførende: Quality Crest Jaron og KM Rørservice AS opplyses.
Badet er gitt TG1på punkter grunnet manglende fullstendig dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Quality Crest

26/09/2022

GARANTIBEVIS

Våtrommet i [illegible] er lagt etter Byggebransjens Våtromsnorm (Rehabilitering) Våtrom – gruppe 2 – 7,5 m2

Materialer:
- 300gr fib
- Proton light grey F91 G-1.5mm
- Glidelight
- Samsafelt A-300 100% polypropylen

Arbeidet garanteres solid og håndverksmessig utført.

Quality Crest Jaron tar et forbehold på arbeidet som er blitt utført etter forelig lagt membran.
Eksempel på dette kan være punktering, nødvikket membran i dørterskel og dosbruser m.m.

LITEX VÅTROMSKOLE

Med vennlig hilsen



Smart Hus Oslo AS

Samsvarserklæring

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 2:100, dusjsone er nedsenket.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er sveisemembran og plastsluk. Veggene har våtromsplater og smøremembran. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er cirka 40 mm. Ingen bilder av arbeider.



LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin i egen nisje. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og innehar dokumentasjon.
Bad er nyere enn 5 år og det foreligger papirer på arbeidet.
Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn.

Tilstandsrapport



Kontroll etter fukt i dusjsonen.

KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter fra 2016 og benkeplate med flis. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Nyere innredning med høyskap, platetopp med avtrekk, fornyet benkeplate samt nytt kjøleskap utført i 2022.

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør). Rørskap er plassert på baderom med dren ved gulv.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og ytterligere kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Det settes TG2 basert på NS3600 sine krav til ventilering av boliger.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvann fra felles beredere i kjeller.
Ikke vurdert da dette tilhører felles areal.

Elektrisk anlegg

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

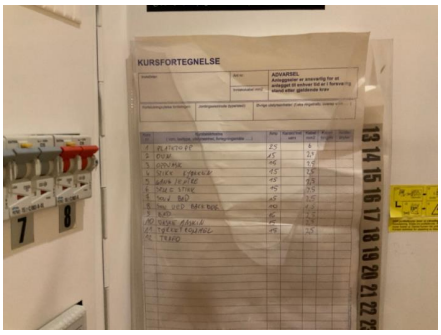
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999:
Nye varmekabler og diverse i forbindelse med nytt bad 2022. Smart Hus Oslo As med dokumentasjon.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det må forventes at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller i henhold til gjeldende forskrifter. Selger opplyser at brannskille ikke er brutt i forbindelse med oppussing. Dette er ikke verifisert på annen måte.

Konsekvens/tiltak
• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Vurdert etter alder.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:

• Avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det må forventes at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller i henhold til gjeldende forskrifter. Selger opplyser at brannskille ikke er brutt i forbindelse med oppussing. Dette er ikke verifisert på annen måte.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer er ikke utstyrt med barnesikring da dette ikke var vanlig på eldre vinduer.

• Lokal utbedring bør utføres som et sikkerhetstiltak. Dette for å unngå skader og fall fra bygninger.

• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

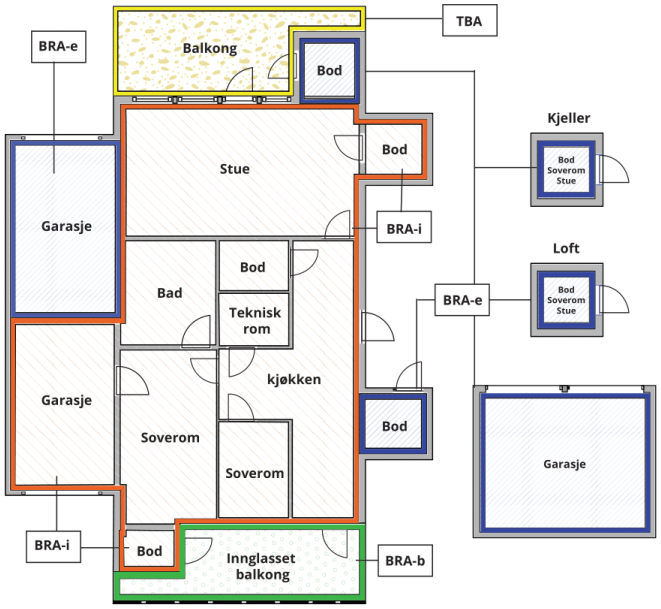
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Felles Loft		4		4	
Leilighet 3. Etasje	60			60	4
Felles Kjeller		3		3	
SUM	**60**	**7**			**4**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Felles Loft		Bod	
Leilighet 3. Etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Felles Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde cirka 3M.
Bod kjeller ca 4m2.
Bod på loft ca 2,7

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligen er bygget om siden original løsning. Kjøkken er flyttet, bad er etablert samt etablert soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad og diverse elektrisk samt oppussing av overflater i 2022.
Enkelte arbeider utført som vennetjeneste / dugnad av faglærte.

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. Det er fremvist garantibevis på membran.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Susanna Nordby Forsman og Syed Ali Haider Shah	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	373		5	544 m²	Tidligere prospekt	Ikke relevant

Adresse

Sofienberggata 9

Hjemmelshaver

Forsman Susanna Nordby, Shah Syed Ali Haider

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	18.08.2026	
3	18.08.2026	
4	21.08.2026	
5	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Sofienberggata 9, 0551 OSLO

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sofienberggata 9	Sofienberggata 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd fast i leiligheten siden den ble oppusset og ferdigstilt. Boligen har vært vår primære bolig gjennom hele eierperioden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79, PF1001

Informasjon om selger

Selger

Shah, Syed Ali Haider

Selger

Forsman, Susanna Nordby

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørarbeidene er utført av KM Rørservice AS. Arbeidet omfatter blant annet nytt rør-i-rør-system til bad og kjøkken, installasjon av nytt sluk og nytt toalett, samt etablering av vannskap på badet. Vannskapet ble etablert fordi boligens hovedstoppekran er plassert på ett av soverommene.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KM Rørservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sameiet har utført rehabilitering av murfasaden, herunder reparasjon og utbedring av puss/mørtel på bygårdens yttervegger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sameiet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det elektriske anlegget er oppgradert på bad, kjøkken og soverom. Det er blant annet montert nye stikkontakter og varmekabler i baderomsgulvet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Smart Hus Oslo As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppussing av bad og kjøkken ble vann- og avløpsinstallasjonene oppgradert. Det ble etablert rør-i-rør-system, installert vannskap på badet, nytt sluk og nytt toalett.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KM Rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotteproblematikk har tidligere forekommet både i sameiet og i nærliggende bygårder i området. Sameiet har gjennomført tiltak og har løpende oppfølging, og selger er ikke kjent med nye observasjoner i den senere tid.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67599158

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Syed Ali Haider Shah	**2026-08-18**	**Susanna Nordby Forsman**	**2026-08-18**

Identification

Syed Ali Haider Shah

Identification

Susanna Nordby Forsman

Signicat

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Eierseksjonssameiet Sofienberggata 9-11

Møtedato:	**Tirsdag 2 juni 2026**
Møtetidspunkt:	**Klokken 18:00**
Sted:	**Bakgården til Sofienberggata 9 & 11.**

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. **40 000**,-. Styret vedtar intern fordeling. Honoraret gjelder ikke ekstern styreleder som ble godkjent på årsmøte i 2025.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Det skal velges 1 - 3 styremedlemmer.
Joakim Embret Holtsmark ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg.
Steinar Aarum ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg.

5.1. Valg av styremedlem
Andreas Austrheim stiller for 2 år.

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Vedtektsendringer

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Sameiet har behov for å oppdatere vedtektene for å være aktuelle og korrekte. Styret foreslår følgende endringer:

Følgende vedtekter mangler bnr, og foreslås derfor endret fra ### til 373:

§1: "Eierseksjonssameiet Sofienberggata 9-11 omfatter i eiendommene gnr. 228, bnr. ### i Oslo kommune"

§11 endres følgende setning fra:

“Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. For styrets arbeide gjelder reglene i eier seksjonsloven §§ 54-59.”

«Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer inkludert styreleder. Styreleder velges særskilt. Sameiet kan ha opp til to varaer.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.»

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringene godkjennes.

Oslo, 19.05.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Sofienberggata 9-11

Fullmakt

Er du forhindret fra å møte på generalforsamling/årsmøte kan du avlevere fullmakt.

Fullmaktsgiver
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Gir herved fullmakt til:

Fullmektig
Navn:
Seksjons-/andelsnr:

Fullmektig gis rett til å møte på generalforsamling/årsmøte, samt stemme i fullmaktgivers sted for følgende boligselskap:

Boligselskapets navn: [Boligselskapet]

Fullmaktgivers (eiers) dato og underskrift:

---------- ----------
Signatur Sted, dato

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Sofienberggata 9-11

Møtedato:	02.06.2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Bakgården i Sofienberggata 9-11

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joakim Embret Holtsmark foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joakim Embret Holtsmark foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Terje Ulv Throndsen, snr 20 foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 eiere
0 fullmakter

11 antall stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Styret har i perioden bestått av 3 styremedlemmer hvorav styreleder er ekstern.

Styret har i perioden hatt 8 styremøter og fortløpende avklaringer per melding. I perioden er det gjennomført noen mindre prosjekter som utendørs reparasjon av fasade, takrenner, lys og skifte av brannslukkere i fellesareal. Det er også gjort et større arbeid i kjelleren etter pålagt utbedring fra Vann- og avløpsetaten.

Styret har innhentet en fullstendig vedlikeholdsplan, og har startet planlegging for fremtidig vedlikehold samt utvidelse av fellesbrannalarm til stallbygningen.

Styrearbeidet har bestått av mye administrativt vedrørende reseksjonering og innhenting av nye leverandører.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr 321 047,- overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 40 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.
Honorarer inkluderer ikke ekstern styreleder som fortsatt har 35 000,- per år.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Andreas Austrheim ble foreslått som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Godkjent

5.2. Valg av varamedlemmer

Vilde Haugmoen Hetzel ble foreslått som varamedlem for 2 år.

