

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 136 297,-
Omkostn.: Kr 317 250-
Total ink omk.: Kr 12 953 547,-
Felleskostn.: Kr 5 977,-
Selger: Arnaud Philippe Guillaume
Jacques Damiens

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1897
BRA-i/BRA Total 101/109 kvm
Tomtstr.: 578.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 332
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1002250357

Unik loftsleilighet med to etasjer på Majorstuen

Velkommen til en fantastisk toppleilighet, fint beliggende i stille, grønne omgivelser i Sorgenfrigata på beste Majorstuen.

Her får du det beste fra to verdener: en særdeles høy standard, samtidig som den klassiske bygården byr på forrige århundres sjarme, romslighet og vakre former. Med hjelp av gode håndverkere, nøye utvalgte materialer og interesse for estetikk og design har dette blitt et unikt hjem, med sjarm, varme og smarte løsninger. Her får du gode soverom, egen privat takterrasse og en åpen og sosial planløsning, som gir rom for mange.

Høydepunkter:

- Privat takterrasse med panoramautsikt
- Vakker peisovn
- To gode soverom
- To bad oppgradert i 2025
- Høy standard
- God takhøyde
- Leiligheten disponerer to boder

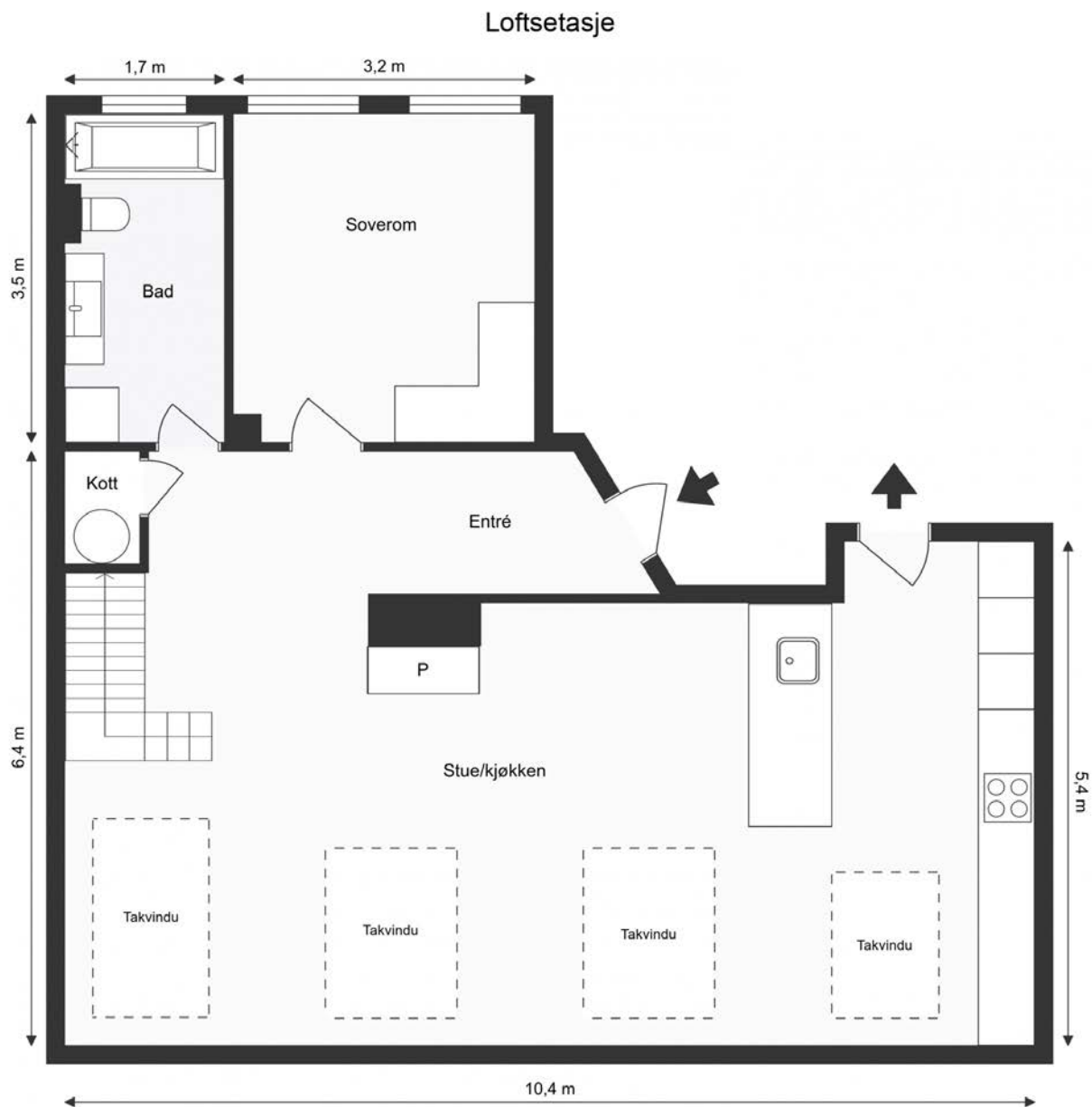
Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	33
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	80
Budskjema	101