Vedtak:

Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Joakim Embret Holtsmark	Valgt til: 2027
Styremedlem :	Steinar Aarum.	Valgt til: 2027
Styremedlem :	Andreas Austrheim.	Valgt til: 2028
Varamedlem :	Vilde Haugmoen Hetzel	Valgt til: 2028

6. Innkomne forslag

Sak 6.1 Vedtektsendringer

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Sameiet har behov for å oppdatere vedtektene for å være aktuelle og korrekte.

Styret foreslår følgende endringer:

Følgende vedtekter mangler bnr, og foreslås derfor endret fra ### til 373:

§1: "Eierseksjonssameiet Sofienberggata 9-11 omfatter i eiendommene gnr. 228, bnr. ### i Oslo kommune"

§11 endres følgende setning fra:

“Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer. For styrets arbeide gjelder reglene i eier seksjonsloven §§ 54-59.”

«Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer inkludert styreleder. Styreleder velges særskilt. Sameiet kan ha opp til to varaer.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.»

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringene godkjennes

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
.....	.....
(signatur)	*(signatur)*
Joakim Embret Holtsmark	Terje Ulv Throndsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

EIERSEKSJONSSAMEIET SOFIENBERGGATA 9-11 Norge

Signert med Norsk BankID

04-06-2026 11:31:24 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Joakim Embret Holtsmark
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5995-4-3404575
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1995-09-15

Joakim Embret Holtsmark
Møteleder
sl-joakim@outlook.com

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

05-06-2026 12:19:02 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Terje Ulv Throndsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1277530
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1980-01-24

Terje Ulv Throndsen
Protokollvitne
terjethrondsen@gmail.com

Leveransekanal: E-post

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Sofienberggata 9-11

Orgnr: 993 421 766

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**176 328**	**-387 388**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	321 047	88 346
Opptak lån	0	499 903
Avdrag lån	26 997	24 533
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**294 050**	**563 716**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**470 379**	**176 328**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	514 020	278 338
Kortsiktig gjeld	43 641	102 010
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**470 379**	**176 328**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	**2**	1 907 463	1 449 744	1 731 000	1 564 920
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	4 935	0	0	4 680
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 912 398**	**1 449 744**	**1 731 000**	**1 569 600**
Personalkostnader	**4**	9 165	6 627	3 000	9 900
Styrehonorar	**5**	65 000	47 000	50 000	70 000
Forsikring		182 741	140 879	175 000	219 960
Forretningsførsel	**6**	74 514	70 495	60 000	51 360
Revisjon		5 581	20 823	15 000	7 800
Kommunale avgifter		275 731	299 621	330 000	365 160
Konsulenthonorar		0	95 699	10 000	0
Energi/fyring		92 419	104 438	120 000	102 960
Kabel-TV/internett		110 542	126 943	110 000	114 960
Drift og vedlikehold	**7**	407 651	119 719	121 000	88 800
Vaktmestertjenester		0	0	0	123 960
Andre driftskostnader	**8**	178 849	126 850	132 000	107 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 402 193**	**1 159 094**	**1 126 000**	**1 262 500**
DRIFTSRESULTAT		**510 205**	**290 650**	**605 000**	**307 100**
Finansinntekter		3 030	1 818	0	360
Finanskostnader	**9**	192 188	204 122	206 000	180 360
RESULTAT FINANSPOSTER		**189 158**	**202 304**	**206 000**	**180 000**
Resultat		**321 047**	**88 346**	**399 000**	**127 100**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**10**	321 047	88 346		
SUM DISPONERING		**321 047**	**88 346**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		176 822	176 648
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	91 145	58 256
Bankinnskudd		246 053	43 434
SUM OMLØPSMIDLER		**514 020**	**278 338**
SUM EIENDELER		**514 020**	**278 338**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**10**	-2 138 528	-2 459 576
SUM EGENKAPITAL		**-2 138 528**	**-2 459 576**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**12**	2 608 907	2 635 904
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 608 907**	**2 635 904**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 674	65 650
Skyldig offentlige avgifter	**13**	5 967	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 081
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	35 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		**43 641**	**102 010**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**514 020**	**278 338**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 817 373
Kabel-TV/Internett	90 090
Sum innkrevde felleskostnader	**1 907 463**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Lokale-/lagerleie	4 620
Annen inntekt	315
Sum annen driftsrelatert inntekt	**4 935**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	9 165
Sum personalkostnader	**9 165**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 65 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.07.2025 - 31.12.2025	24 500
Forretningsførsel fra 01.01.2025 - 30.06.2025	50 014
Sum forretningsførsel	**74 514**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	162 762
Vedlikehold VVS	119 713
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 200
Vedlikehold brannsikring	54 929
Vedlikehold parkering/garasje	69 047
Sum vedlikehold	**407 651**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	40 093
Skadedyrarbeid/soppkontroll	12 905
Lyspærer og sikringer	9 385
Konsulenthonorar	9 110
Juridisk bistand	34 375
Annen fremmed tjeneste	28 946
Kontingenter	550
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 926
Annen kostnad	2 345
Konstaterte tap på fordringer	37 213
Sum andre driftskostnader	**178 849**

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	192 133
Annen rentekostnad 1	55
Sum finanskostader	**192 188**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-2 459 576
Overført til/fra egenkapital	321 047
Opptjent egenkapital 31.12	**-2 138 528**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	33 103
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	27 531
Andre forskuddsbetalte kostnader	30 511
Sum forskuddsbetalte kostnader	**91 145**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**OBOS-Banken**
Lånenummer	9820.82.65539
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2024
Løpetid	30 år
Innfrielseår	2054
Rentesats (nominell)	6,95 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 660 437**
Lånesaldo 01.01	2 635 904
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	26 997
Lånesaldo 31.12	**2 608 907**

NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	3 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 467
Sum skyldige offentlige avgifter	**5 967**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Fredrik Simonsen
fredrik@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET SOFIENBERGGATA 9-11 Norge

Signert med Norsk BankID

07-05-2026 08:30:57 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Joakim Embret Holtsmark
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5995-4-3404575
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1995-09-15

Joakim Holtsmark
Styreleder
sl-joakim@outlook.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.44.157

Signert med Norsk BankID

11-05-2026 19:50:17 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andreas Austrheim
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-3605288
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-11-20

Andreas Austrheim
Styremedlem
andrau96@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.90.182.99

Signert med Norsk BankID

11-05-2026 19:49:37 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Steinar Aarum
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-3550204
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1996-09-03

Steinar Aarum
Styremedlem
steinar.g.aarum@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.90.182.89

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET SOFIENBERGGT. 9, GNR. 228, BNR. 373

§ 1

Sameiets navn er SOFIENBERGGT. 9.

Sofienberggt. 9 ligger i Sameie mellom eierne av 4 næringsseksjoner og 7 boligseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er delt opp i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen og disse vedtekter omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtaler mellom seksjonseierne og Sameiet om enerett til bruk av boder og loftsarealet. Disse avtaler er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

§ 2

Formålet med dannelsen av Sameiet er:

1. Å ivareta driften av Sameiets nærings- og boligseksjoner.

2. Å administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.

3. Å ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet ved alminnelig flertall på sameiemøtet.

§ 3

Kun fysiske personer kan være sameier. Dette er allikevel ikke til hinder for at når sameiemøtet beslutter det, kan også et aksjeselskap være sameier.

Ingen sameier kan erverve mer enn to boligseksjoner.

§ 4

Hver seksjonseier har tilknyttet eksklusiv bruksrett til leilighet eller næringsseksjon ifølge tinglyst oppdelingsbegjæring, samt eksklusiv bruksrett til boder i kjeller og på loft slik dette fremgår av situasjonsplan og interne bruksavtaler. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse med videre.

Næringsseksjon nr. 1 (SNR 1) - bensinstasjonen - og næringsseksjon 2 (SNR 2) - kontorseksjonen - skal ha evigvarende, vederlagsfri bruksrett til den bensinstasjon med tilhørende tomt og innretninger som idag er knyttet til seksjonen, og administrert fra denne. Den som til enhver tid er hjemmelsinnehaver av SNR 1 har videre rett til å foreta de bygningsmessige og andre endringer som til enhver tid anses nødvendig for en tidsmessig drift. Dette er ikke til hinder for at annen form for virksomhet enn bensinstasjon kan drives i fremtiden og med samme evigvarende, vederlagsfrie bruksrett som foran nevnt.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres eller oppheves uten at samtlige seksjonseiere i tilfelle vedtar dette på ordinært årsmøte i sameiet. Vedtektsbestemmelsene er bindende for alle nåværende og fremtidige eiere eller rettighetshavere til eierseksjoner på gnr. 228, bnr. 373, Sofienberggate 9.

§ 5

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 6. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken; jfr. eierseksjonslovens § 14.

§ 6

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (fellseutgifter) fordeles på sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiften enn det sameiebrøken tilsier.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende eiendommens drift, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l., samt andre økonomiske forpliktelser som Sameiet påtar seg etter vedtak av styret i Sameiet og/eller på sameiemøtet.

Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal besluttes av styret, og finansieres og betales etter sameiebrøkene.

§ 7

Ved mislighold av en sameiers plikt til å betale de ytelser som Sameiet utligner på den enkelte, eller sameierne på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, er de øvrige sameiere berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av Sameiet. Den utløste part skal Sameiet straks selge til en person som kan godkjennes av styret som sameier.

§ 8

En sameiepart kan ikke deles. Den kan kun overdras sammen med bruksretten til vedkommende seksjon.

§ 9

Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin sameiepart eller oppløsning av Sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier; jfr. dog § 7.

§ 10

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor Sameiet, har Sameiet pantesikkerhet i hver seksjon på kr. 50.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 85% av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

§ 11

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for Sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkrevning av forholdsmessig andel av fellesutgiftene hos seksjonseierne ved at det erlegges et månedlig beløp til Sameiets driftskonto etter beslutning av styret.

Videre skal Sameiets styre sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter samt til forbedringer av eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholds-fondet, fastsettes av sameiemøtet etter innstilling fra styret, og fordeles etter sameiebrøkene.

§ 12

For Sameiet skal gjelde standard, trykte husordensregler utgitt av Hus-eiernes Servicesenter så langt de passer.

§ 13

Sameiets styre skal bestå av opptil tre medlemmer med ett varamedlem. Styret kan ansette bestyrer og kan fastsette dennes godtgjørelse.

Formannen representerer Sameiet utad i alle saker, og skal føre møtebok over forhandlinger og vedtak.

Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen eller av to av styrets

medlemmer i fellesskap.

Styret skal sørge for at det føres betryggende regnskap som revideres årlig.

§ 14

Styrets formann skal hvert år innkalle til ordinært sameiemøte innen utgangen av april måned. Innkallingen skal skje skriftlig med et varsel på minst 8 dager. Som vedlegg til innkallingen skal følge:

a) Årsberetning.
b) Revidert regnskap
c) Saksliste med resyme av eventuelle innkomne forslag.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiemøtet skal være innsendt til formannen senest innen 14 dager før sameiemøtet.

Når formannen finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det, skal formannen innkalle til ekstraordinært sameiemøte. Innkallingen skjer da skriftlig med minst 8 dagers varsel, og skal vedlegges eller inneholde opplysninger om de saker som skal behandles. På ekstraordinært sameiemøte kan bare treffes vedtak i saker som er nevnt i innkallingen.

§ 15

På sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mere enn to sameiere.

§ 16

På det ordinære sameiemøte skal følgende behandles:

1) Styrets årsberetning.

2) Godkjenning av årsregnskapet.
3) Styrets forslag til budsjett.
4) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
5) Foreta valg av formann og øvrige medlemmer av styret samt varamann.
6. Foreta valg av revisor hvis sameiet ønsker det.

Alle saker på sameiemøtet avgjøres ved alminnelig flertall. Et ordinært eller ekstraordinært sameiemøte er beslutningsdyktig når minst tre sameiere er representert.

Det krevet 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse. Vedtak som nevnt i § 12, 4. ledd i lov om Eierseksjoner.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameierne. Det samme gjelder endring av sameiebrøken.

§ 17

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres av Oslo Husleierett med adgang til vanlig anke, og i tilfelle Husleieretten blir oppløst, er Oslo Byrett domstolinstans.

§ 18

Forøvrig kommer lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner til anvendelse.

00000

Oppdatert: januar 2020

Ordensregler Sameiet Sofienberggata 9 og 11

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er derfor ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med dem og overholder dem.

Aktivitet og støynivå

- Beboere oppfordres til å begrense aktivitet som kan være forstyrrende for naboer, spesielt på nattestid, bruk skjønn! Ved oppussing og hjemmefester er det fint om det legges ut nabovarsel (/invitasjon? ☺) på forhånd – lapp i oppgang og/eller på facebook.
- Alle beboere oppfordres til å bli medlem av sameiets facebook side ***«sofienberggata 9/11»***, Det er hovedsakelig her informasjon blir sendt ut, i tillegg til lapper i fellesarealer. Beboere er selv ansvarlig for å informere styret dersom dere ønsker informasjon på andre kanaler.

Boder & fellesarealer

- **Det er ikke lov å lagre organisk materiale rett på gulv og inntil vegger i kjeller pga fukt (ingen papp/ubehandlet tre osv). Ting skal lagres opp fra bakken, og helst i stålhyller eller i plastbeholdere.**
- Det skal ikke lagres ting i fellesarealene, spesielt viktig på loft pga rømningsveier i tilfelle brann.
- Beboere er selv ansvarlig for å skifte lyspærer i fellesarealer utenfor hver enkelt enhet.
- Beboere har også ansvar for å skifte lyspærer inne i bodene, spesielt om bodene er låst og ikke andre har mulighet til å komme til.
- Det skal sendes søknad til styret ved et eventuelt ønske om installering av varmepumpe eller andre installasjoner som blir synlig for andre og/eller kan føre til støy. Se epost under.
- Husk å skru av lys i kjeller og på loftet når dere går.

Brann og varslingsanlegg

- Sjekk monitoren i oppgangene regelmessig. Ved feilmelding på din enhet, se brukerveiledning i nummer 9. Evt. kontakt norsk brannvern (telefonnummer oppgitt på tavlen), eller noen i styret.
- Alle beboere er pliktige til å sette seg inn i varslingsanleggets brukermanual og er selv ansvarlig for alarm som fører til utrykning (derfor viktig å vite hvordan man skrur av alarmen).
- **Beboere er selv ansvarlig for å ha brannslukningsapparater tilgjengelig i leilighetene og å sjekke at disse blir lagret riktig og regelmessig sjekket (risting av pulverapparater og/eller testing av brannslanger)**
- Beboere er selv ansvarlig for å være kjent med regler for oppbevaring av brannfarlige vesker.
- **Enheter i stallen er til enhver tid ansvarlige for å ha fungerende brannvarslere.**

Søppel

- Ikke kast mer søppel enn det det er plass til i containere i bakgård. Det blir ikke hentet. Dersom man har mye avfall/papp må beboerne selv ta ansvar for å porsjonere dette ut når det er plass. Det skal heller ikke lagres i fellesarealene.
- **Det er ikke lov å sette fra seg søppel (hvitevarer, møbler etc) i bakgården, det fører til at sameiet må betale for å få det hentet. Det er en mini-gjenbruksstasjon i sofienbergparken. Se åpningstider på nett.**
- Det er ikke lov å kaste snus, sigaretter eller annet søppel i bakgård eller på parkeringsplass. Oppfordrer alle til å hjelpe med å plukke opp søppel og rot, + løv/bær fra trærne på høsten.
- Beboere er ansvarlige for å bli kjent med regler om avfallsbehandling og resirkulering. Glass og metall skal kastes i egne beholdere (nærmeste er på undersiden av Olaf Ryes plass)

Ta gjerne kontakt ved spørsmål ☺

Styret kan blant annet nås på facebook, og på følgende eposter:

sofienbergg9@styrerommet.net / sofienbergg11@styrerommet.net

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.10.2023
	201115586 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vida Juul Oftebro	

Adresse:	SOFIENBERGGATA 9	Eiendom:	228/373/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sofienberggata 9	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sofienberggata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 04.10.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201115586			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan plassering av balkonger			4/33
Snitt 2			4/35
Fasade mot bakgård			4/36

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Sameiet Sofienberggata 9, Sofienberggata 9, 0551 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MUR OG PIPESERVICE AS
Fjellveien 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.: Stian Gaathaug Vår ref.: 201903366-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen Dato: 30.04.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 9	Eiendom:	228/373/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SOFIENBERGGATA 9	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129 OSLO
Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS	Adresse:	Fjellveien 11, 3057 SOLBERGELVA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sofienberggata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 27.04.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2019 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SOFIENBERGGATA 9, Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TEIGEN ARKITEKTER AS
Inkognitogata 12
0258 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.08.2025
	202459529 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	SOFIENBERGGATA 9	Eiendom:	228/373/0/0
Tiltakshaver:	SCANDIA AS	Søker:	TEIGEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Anlegg av parkeringsplass

Ferdigattest - Sofienberggata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for midlertidig bruk av tomt til parkeringsplass, mottatt 12.08.2025.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202459529			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	228-373	24.02.2025	14/3
Avkjørselsplan	228-373-11	24.02.2025	14/4
Plan parkering		14.04.2025	16/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
SCANDIA AS, Inkognitogata 12, 0258 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Dahl & Myrhol ANS Arkitektene
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 06 JUL 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200306526-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SOFIENBERGGATA 9	Eiendom:	228/373
Tiltakshaver:	Emtor Eiendom AS	Adresse:	Stranden 1A, 0250 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

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 datert: 9/1 2004

På bakgrunn av adresse endring 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 byggeprosjekter
Bolig åpen by

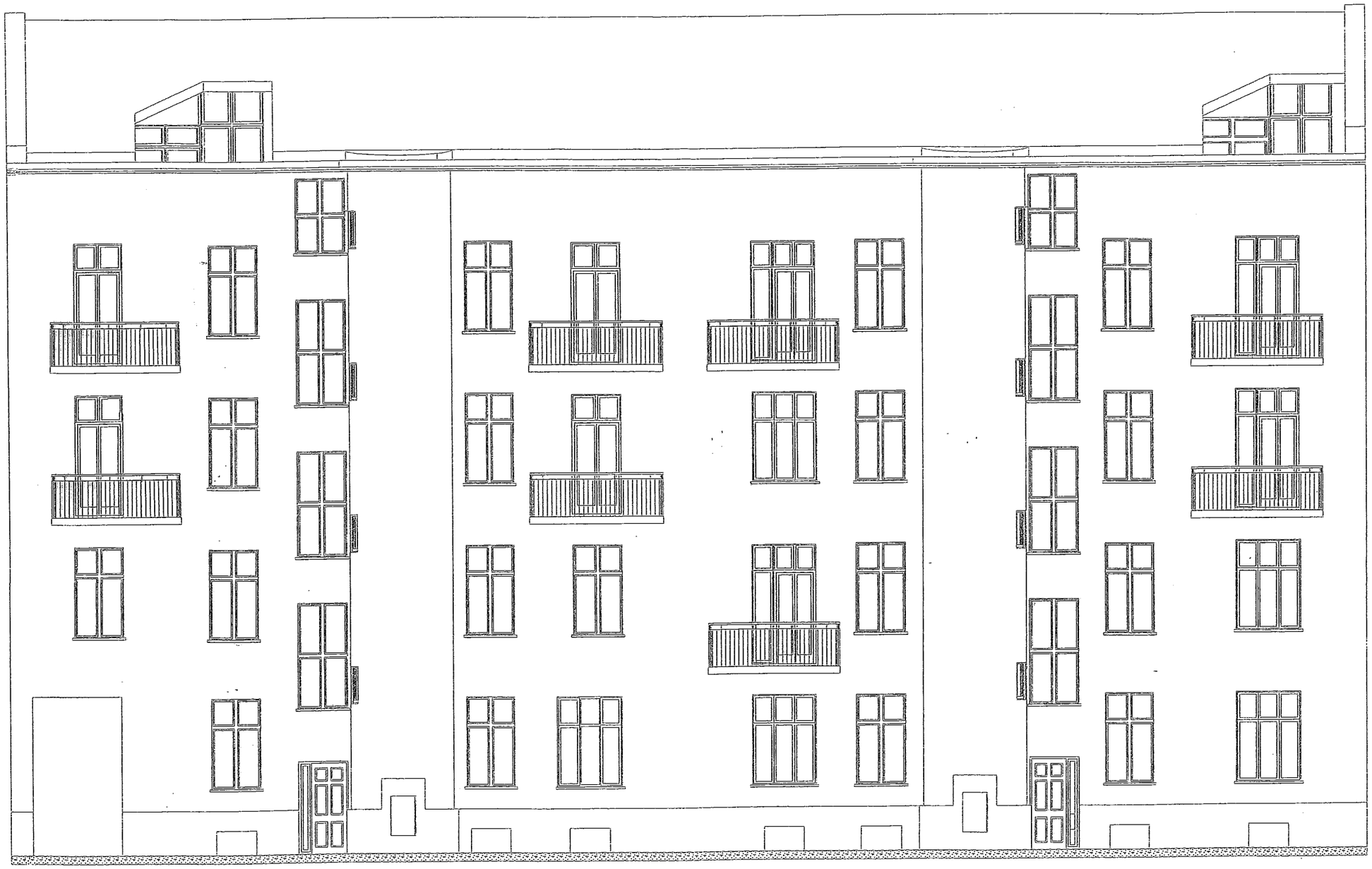
for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Dokumentnr B65-05-98 Utgave 1