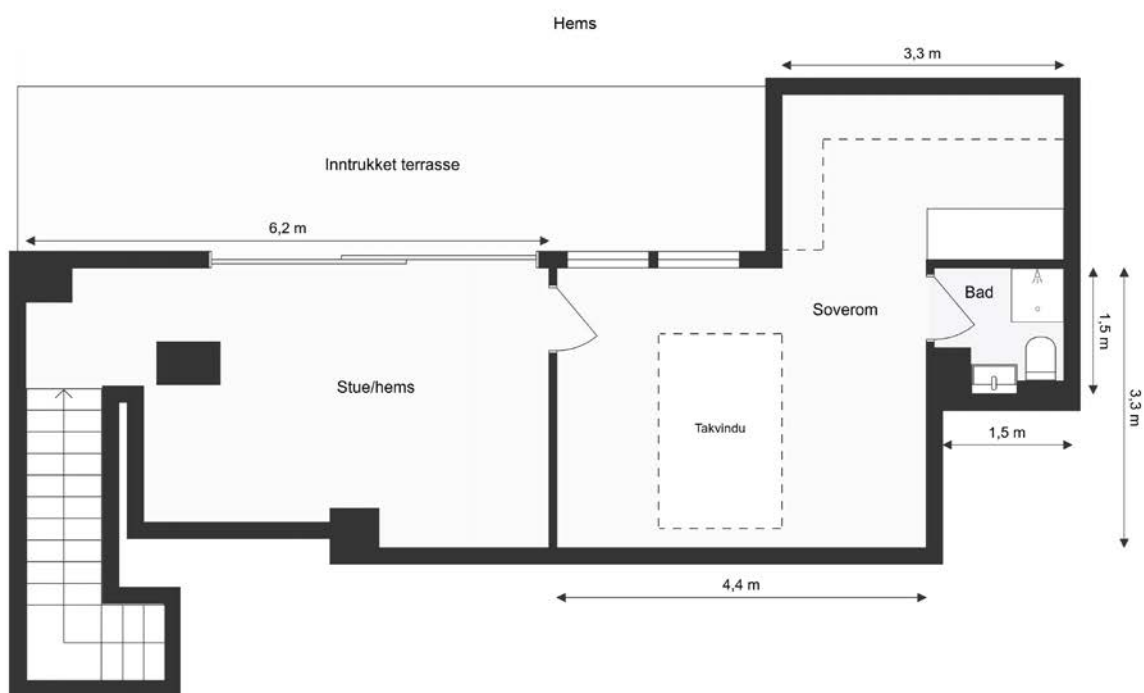
PLANTEGNING HOVEDPLAN



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

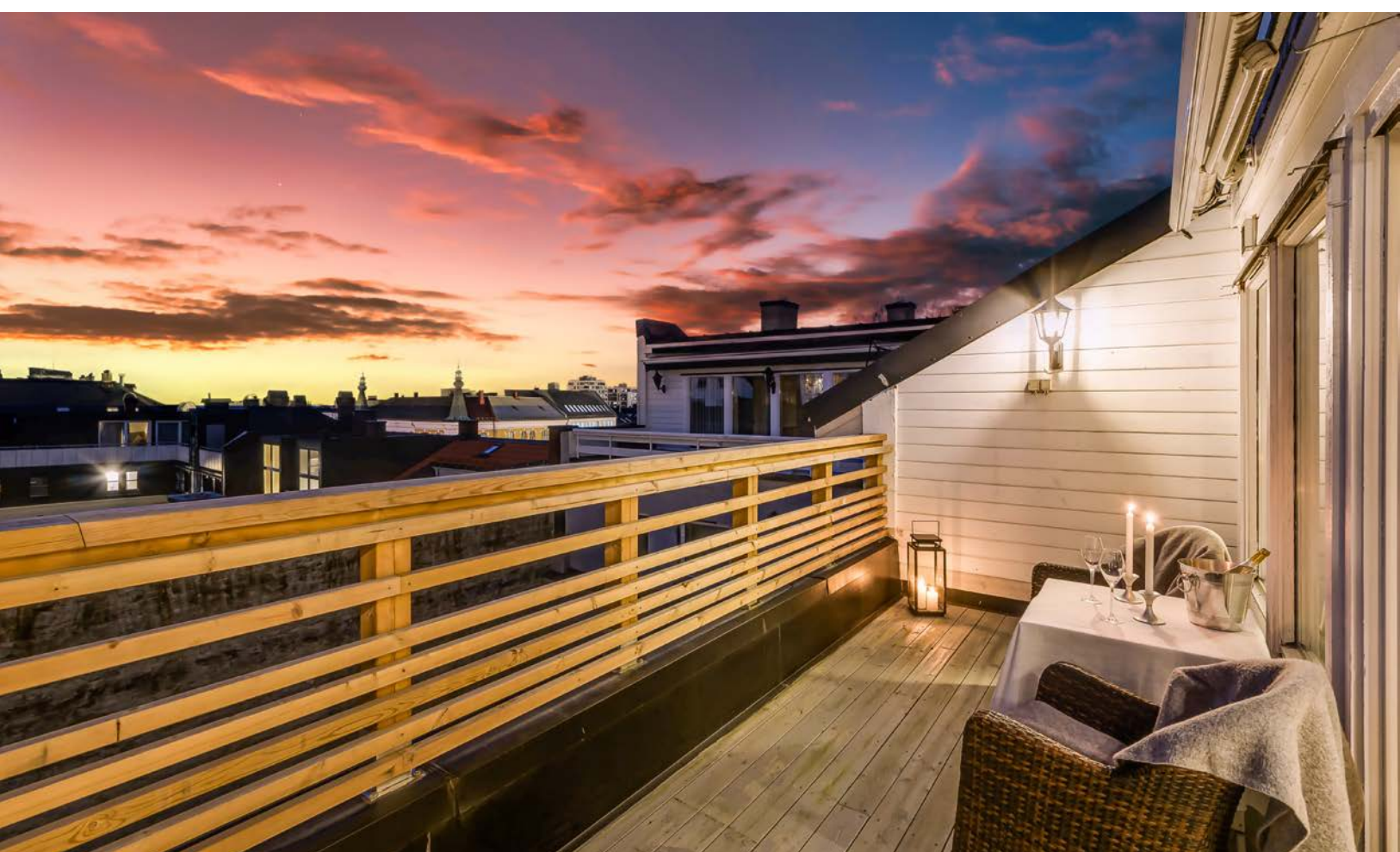
PLANTEGNING HEMS



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















På kjøkkenøyen er det laget egen barløsning - perfekt for en kjapp frokost.





































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 72 m² Stue/kjøkken, bad, entré, kott, soverom.

BRA-e: 4 m² Loftbod.

4. etasje

BRA-i: 29 m² Bad, soverom, stue/hems.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

TBA: 17 m² Takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyden i stue/kjøkken i loftsetasjen går fra ca. 0,96 meter til 3,46 meter (skråtak).

Romhøyden under hemsene går fra ca. 2,20 meter til 2,41 meter.

Romhøyden i stue/hems går fra ca. 0,80 meter til 2,31 meter (skråtak).

Arealene oppgitt i denne rapporten stammer fra 3D-scanning utført av Takstmann Helge Jensen (engasjert av selger), og ikke fra oppmåling utført av Aleksander Røv AS. Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at bodene tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og

aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Innvendig tak og gulv har varierende høyder (avstander sett mot hverandre) da gulv og tak er skeive. Dette fører til at det er vanskelig å fastslå et nøyaktig punkt for 1,9 meter ved skråtakene (målerregel ved skråtak for å regne ut BRA). Oppmålingen er derfor svært vanskelig å få utført med håndholdt oppmålingsverktøy. Eier har derfor fått engasjert Takstmann Helge Jensen til å utføre en 3D-scanning av leiligheten, og det er resultatet av denne oppmålingen som er lagt til grunn for arealene oppgitt i denne rapporten. Arealene oppgitt i denne rapporten stammer altså ikke fra oppmåling utført av Aleksander Røv AS, men fra 3D-scanning utført av Takstmann Helge Jensen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

578.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

I Sorgenfrigata 17 er du kun et par minutter unna "alt". Området er et av Oslos mest etterspurte nabolag med umiddelbar nærhet til det meste Oslo har å tilby.