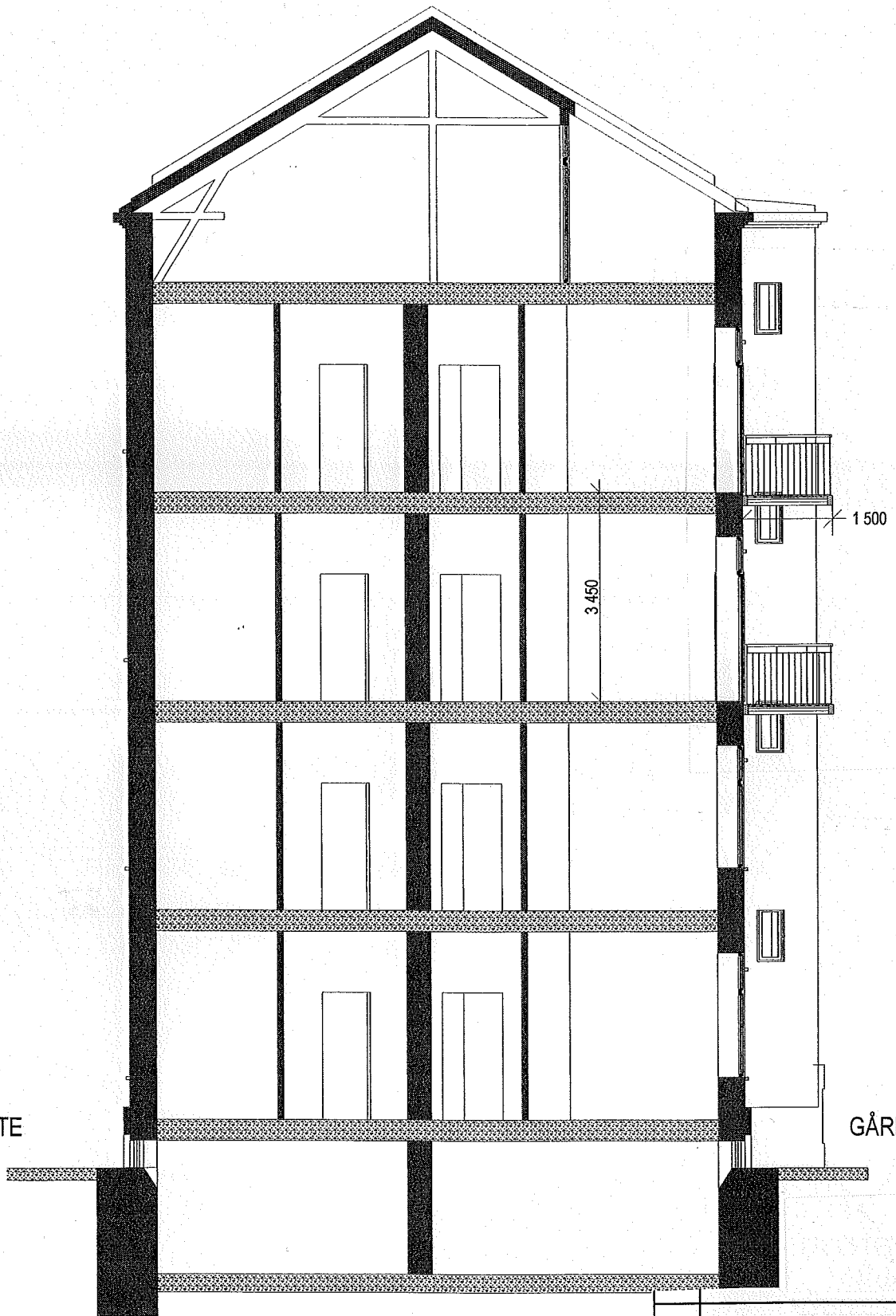
GODKJENT FOR ANSVARSRETT



FASADE MOT BAKGÅRD
NY SITUASJON

A	ANTAL OG PLASERING	16.06.04	FG
Rev	Revisionen gjeller	Dato	Sign
Projekt Sofienberggt 9/11 i Oslo Fasad, ny situation		Målstorlek	1:100
		Dato	25.11.03
		Tegnet av	FG
		Kontrollert av	O.R
balkongteam Trondheimsveien 426, 0953 Oslo Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74		Tegnings Nr: 309- 20A	

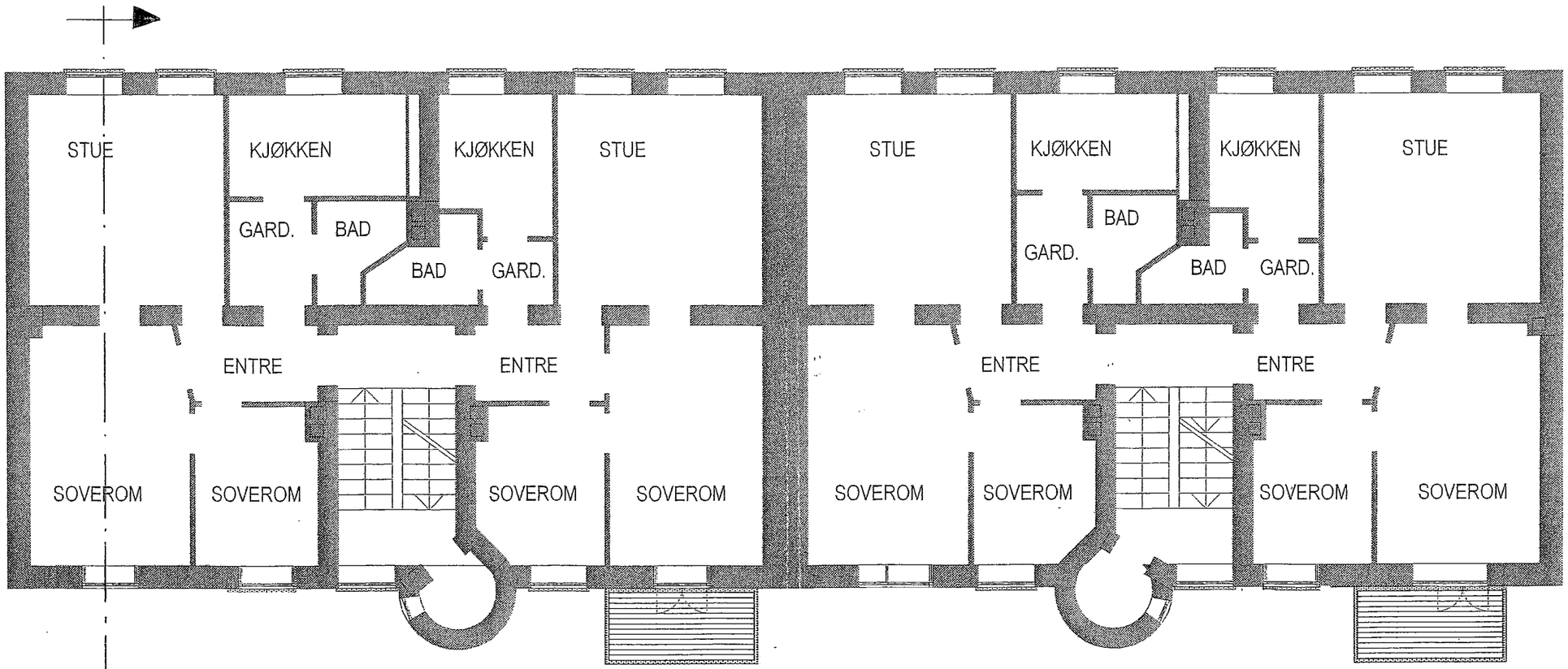
Dokumentnr B65-05-98 Utgave 1



Rev.	Revisionen gjelder	Dato	Sign
		Målstorlek	1:100
Projekt Sofienberggt 9/11 i Oslo		Dato	25.11.03
Snitt NY SITUASJON		Tegnet av	FG
		Kontrollert av	O.R

balkongteam
Trondheimsveien 426, 0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74

Tegnings Nr:
309-50



BALKONG 1,5 X 3,0 M

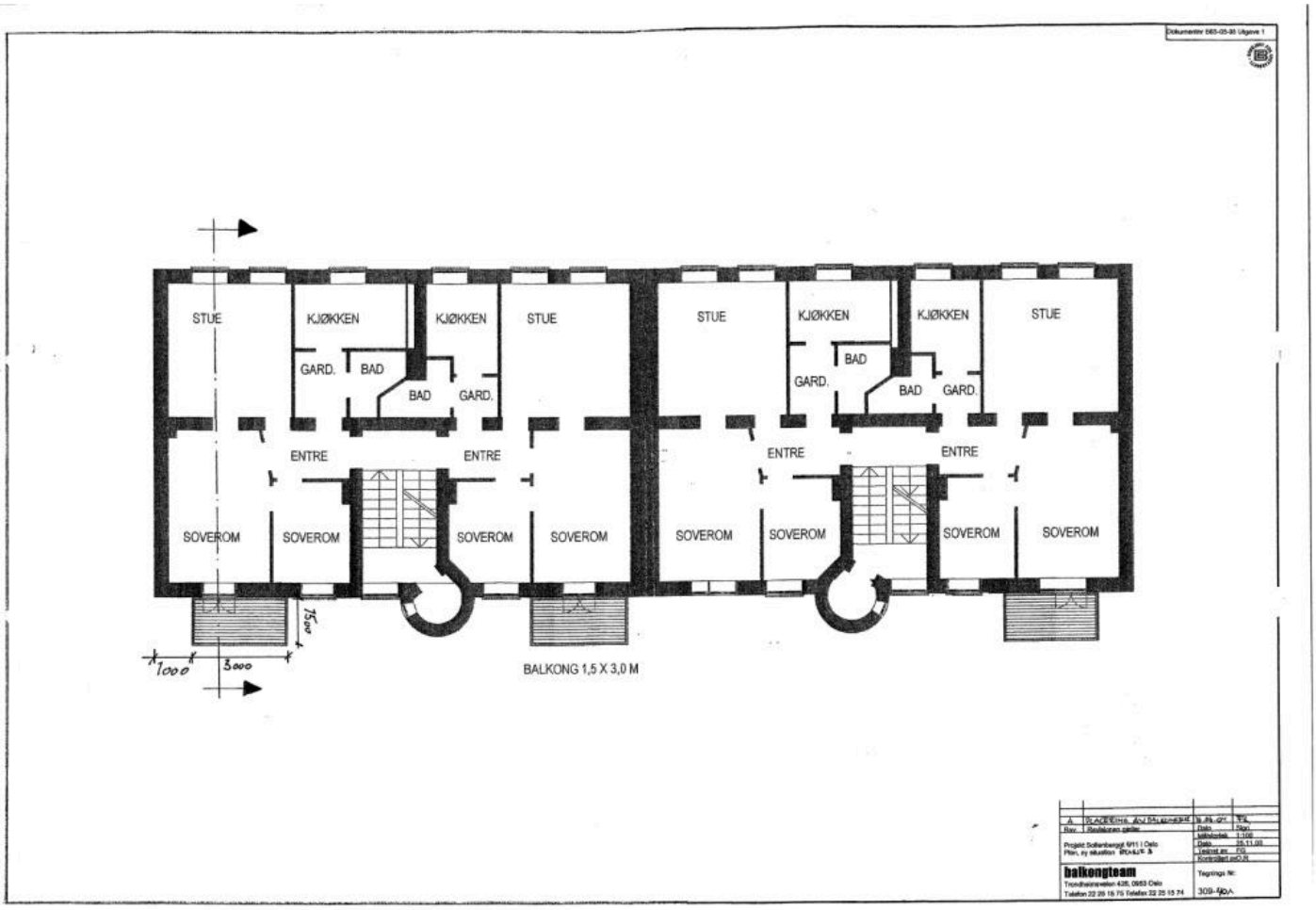
A	PLACERING AV BALKONGER	16.06.04	FK
Rev	Revisjonen gjelder	Dato	Sign

Projekt Sofienberggt 9/11 i Oslo
Plan, EKSISTERENDE SITUASJON ETG 3

Målstorlek	1:100
Dato	25.11.03
Tegnet av	FG
Kontrollert av	O.R

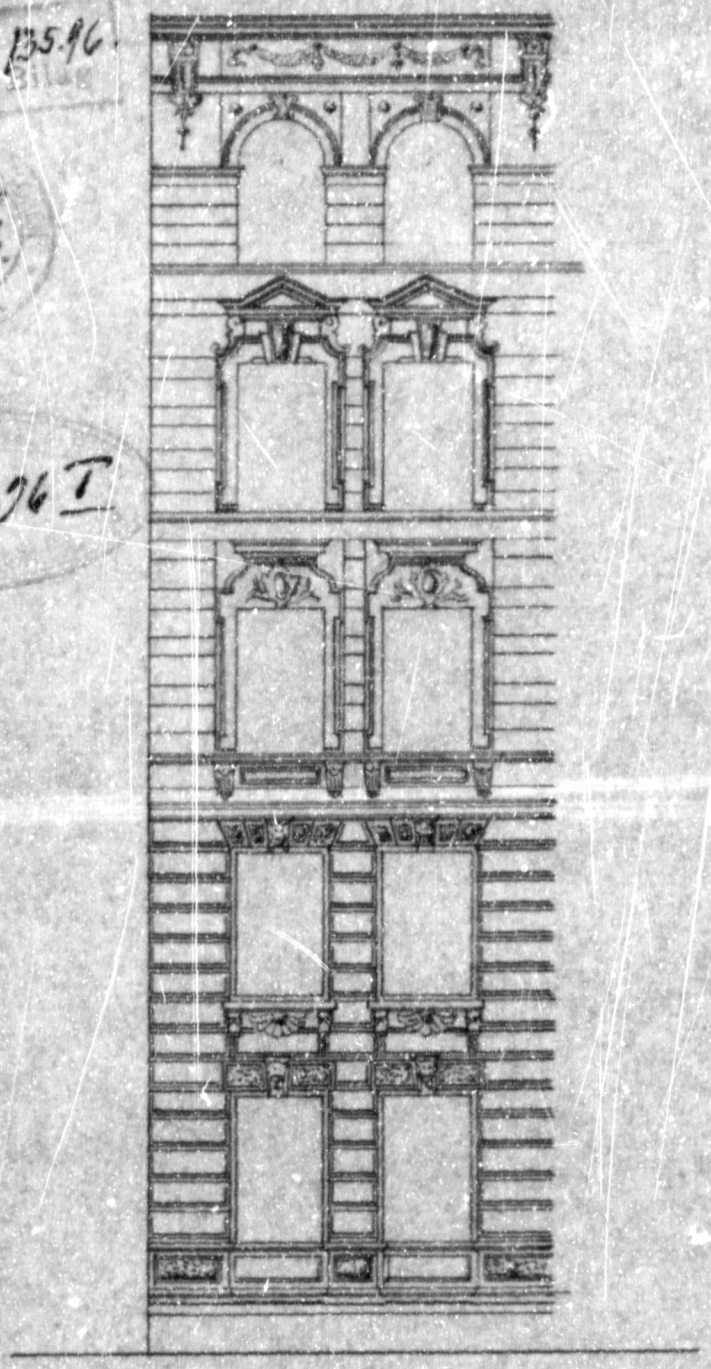
balkongteam
Trondheimsveien 426, 0953 Oslo
Telefon 22 25 15 75 Telefax 22 25 15 74

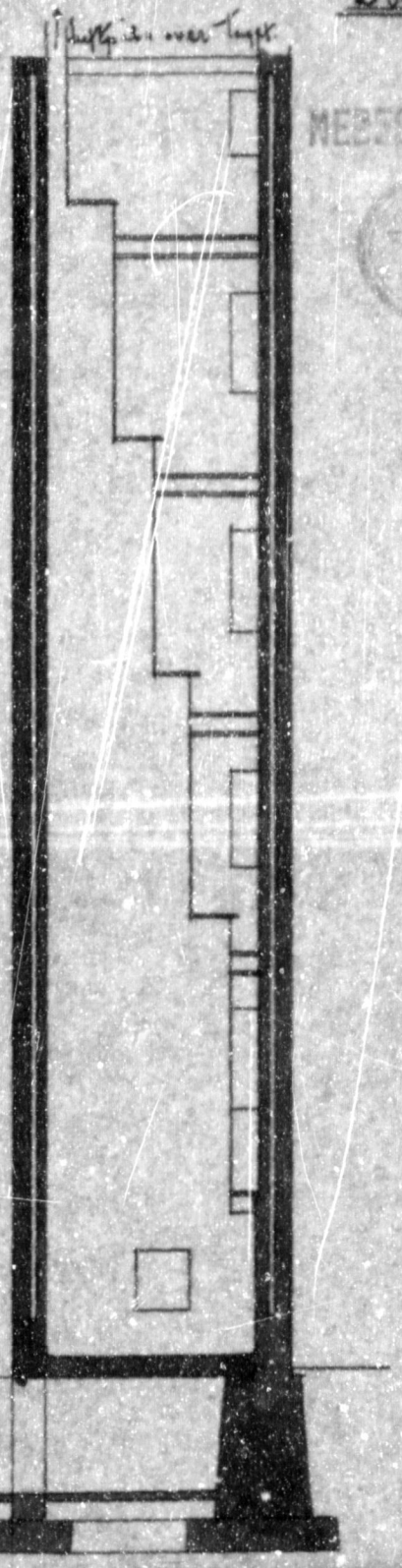
Tegnings Nr:
309-4A


STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
GARD.
BAD
BAD
GARD.
ENTRE
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
GARD.
BAD
BAD
GARD.
ENTRE
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
1500
1000
3000
BALKONG 1,5 X 3,0 M
balkongteam

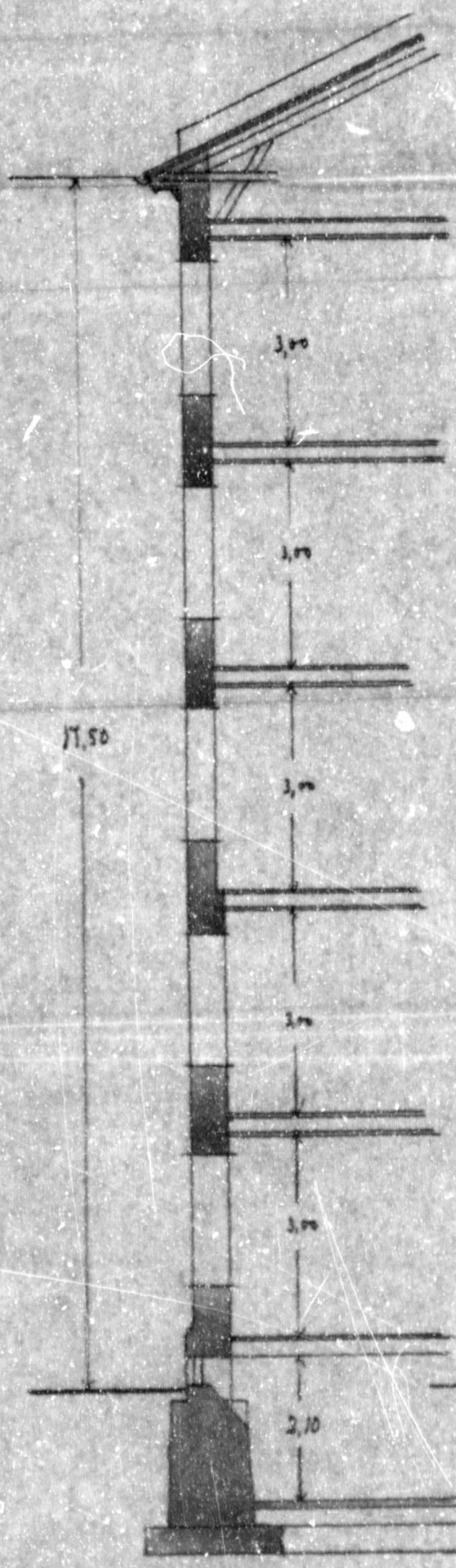
Sofiensbuggaden. 9.