Bogstadveien/Hegdehaugsveien har den siste tiden gjennomgått en omfattende rehabilitering og området har lagt vekt på økt trafiksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 20 minutter. Ellers finnes også Vestkanttorget med lørdagsmarked, eller bondens månedlige marked på Valkyrie Plass. Nye Valkyrien kjøpesenter i Bogstadveien har stort utvalg av high-end klesbutikker, Vinmonopol og kaféer. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Meny og Kiwi.

Leiligheten har gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som bl.a. Marienlystparken og idylliske Stensparken som benyttes til grilling og soling i sommerhalvåret. Marienlystparken benyttes mye til ballspill som fotball og volleyball, og har i tillegg minigolfanlegg. Vakre Frognerparken ligger også i gangavstand, med skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og

Frogner stadion. Kort T-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. I tillegg er det flere treningssentre i nærheten, så her er det gode muligheter for den aktive, bl.a. SATS Bislett og SATS Colosseum.

Området har i tillegg svært god offentlig kommunikasjon via T-bane, trikk og buss. En trikk- eller busstur fra Majorstuen tar deg enkelt til skog og mark, badeplasser, samt skianlegg. Det er også enkle kommunikasjonsmuligheter til flere skoler/universitet, som f.eks. Høyskolen, UiO, Blindern, Handelshøyskolen BI. Barneskoler og barnehager er også like ved. Flybussen går heller ikke langt unna.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Godbiten barnehage 0.4 km

Hjelmsgate barnehage 0.6 km

Fagerborggaten barnehage 0.6 km

Skoler

Majorstuen skole 0.6 km

Marienlyst skole 1.1 km

Bolteløkka skole 1.1 km

Kristelig gymnasium 0.9 km

Fagerborg skole 1.1 km

Kristelig gymnasium 0.9 km

Akademiet videregående skole Oslo 1.1 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med takpanner.

Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til

avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler. Leiligheten har malte vinduer og takvinduer fra 1987 med 2-lags isolerglass. Malt terrassedør/skyvedør i tre fra 1987 utført med 2-lags isolerglass. Et av glassene er fra 2019. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt bakdør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30. Sørvestvendt inntrukket takterrasse på 17 m2 med utgang fra stue/hems.

INNVENDIG

Gulvet ved kjøkkenet er flislagt, ellers er gulvene bestående med enstav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte murflater og slette gipsflater. Innvendige tak er bestående av malte slette flater (stort sett skråtak). Peis med lukket innsats i stue/kjøkken tilkoblet byggets pipeløp fra byggeår som er rehabilitert med et innvendig stålrør. Internt mellom etasjene i leiligheten er en malt tretrapp med rekkverk og håndløper av eikefinér MDF.

VÅTROM

Leiligheten har 2 stk flislagte bad fra 2025. Et bad utstyrt med et dusjhjørne med glassdører og et med innmurt badekar. Begge bad har veggmontert toalett og servantinnredning. Et av badene har også opplegg for vaskemaskin, Begge rommene er ventilert med elektriske ventilasjonsvifter.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019 med høyglans fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn x 2, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Eier informerer om at vann- og avløpsrørene internt i leiligheten er fra perioden 2019 og 2025. I 2019 ble kjøkkenet flyttet, og i 2025 ble badene pusset opp. Leiligheten er ventilert via elektriske avtrekk på badene og på kjøkkenet. Tilluft blir tilført via luftespalter i vinduene. Varmtvannstanken til leiligheten er montert i kott under trappen. Elektriske varmekabler i gulv på badene, ellers elektriske panelovner. Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Før renovering i Mai 2025. Begge bad hadde tegn på noe utettheter.

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

Ja, kun av faglært (A-membran AS + Elektro-Partner AS + Smart Rørløsningen AS + Byggkonstruksjon AS). Membran, Elektro, Rørlegger, Montering møbler, fliser, osv.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Begge bad + skap med varmtvannbereder: 2 Membrantekking av våtrom inkl. oppkanter opp til 10 kvm + 1 Membrantekking av våtrom inkl. oppkanter opp til 5 kvm.

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

Ja, kun av faglært (Smart Rørløsningen AS + Sofienberg). Alle interne vannrør i leiligheten byttet ut mellom 2019 (nytt kjøkken) og 2025 (nye bad).

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

Gården (sameiet) monterert et avfuktighetsanlegg i kjelleren for noen år siden. Systemet er i bruk og vedlikholdes årlig av Sameiet.

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

Ett tilfelle av vannlekkasje i desember 2020 (etter kraftig vind og regnskyll) observert på en vegg på råloftet. Dette ble meldt til Styret, ingen skader observert.

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

Sprekk i murkonstruksjon på takterrassen (mot nabogården).

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

Ekte hussopp funn i August 2024 i leilighet i 1. etasje og tilhørende kjelleren. Skaden er utbedret i regi av Sameiet. Sak mot forsikringen til nabogården pågår for å dekke deler av kostnadene.

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

Observervert sølvkre før renovering av bad i 4. etasje. Ikke etter renoveringen.

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

Ja, kun av faglært (Robust Elektro AS). Nye kurs i sikringsskapet i forbindelse med renovering av kjøkkenet i 2019.

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

Tilsynskontroll i regi av Elvia i 2019 uten avvik.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært (Mester-Service AS). Nytt rekkverk (2024) + bytte ut panelvegg (2025) + Utrede skade på skyvedørlist.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Sameiet har en sak gående mot forsikringsselskapet til nabogården (Schultz gate 4) for å få dekket deler av kostnadene som Sameiet fikk i forbindelsen med Ekte Hussopp i 2024.

Innhold

Loftsleilighet over to etasjer med stue, kjøkken, loftstue, to bad og to soverom. Utgang til romslig takterrasse fra loftstue.