B.D.J.-No. 135.96.
Bilag
771/96.
459-96 I
MEDDELELSE FRA BYGNINGSINSPEKTØREN - 19 X

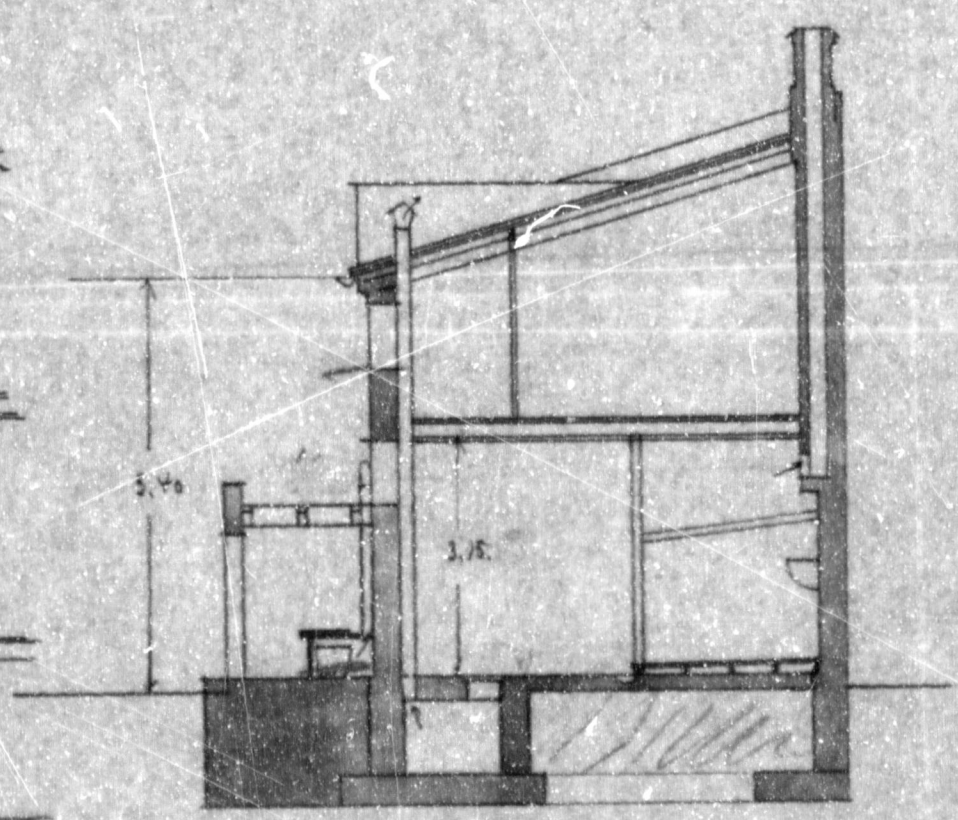




Snit ab udfoldet.



Snit



Snit a-b

K. a. I. 4. 1896.

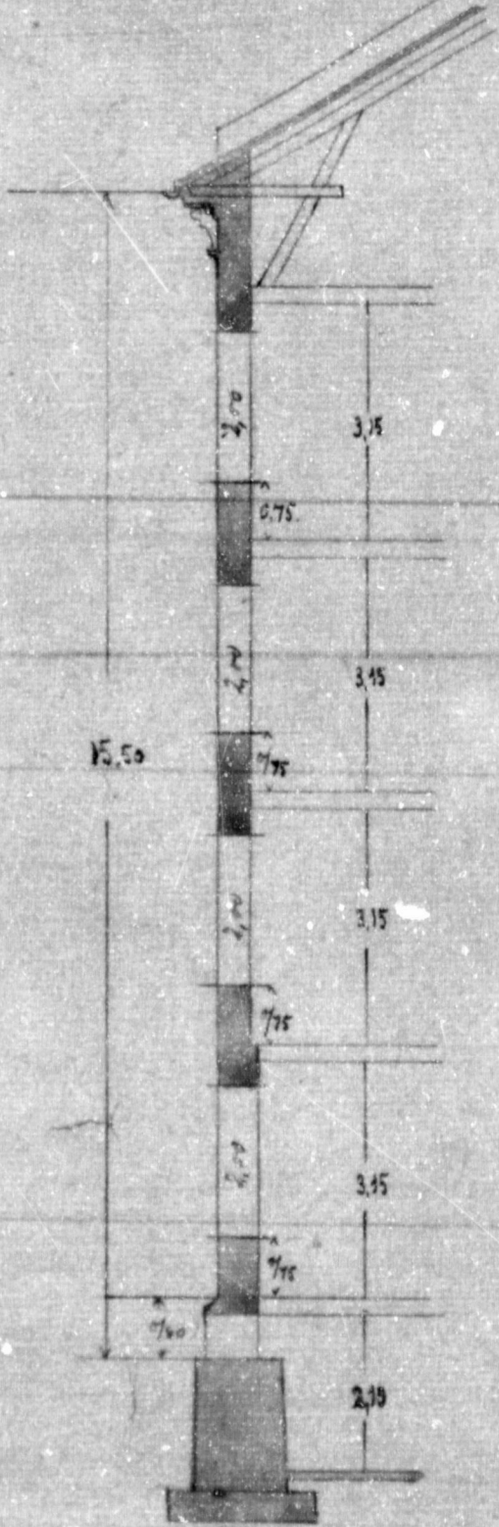
Sigurd R. Guldammen

Sofiensborggaden 9.

Nyt Tværsnit

135.96 ad.

21/4.96



Kr. a. 21-4-1896.

Sigurd R. Sullerander.

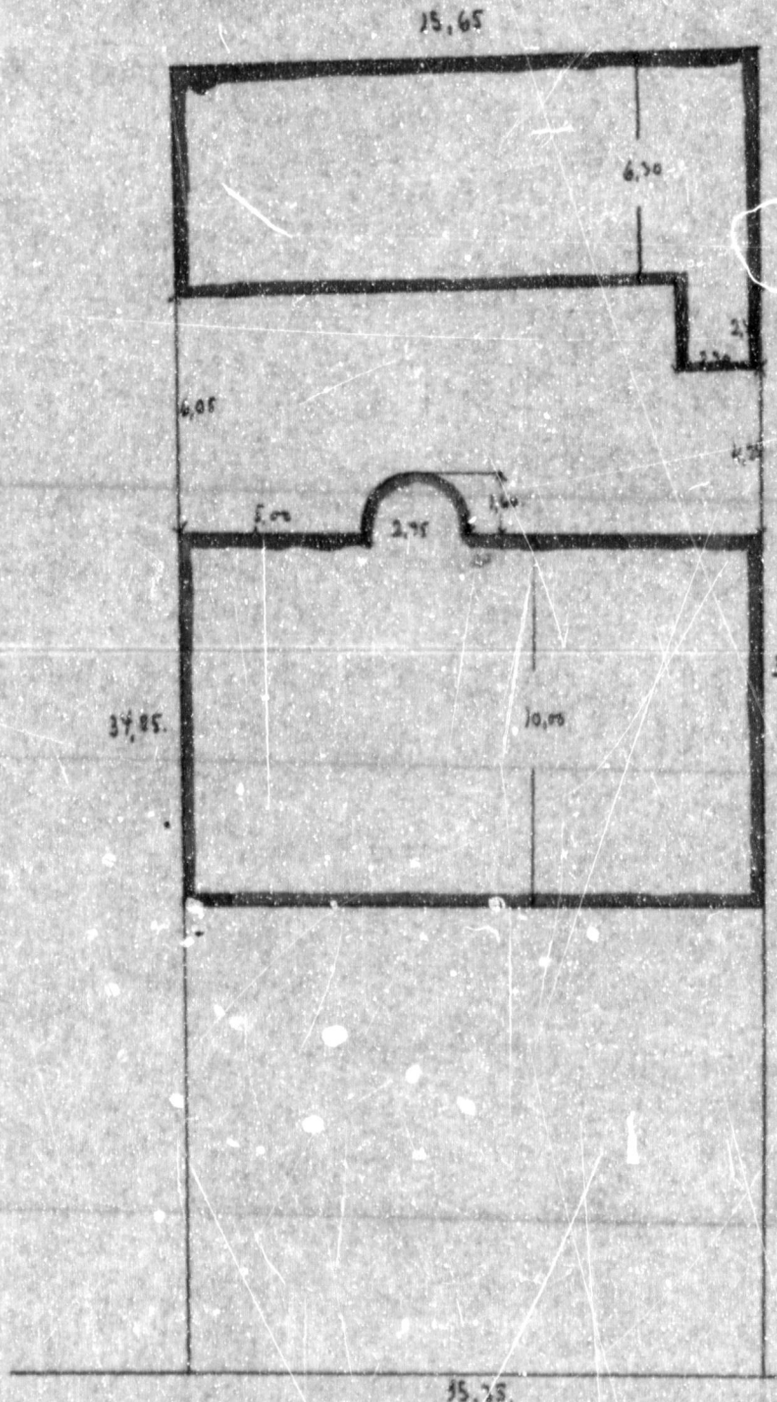
B. D. J. No. 135.96.
Bilag.

7/11
96.

459.96 I

Sofiensbuggaden 9

Situationsplan



Methastinken

Sofiensbuggaden

1/200.

Kr. a. 1. 4. 1896.