Leiligheten disponerer en innvendig bod/kott, samt to eksterne boder.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: På gavlveggen/endeveggen ved terrassen er murpussen i dårlig stand og store deler av malingsbelegget har flasket av. I veggen mellom terrasse og leilighet er det påvist at kledningen ikke er oppført med en to-trinns tetting og mangler luftesjikt bak kledningsbordene.
- Utvendig > Vinduer: Takvinduene bærer preg av elde og værslitasje. Eldre takvinduer slik som disse utgjør en risiko for vannlekkasjer som øker i takt med alderen på vinduene. De er allerede påvist avvik med vinduene som tyder på at de ikke er helt tette. Det er også tegn til avflassing av maling og oppsprukket trevirke på innsiden som antageligvis kommer fra kondensutvikling på glassene. Vinduene montert i ytterveggene bærer også preg av elde og slitasje. Vinduet på soverommet (tidligere kjøkken) er vanskelig å åpne/lukke, og sålebenken på utsiden (under vinduet) er skadet og utgjør en fare for vanninntregelse i ytterveggen.
- Utvendig > Terrassedør: Terrassedøren bærer preg av elde og slitasje. Karmen er skeiv som gjør at dørbladet ikke ruller enkelt i karmen.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesjiktet er oppbrukt. Det er kun et fungerende sluk/utkast fra terrassen, da eier informerer om at det ene sluket/utkastet er tettet igjen i forbindelse med arbeider utført i 2000-2005. Det er altså ingen nødutløp fra terrassen som skal ivareta lekkasjesikring dersom hovedsluket/utløpet går tett. Det er heller ikke etablert tilgang til sluket for kunne utføre jevnlig renhold/vedlikehold, som er med på å hindre at sluket går tett. Det virker også som at høyden fra underside av terskel til terrassedøren og ned til membrandekket er noe lavt, men dette kan ikke konstateres uten å fjerne terrasseplanken (som ikke er utført på befaring). Ettersom membranen er dekt til med terrassebord var det ikke mulig å måle fall på dekket/membranen, og er derfor ikke vurdert. Terrassebordene bærer preg av noe værslitasje.
- Innvendig > Overflater: På kjøkkenet er det påvist bom (manglende heft til underlaget) i flere av flisene, og det er synlig at fugemassen mellom flisene har løsnet på et

tidspunkt da deler av fugemassen er byttet til mykfuk/silikonfug. Årsaken til at flisene er "løse" kan se ut til å være fordi flisene er limt på et "levende" underlag (tregulv) og ikke et stabilt og "dødt" underlag slik som fliser og murprodukter må ha for å ligge stabilt.

- Innvendig > Innvendige trapper: Høyden mellom trapp og innvendig tak / takkonstruksjon er lavere enn 2 meter.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det mangler tettemuffer mellom vannrør og varerør på kjøkkenet.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.
- Bad > Ventilasjon: Det er ingen tilgang/inspeksjonsluke til ventilasjonsviften til badet, og alderen på denne viften er ukjent. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved hulltakning er det påvist at det er brukt asfaltapp på siden mot garderoben. Denne asfaltappen anses å være diffusjonstett (damptett), noe som kan føre til at fuktighet fanges inne i veggkonstruksjonen uten mulighet for å tørke opp.
- Bad > Overflater gulv: Fallforholdet på gulvet tilfredstiller ikke minimumskravet i byggteknisk forskrift og ivaretar ikke lekkasjesikringen. Det er ca. 10 mm høydeforskjell mellom brutt membran ved terskelen til baderomsdøren og til topp sluk (under vaskemaskinen) - minimumskravet i VTEK17 er 25mm.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er vanskelig tilkomst/tilgang til sluket under badekaret.
- Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje. Hems/stue og soverom på hems samt i entréen i loftsetasjen: Det er målt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene, og høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stue/kjøkken i loftsetasjen: Det er målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimatet tar for seg en oppretting av gulvet i stue/kjøkken, men dette er ikke noe som må gjøres selv om det er gitt tilstandsgrad 3. Tilstandsgraden er satt som følge av toleranser i NS 3600. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2020: Service på 2stk. kassetmarkisser og adaptor for motor SOMFY

2024: Dobbel spotter montert i stue, kjøkken, gang og loftstue (før enkel spotter).

2024: Nytt rekkverk på takterrassen, maling terrassegulv, nytt vindusfelt skyvedør.

2025: Oppussing av 2 bad.

2025: Innvendig rekkverk (trapp & loftetasje).

2025: Byttet ytterpanel på vegg på terrassen.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år

El-bil : 2090 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81630557

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på badene, ellers elektriske panelovner.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 12 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

112/1223

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 5 977,- pr. måned og er fordelt slik:

- Renhold 318,-
- Renter og avdrag 1 443,-
- Internett 240,-
- Felleskostnader 3 976,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 977

Andel Fellesgjeld

Kr 136 297

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 10 544

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sorgenfrigaten 17

Organisasjonsnummer

989794124

Om sameiet

Sameiet består av 12 seksjoner.

Vedlikeholdshistorikk:

1 - I 2003/04 oppussing av fasader, oppganger og uteareal samt installert brannalarm.

- 2 - I 2004 hussopp i felleskjeller og gulv i seksjon 3 - har gjennomført soppsanering i nov./des.-04.
- 3 - Ytterligere utbedring av sopp og råteskader i kjeller i febr./mars-06.
- 4 - Avfuktingsanlegg installert i kjeller i 2010.
- 5 - Sameiet har rehabilitert sameiets piper i 2014.
- 6 - Det er blitt utført vedlikeholdsarbeid på bakgårdsfasade i 2015.
- 7 - Avtale med Lynet AS om bredbånd via fiber fra 01.01.20 (250/250 Mbit). Avtalen med Get om TV-signaler (lineær TV) fortsetter som tidligere.
- 8 - Balkongutbygging i bakgård i 2019 (kostnaden er finansiert av deltakerne)
- 9 - Takvinduer (velux-vinduer) i loftsleiligheter skiftet i 2019-2021.

Styrets arbeid i 2024/2025

Styret har i løpet av det siste året gjennomført flere vedlikeholds- og forbedringstiltak for å sikre god standard og drift i sameiet. Arbeidene som er utført inkluderer:

- Bygningsmessig vedlikehold
- Midlertidig oppgradering av trappen i oppgang A.
- Mindre elektrikerarbeider, samt maling og pussing på bygg.
- Undersøkt skader på taket.
- Gjennomført rehabilitering av pipene.
- Innhentet pristilbud for installasjon av vannmåler, tiltak viser på tydelige besparelser for sameiet og vill bli gjennomført så fort som mulig.

Håndtering av skader og tvister

En større soppskade ble oppdaget i gården. Denne skaden er av omfattende karakter, og arbeidet med å utbedre og følge opp forholdet, inkludert håndtering av saken opp mot nabogården, pågår fortsatt. Styret har representert sameiet i forliksrådet i en relasjon til en sak der sameiet var part.

Brannsikkerhet

Det ble gjennomført brannkontroll tidlig i 2025. Kontrollen avdekket behov for oppgraderinger i gården. Som følge av dette skal det blant annet gjennomføres utskifting av dørene i oppgang A, til leiligheter med trådglassdører, for å oppfylle gjeldende krav til brannsikkerhet.