Sigurd R. Guldmann

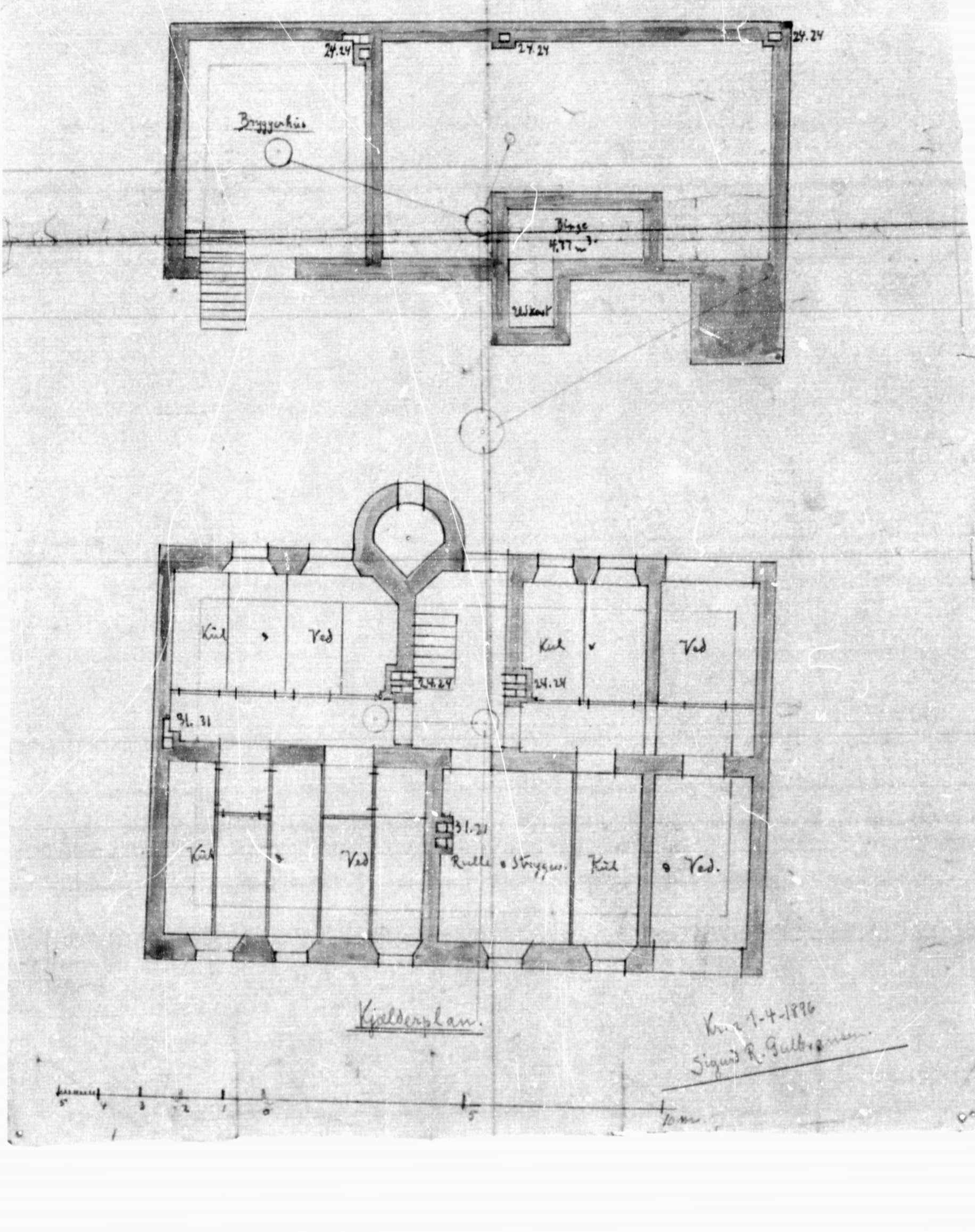
136.96.

BIBL.

TH 96.

459.96 I

Sofienbergg. 9.



Kjeldersplan.

Kr.a 1-4-1896
Sigurd R. Gulbransen.

Sofiensborggaden. 9

Bilag 135.96.

771/96.

459-96 I

MODTAGET 15 X

2 Kuske

Vaskerum

2 Kuske

Kold 2 Kuske

2 Kuske

Pulterkammer

Hø

Loft

24.21

24.31

1 Stue

Køkken

Pulterkammer

24.31.

1 Stue

Køkken

1 Stue

Kammer

1 Stue

1 Stue

1 Stue

Nabolagsprofil

Sofienberggata 9 - Nabolaget Schous plass - vurdert av 233 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	2 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.3 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	18 min 1.4 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	18 min 1.4 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	24 min 2 km
Hersleb videregående skole	8 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

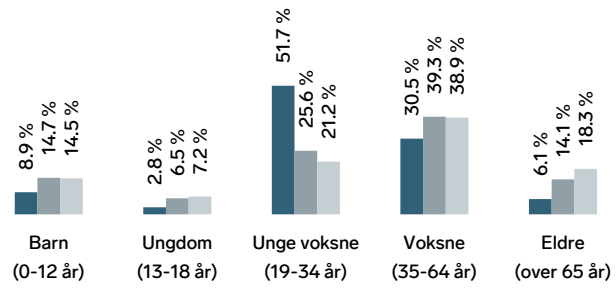
Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schous plass	2 050	1 208
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	2 min 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 48 barn	3 min 0.3 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Thorvald Meyersgt Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Markveien	3 min

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. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

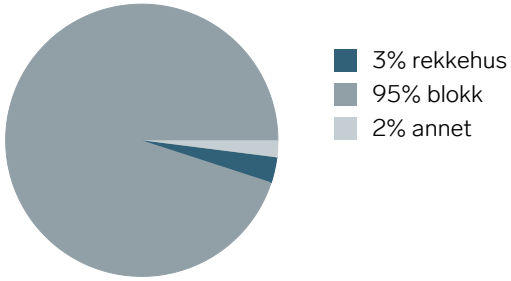
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienbergparken balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Grünerhagen - ballbane 3 Ballspill	4 min 0.3 km
Fitness24Seven Grünerløkka	2 min
EVO Grünerløkka	4 min

Boligmasse



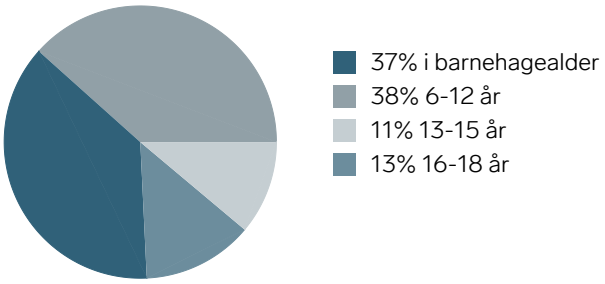
«Hyggelig og sentral bydel, stort utvalg av forretninger, cafeer og gode restauranter, mange parker og mangfoldig kulturtilbud»

Sitat fra en lokalkjent

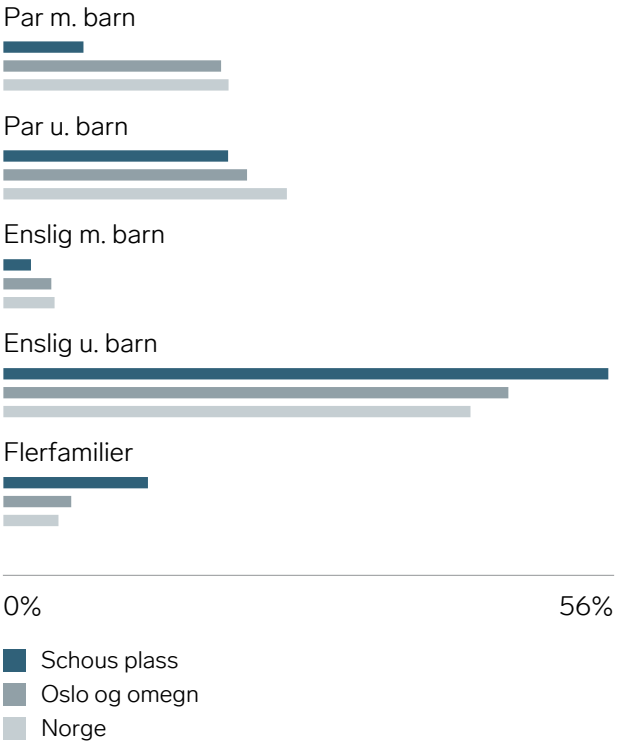
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	14 min
Boots apotek Grünerløkka	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