Styret vil fortsette arbeidet med å vedlikeholde og forbedre sameiets fellesarealer og sikkerhet i året som kommer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Oslo Handelsbanken

Lånummer: 8398.72.55806

Rest lånebeløp: 1 382 900,00

Innfrielsesdato: 30.11.2034

Rente type: 7.25%

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er anledning til å holde hund eller katt i sameiet. Hundeeiere har et særlig ansvar for ekstra renhold av trappeoppgang dersom det er behov for dette. Det er ikke tillatt å lufte hund eller katt i bakgården eller på plen.

Forretningsfører

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 332, seksjonsnummer 10 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/332/10:

12.11.1895 - Dokumentnr: 992929 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:332

Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1986 - Dokumentnr: 65289 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1209

08.10.1987 - Dokumentnr: 65633 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 88/1209

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/1209

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

01.02.2013 - Dokumentnr: 93006 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/1223

20.10.1998 - Dokumentnr: 61637 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:332 Snr:12

Gjelder fremtidig vedlikehold og utbedringer av skader som skyldes lekkasjer på takterrassen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument fra byggeår. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort endringer av planløsningen fra de opprinnelige byggemeldte tegningene. I loftsetasjen er kjøkkenet flyttet ut i stuen, og på hemsen er det etablert et soverom.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 500 000 (Prisantydning)

136 297 (Andel av fellesgjeld)

12 636 297 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

315 900 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

317 250 (Omkostninger totalt)

329 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

331 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 953 547 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 965 447 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 968 247 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr kr 317 250

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digitale prospekter

9 500 Fotograf inkl. kveldsfoto

5 000 Innhenting info

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører

1 910 Sikkerhetstillelse

19 390 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utleggsgebyr

3 850 Visninger/overtakelse per stk.

6 250 Eierskiftegebyr
2 200 Stylingveiledning
21 400 Tilstandsrapport (etter avtale med takstmann)
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 181 040

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

15.12.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



Boligbygg med flere boenheter



Sorgenfrigata 17 B, 0365 OSLO



OSLO kommune



gnr. 215, bnr. 332, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 14377-3433

Referansenummer: LS7575

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



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.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med takpanner. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningssdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningssdeler.

Leiligheten har malte vinduer og takvinduer fra 1987 med 2-lags isolerglass. Malt terrassedør/skyvedør i tre fra 1987 utført med 2-lags isolerglass. Et av glassene er fra 2019. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Malt bakdør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

Sørvestvendt inntrukket takterrasse på 17 m2 med utgang fra stue/hems.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet ved kjøkkenet er flislagt, ellers er gulvene bestående med enstav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte murflater og slette gipsflater. Innvendige tak er bestående av malte slette flater (stort sett skråtak). Peis med lukket innsats i stue/kjøkken tilkoblet byggets pipeløp fra byggeår som er rehabilitert med et innvendig stålrør. Internt mellom etasjene i leiligheten er en malt tretrapp med rekkverk og håndløper av eikefinér MDF.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har 2 stk flislagte bad fra 2025. Et bad utstyrt med et dusjhjørne med glassdører og et med innmurt badekar. Begge bad har veggmontert toalett og servantinnredning. Et av badene har også opplegg for vaskemaskin. Begge rommene er ventilert med elektriske ventilasjonsvifter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med høyglans fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn x 2, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eier informerer om at vann- og avløpsrørene internt i leiligheten er fra perioden 2019 og 2025. I 2019 ble kjøkkenet flyttet, og i 2025 ble badene pusset opp.

Leiligheten er ventilert via elektriske avtrekk på badene og på kjøkkenet. Tilluft blir tilført via luftespalter i vinduene.

Varmtvannstanken til leiligheten er montert i kott under trappen.

Elektriske varmekabler i gulv på badene, ellers elektriske panelovner.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

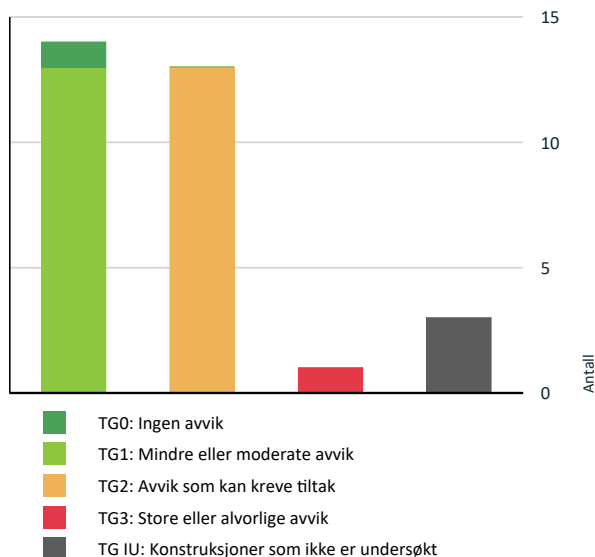
Boligbygg med flere boenheter

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

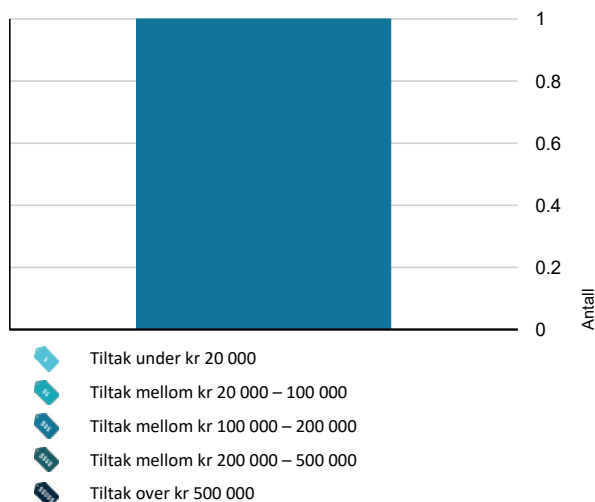
Det er gjort endringer av planløsningen fra de opprinnelige byggemeldte tegningene. I loftsetasjen er kjøkkenet flyttet ut i stuen, og på hems er det etablert et soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Hems > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hems > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

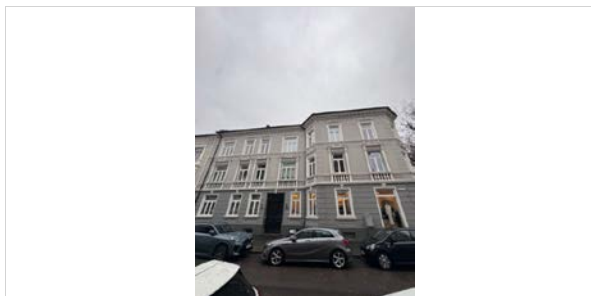
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1897

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er en saltakskonstruksjon tekket med takpanner av stål/aluminium og har utseende som takstein. Øvrig oppbygging av taket er ikke kjent da dette er en skjult konstruksjon ettersom den er bygget igjen fra over- og underside.



Filmbelegg/lakk på takpanner har flasset av, ellers er ikke taket teknisk vurdert grunnet manglende tilgang.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner er ikke vurdert i sin helhet, og er kun vurdert i området ved takterrassen da det er dette området som er nær tilknyttet leiligheten og som var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Veggen mellom terrassen og leiligheten er oppført som en trevegg kledd med liggende faspanel. Gavlvegg/endevegg ved terrassen er en pusset murvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- På gavlveggen/endeveggen ved terrassen er murpussen i dårlig stand og store deler av malingsbelegget har flasset av.

- I veggen mellom terrasse og leilighet er det påvist at kledningen ikke er oppført med en to-trinns tetting og mangler luftesjikt bak kledningsbordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Kontakt styret i sameiet for å varsle om løs murpuss på endevegg, slik at dette kan utbedres for å unngå videre nedbrytning av veggen.

- Måten veggen mellom hemsene og terrassen er oppført på, gjør at den er mindre rustet mot fukt enn om den hadde vært oppført som en to-trinns tetting og luftesjikt bak kledningsbordene. Allikevel er det slik at veggen er lite isolert, noe som gjør at varme slipper lettere gjennom om kan være med å tørke opp kledningen som blir oppfuktet ved nedbør/regn. Det er vanskelig å si om dette vil fungere i praksis, og tilstanden må derfor overvåkes over tid.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte vinduer og takvinduer fra 1987 med 2-lags isolerglass

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduene bærer preg av elde og værslitasje. Eldre takvinduer slik som disse utgjør en risiko for vannlekkasjer som øker i takt med alderen på vinduene. De er allerede påvist avvik med vinduene som tyder på at de ikke er helt tette. Det er også tegn til avlassing av maling og oppsprukket trevirke på innsiden som antageligvis kommer fra kondensutvikling på glassene.

Vinduene montert i ytterveggene bærer også preg av elde og slitasje. Vinduet på soverommet (tidligere kjøkken) er vanskelig å åpne/lukke, og sålebeiken på utsiden (under vinduet) er skadet og utgjør en fare for vanninntregelse i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig inspeksjon av vinduene må utføres for å vurdere løpende tilstand. Utvendige vedlikeholdarbeider inkl. overflatebehandling må utføres for å bremse ned den allerede påbegynte nedbrytningen av vinduene. Utskifting av vinduer, spesielt takvinduene kan ikke utelukkes utført innen kort tid.



TE 1 Entrédør/leilighetsdør og baddør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Malt baddør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

! TG 2 Terrassedør

Malt terrassedør/skyvedør i tre fra 1987 utført med 2-lags isolerglass. Et av glassene er fra 2019.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren bærer preg av elde og slitasje. Karmen er skeiv som gjør at dørbladet ikke ruller enkelt i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har behov for vedlikeholdsarbeider slik som overflatebehandling for å bremse ned den allerede påbegynte nedbrytningen av trevirket. Det er også behov for justering av karm og skinnesystem for at døren skal kunne rulle lettere. Utskifting av dør kan ikke utelukkes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt inntrukket takterrasse på 17 m2 med utgang fra stue/hems. Terrassen er fra 1987 og er bygget over oppvarmet boligdel i etasjen under og er derfor å anse som en takkonstruksjon. Eier informerer om at membranen ble skiftet ut en gang mellom 2000 og 2005, men noe videre kjennskap til dette arbeidet eksisterer ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på membranen/tettesjiktet er oppbrukt.
- Det er kun et fungerende sluk/utkast fra terrassen, da eier informerer om at det ene sluket/utkastet er tettet igjen i forbindelse med arbeider utført i 2000-2005. Det er altså ingen nødutløp fra terrassen som skal ivareta lekkasjesikring dersom hovedsluket/utløpet går tett. Det er heller ikke etablert tilgang til sluket for kunne utføre jevnlig renhold/vedlikehold, som er med på å hindre at sluket går tett. Det virker også som at høyden fra underside av terskel til terrassedøren og ned til membranet er noe lavt, men dette kan ikke konstateres uten å fjerne terrasseplanken (som ikke er utført på befaring).
- Ettersom membranen er dekt til med terrassebord var det ikke mulig å måle fall på dekket/membranen, og er derfor ikke vurdert.
- Terrassebordene bærer preg av noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersom terrassen er av eldre alder, må jevnlig tilsyn utføres ettersom at risikoen for lekkasjer og fuktskader øker i tråd med alderen på konstruksjonen. Behov for utskifting av membran/tettesjikt nærmer seg. Oppbyggingen av konstruksjonen er ikke kjent, og det er ingen garanti for at det ikke allerede har oppstått skader i konstruksjonen som følge av lekkasje eller kondensutvikling (dersom oppbyggingen er feil). Vær derfor obs på denne risikoen, og sørg for kontroll nedover i konstruksjonen ved utskifting av membran/tettesjikt. Vær også klar over at det kan være nødvendig å bygge om konstruksjonen dersom det blir påvist kondensskader ved denne undersøkelsen. Ellers anbefales det uavhengig av utskifting av membran/tettesjikt eller ei, å etablere tilgang til sluket slik at dette kan rengjøres jevnlig, og om mulig bør det sekundære sluket/utkastet tilbakestilles slik at lekkasjesikringen ivaretas bedre.



Råteskadet terrassebord er kosmetisk utbedret med en ukjent type sparkel/fyllmasse

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvet ved kjøkkenet er flislagt, ellers er gulvene bestående med enstav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte murflater og slette gipsflater. Innvendige tak er bestående av malte slette flater (stort sett skråtak).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kjøkkenet er det påvist bom (manglende heft til underlaget) i flere av flisene, og det er synlig at fugemassen mellom flisene har løsnet på et tidspunkt da deler av fugemassen er byttet til mykfuk/silikonfug. Årsaken til at flisene er "løse" kan se ut til å være fordi flisene er limt på et "levende" underlag (tregulv) og ikke et stabilt og "dødt" underlag slik som fliser og murprodukter må ha for å ligge stabilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å utbedre avviket på kjøkkenet må flisene demonteres og underlaget må stabiliseres med f.eks. gulvgips før flisene limes tilbake. Dersom dette ikke gjøres må man påberegne at fugemasser fortsetter å løsne, og at fliser kan løsne helt.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje.