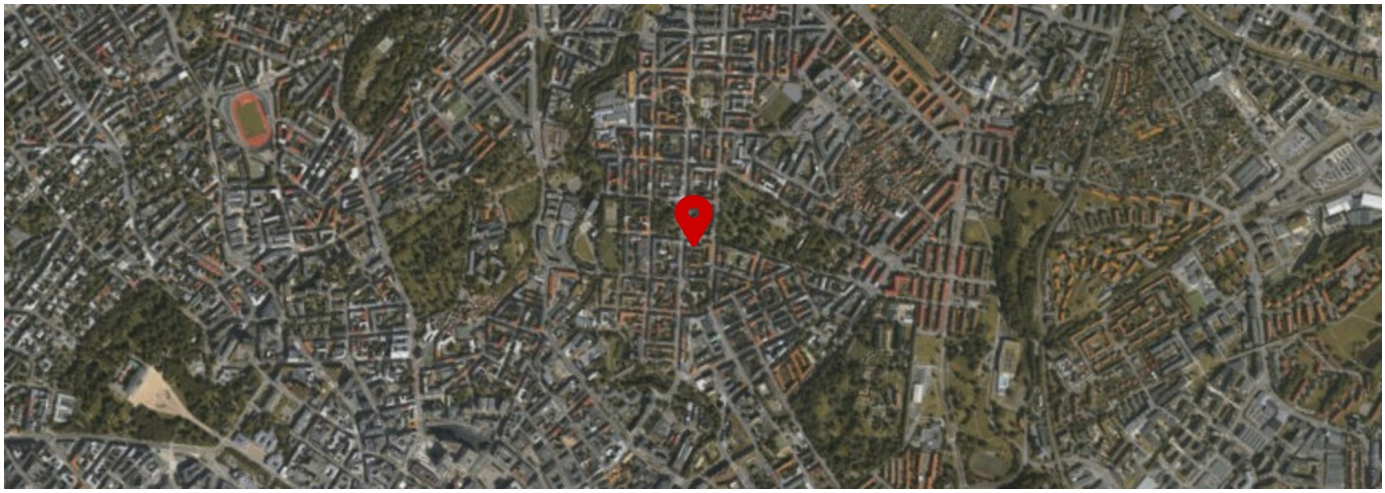
Familiesammensetning

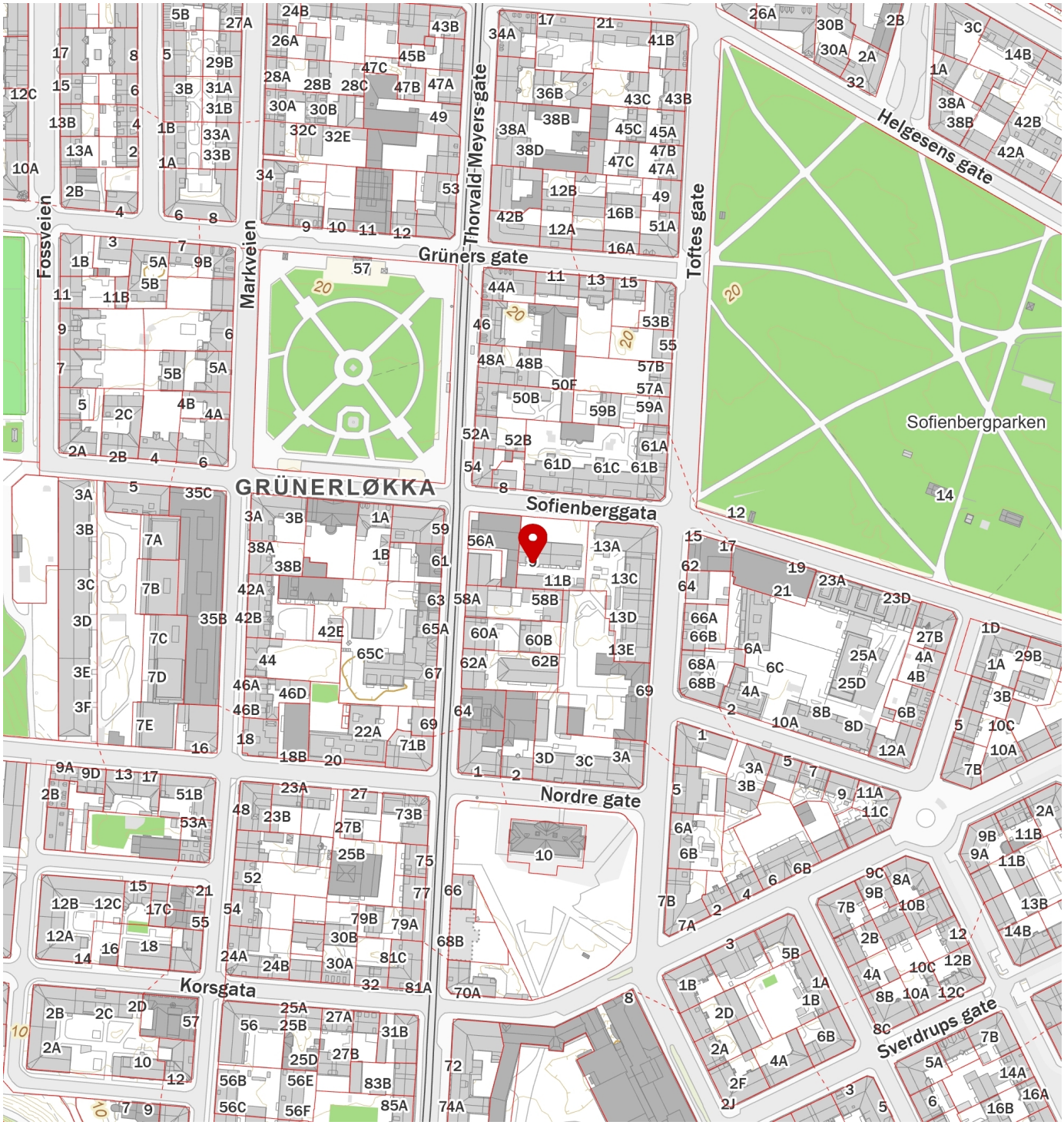


Sivilstand

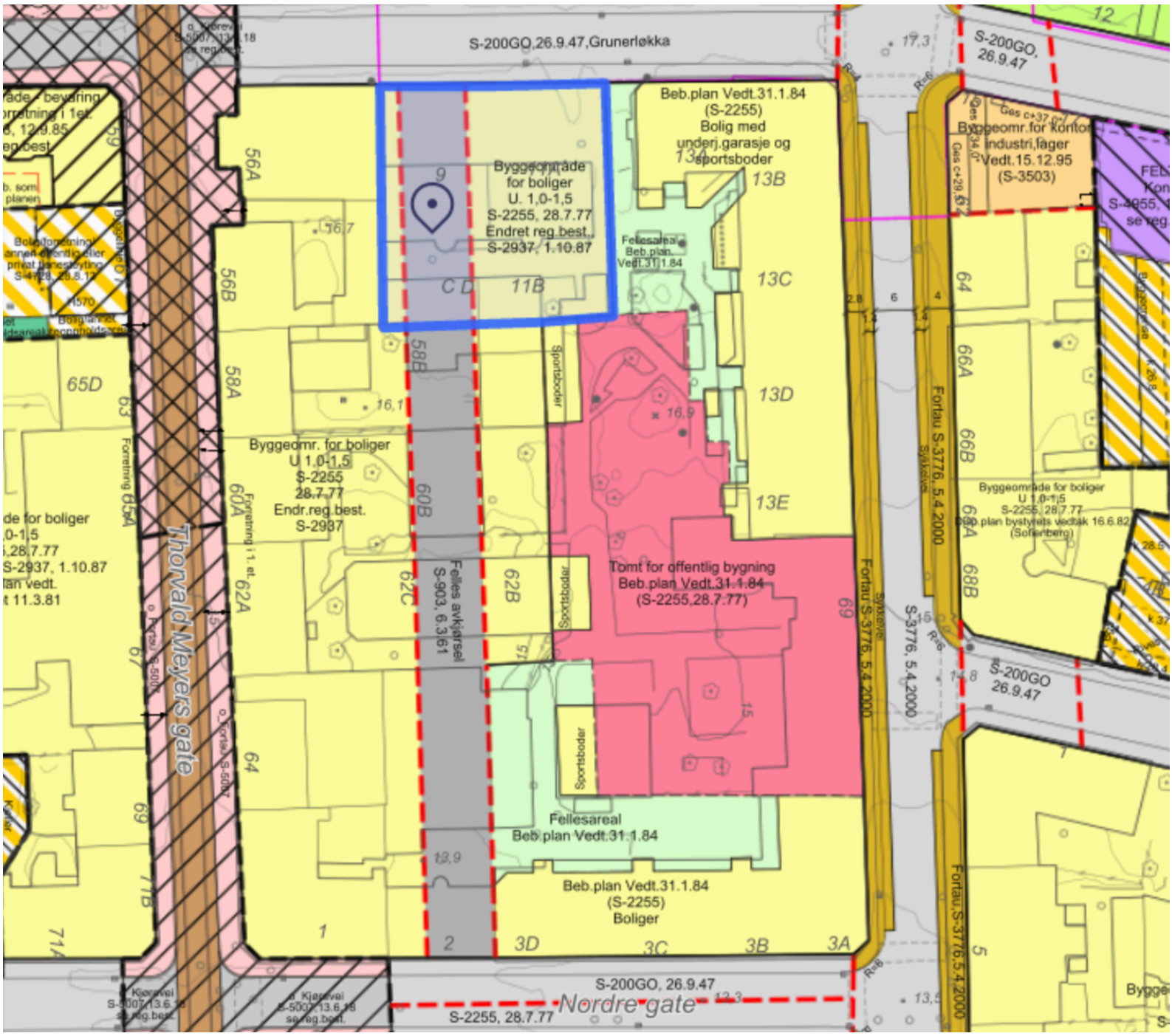
		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



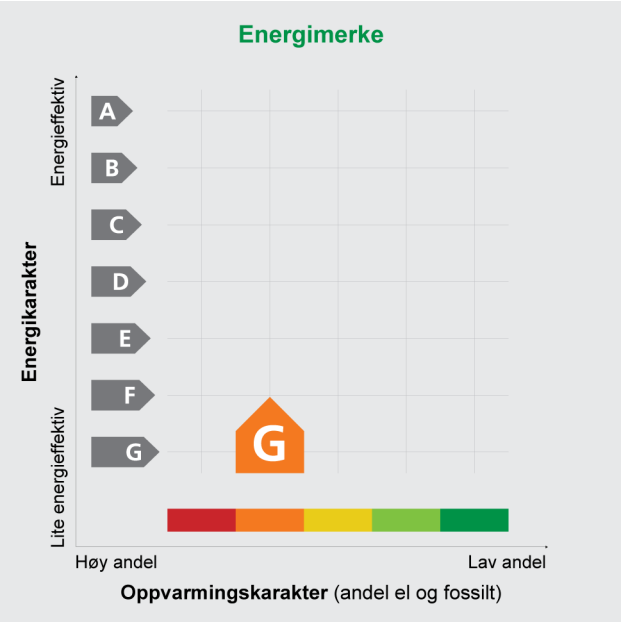


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


S-200GO,26.9.47,Grunerløkka
Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Beb.plan Vedt.31.1.84 (S-2255) Bolig med underj.garasje og sportsboder
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937
Tomt for offentlig bygning Beb.plan Vedt.31.1.84 (S-2255,28.7.77)
Fellesareal Beb.plan Vedt.31.1.84
Beb.plan Vedt.31.1.84 (S-2255) Boliger
Felles avkjørsel S-903, 6.3.61
Sportsboder
Thorvald Meyers gate
Nordre gate
S-2255, 28.7.77
S-200GO, 26.9.47
Fortau S-3776, 5.4.2000
Byggeområde for boliger U 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Beb.plan bystyrets vedtak 16.6.82 (Sofiemberg)
Byggeområde for kontor, industri,lager Vedt.15.12.95 (S-3503)
Gass c+37.0
Gass c+29.5
Kjørevei S-5007, 13.6.18 se reg.best.
Fortau S-5007
Fortau,S-3776,5.4.2000

ENERGIATTEST

Adresse	Sofienberggata 9
Postnr	0551
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	373
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	80574991
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1394085
Dato	10.05.2022



Innmeldt av	Pernille Nilsen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1896
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sofienberggata 9
Postnr/Sted: 0551 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 10.05.2022 13:24:46
Energimerkenummer: A2022-1394085
Ansvarlig for energiattesten: Pernille Nilsen
Energimerking er utført av: Pernille Nilsen

Gnr: 228
Bnr: 373
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 80574991

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.