Hems/stue og soverom på hems samt i entréen i loftsetasjen: Det er målt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene, og høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue/kjøkken i loftsetasjen: Det er målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimatet tar for seg en oppretting av gulvet i stue/kjøkken, men dette er ikke noe som må gjøres selv om det er gitt tilstandsgrad 3. Tilstandsgraden er satt som følge av toleranser i NS 3600.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Peis med lukket innsats i stue/kjøkken tilkoblet byggets pipeløp fra byggeår som er rehabilitert med et innvendig stålrør.



Synlig oppgradert pipeløp med innvendig foringsrør av stål.



! TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene i leiligheten er en malt tretrapp med rekkverk og håndløper av eikefinéert MDF.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyden mellom trapp og innvendig tak / takkonstruksjon er lavere enn 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vanskelig å gjøre noe med avviket uten å endre takkonstruksjonen. Vær derfor heller obs på dette ved bruk av trappen, og i kollisjonsområdene kan disse beskyttes med et mykere materiale, eller evt. merkes med en kontrastfarge.



Lav høyde mellom trapp og bærende del av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Lav høyde mellom trapp og innvendig tak.

VÅTROM

HEMS > BAD

Generell

Bad fra 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

HEMS > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt tak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

HEMS > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

HEMS > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjen. Synlig tilknyttet en membranmansjett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Eier informerer om at jordingskabelen som går til sluket er ført mellom membran og flis (i flislimet) og ikke punkterer membranen i en våtsone. Kabelgjennomføringen er opplyst at kommer gjennom veggen utenfor våtsonen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen, og beskrivelsen er gitt av eier uten mulighet for å etterkontrollere dette.

Skruen som er brukt i sluket har rustet og har behov for å skiftes ut.

HEMS > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett og en servantinnredning.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

HEMS > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilt via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen tilgang/inspeksjonsluke til ventilasjonsviften til badet, og alderen på denne viften er ukjent,
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må etableres en inspeksjonsmulighet til ventilasjonsviften til badet på hensen. Samtidig må også tilstanden vurderes, og dersom viften er fra byggeår (1987) kan ikke en utskifting utelukkes da disse viftene ofte ikke varer lengre enn 20-25 år.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør derfor etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HEMS > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved hulltakning er det påvist at det er brukt asfaltpapp på siden mot garderoben. Denne asfaltappen anses å være diffusjonstett (damptett), noe som kan føre til at fuktighet fanges inne i veggkonstruksjonen uten mulighet for å tørke opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble ikke påvist skader som følge av bruk av asfaltpapp i veggkonstruksjonen på befaringsdagen, og heller ei forhøyede fuktnivåer i trevirket i nedre del av veggen, men dette betyr ikke at dette ikke kan oppstå over tid. Vær derfor obs på denne risikoen og følg med på tilstanden via f.eks. å inspisere i det allerede etablerte hullet fra baksiden av garderoben (vegg mellom garderobe og dusj).



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet tilfredstiller ikke minimumskravet i byggt teknisk forskrift og ivaretar ikke lekkasjesikringen. Det er ca. 10 mm høydeforskjell mellom brutt membran ved terskelen til baderomsdøren og til topp sluk (under vaskemaskinen) - minimumsavvert i VTEK17 er 25mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å sikre mot lekkasjer ut av badet, og for å tilfredstille minimumskravet i VTEK17 må dørkarmen til badet demonteres og membranen må skjøtes på slik at membrankanten mot døren blir minimum 25mm over topp slukrist.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utstyrt med 2 stk sluk. Et sluk er montert i gulvet under vaskemaskinen. Dette sluket er synlig tilknyttet en membranmansjett. Det andre sluket er montert under badekaret med tilgang via en inspeksjonsluke. Tilgangen er vanskelig og det er ikke mulig å konstateres overgangen mellom sluk og membran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

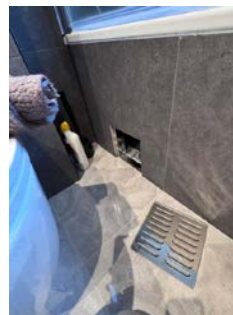
• Det er avvik:

Det er vanskelig tilkomst/tilgang til sluket under badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at det etableres en inspeksjonsluke med enklere tilgang til sluket enn den som er etablert i dag. Dette for å enkelt kunne rengjøre og vedlikeholde sluket som er en forutsetning for å unngå at sluket tetter seg.



Sluket under badekaret er vanskelig å komme til.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.

Eier informerer om at jordingskabelen som går til sluket er ført mellom membran og flis (i flislimet) og ikke punkterer membranen i en våtsone. Kabelgjennomføringen er opplyst at kommer gjennom veggen utenfor våtsonen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen, og beskrivelsen er gitt av eier uten mulighet for å etterkontrollere dette.



Sluk under vaskemaskin.

Eier informerer om at jordingskabelen som går til sluket er ført mellom membran og flis (i flislimet) og ikke punkterer membranen i en våtsone. Kabelgjennomføringen er opplyst at kommer gjennom veggen utenfor våtsonen. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen, og beskrivelsen er gitt av eier uten mulighet for å etterkontrollere dette.

LOFTSETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et innmurt badekar, en servantinnredning, et veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Årstell: 2025 Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

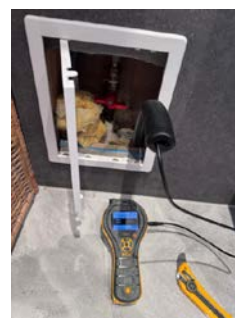
- Tiltak:

Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør derfor etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFTSETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling tatt fra inspeksjonsluken ved badekaret ettersom det ikke var mulig å komme til noen andre bedre steder. Merk at dette ikke er det mest fuktutsatte området på badet og kan derfor være avvik ved f.eks. dusjen som ikke blir fanget opp av den utførte fuktmålingen.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med høyglans fronter og laminert benkeplate med nedfelt komposittkum. Integriert i innredningen er platetopp, stekeovn x 2, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Årstell: 2019 Kilde: Eier

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstell: 2019 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Fettfilteret manglet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Eier informerer om at vannrørene internt i leiligheten er fra perioden 2019 og 2025. I 2019 ble kjøkkenet flyttet, og i 2025 ble badene pusset opp.

Det er fordelskap for rør-i-rør-system på begge bad som fordeler vanntilførselen og hovedstoppekran er tilgjengelig via en inspeksjonsluke på badet i loftsetasjen.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens rørproppleg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

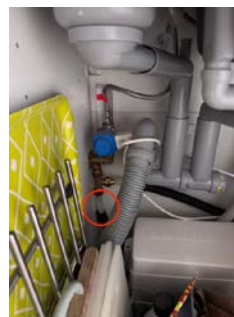
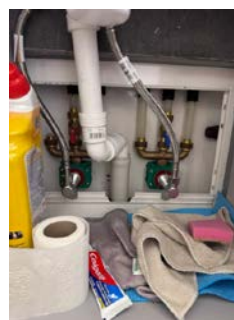
- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer mellom vannrør og varerør på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rør-i-rør-anlegget skal anses å være lekkasjesikkert må det monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet.



Det mangler tettemuffer mellom varerør og vannrør på kjøkkenet (2 steder)

! TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i leiligheten har ifølge eier blitt skiftet ut i perioden 2019 og 2025.

På kjøkkenet er det montert en avløpspumpe og merk at slike systemet ikke er vedlikeholdsfrie. Det er nødvendig med årlige servicer av pumpe og tilhørende rørsystemer for sørge for at dette fungerer som tiltenkt og for å redusere risikoen for lekkasjer.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens rørproppleg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via elektriske avtrekk på badene og på kjøkkenet. Tilluft blir tilført via luftespalter i vinduene.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken til leiligheten er montert i kott under trappen.

! TG 1U Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på badene, ellers elektriske panelovner. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

! TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen.

Følgende samsvarserklæringer er fremvist:

2019: lys stue og gang, nytt kjøkken i stue, inst nytt sov (gammelt kjøkken)

2019: Inst nytt kjøkken i stue, stikk og nye LED Downlights stue gang. Inst sov gammelt kjøkken. Nye sikringer med jordfeilbryter 30mA, i eksisterende sikringsskap med ASD deksel.

2019: Inst nytt kjøkken i stue. Nye stikk stue gang og sov (gammelt kjøkken), nye LED Downlights

2025: Montering og tilkobling av varmematte i Bad og Wc .Legge opp ny kurs til Bad for Vaskemaskin .Ny punkt for stikkontakt

Enkelte samsvarserklæringer mangler, spesielt for arbeid utført før nåværende eiers eietid. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det mangler enkelte samsvarserklæringer for arbeider utført etter 1999, men det foreligger stort sett samsvarserklæringer for arbeider utført i nåværende eiers eietid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

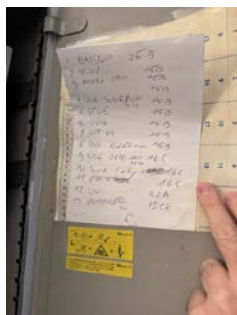
Nei

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

Nei

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

Ja .



Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

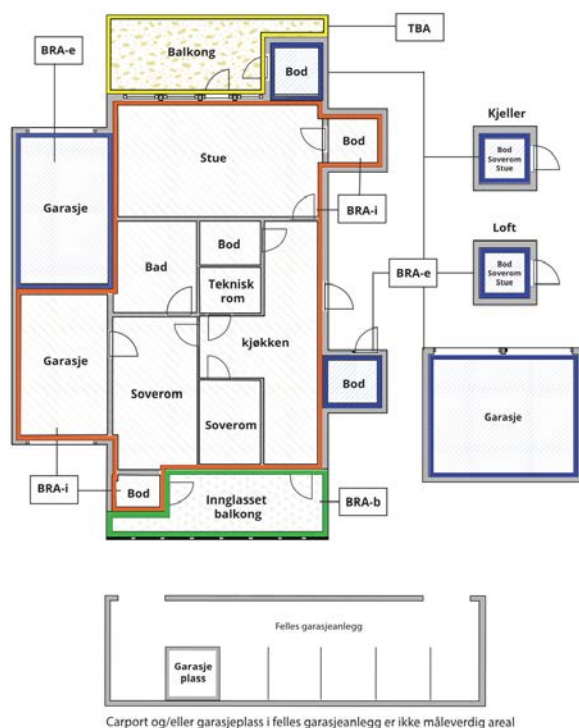
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems	29			29	17	16	45
Loftsetasje	72	4		76		7	83
Kjeller		4		4			4
SUM	101	8			17	23	132
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Bad, soverom, stue/hems		
Loftsetasje	Stue/kjøkken, bad, entré, kott, soverom	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stue/kjøkken i loftsetasjen går fra ca. 0,96 meter til 3,46 meter (skråtak). Romhøyden under hemsene går fra ca. 2,20 meter til 2,41 meter.

Romhøyden i stue/hems går fra ca. 0,80 meter til 2,31 meter (skråtak).

Arealoppmåling av leiligheten:

Arealene oppgitt i denne rapporten stammer fra 3D-scanning utført av Takstmann Helge Jensen (engasjert av selger), og ikke fra oppmåling utført av Aleksander Røv AS.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at bodene tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Innvendig tak og gulv har varierende høyder (avstander sett mot hverandre) da gulv og tak er skeive. Dette fører til at det er vanskelig å fastslå et nøyaktig punkt for 1,9 meter ved skråtakene (målerregel ved skråtak for å regne ut BRA). Oppmålingen er derfor svært vanskelig å få utført med håndholdt oppmålingsverktøy. Eier har derfor fått engasjert Takstmann Helge Jensen til å utføre en 3D-scanning av leiligheten, og det er resultatet av denne oppmålingen som er lagt til grunn for arealene oppgitt i denne rapporten. Arealene oppgitt i denne rapporten stammer altså ikke fra oppmåling utført av Aleksander Røv AS, men fra 3D-scanning utført av Takstmann Helge Jensen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer av planløsningen fra de opprinnelige byggemeldte tegningene. I loftsetasjen er kjøkkenet flyttet ut i stuen, og på hemsene er det etablert et soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikring i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985, og det er påvist at det er manglende brannsikring rømningsluken fra loftet og ned i bodområdet på loftet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2020: Service på 2stk. kassetmarkisser og adaptor for motor SOMFY - Faktura er fremvist.
2024: Dobbel spotter montert i stue, kjøkken, gang og loftstue (før enkel spotter). Faktura er fremvist.
2024: Nytt rekkverk på takterrassen, maling terrassegulv, nytt vindusfelt skyvedør - faktura er fremvist.
2025: Oppussing av 2 bad - faktura er fremvist.
2025: Innvendig rekkverk (trapp & loftetasje) - faktura er fremvist.
2025: Byttet ytterpanel på vegg på terrassen - faktura er ikke fremvist

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fra hemsene er det etablert en sekundær rømningsvei utover interntappen, via en "luke" i gulvet under sengen på soverommet. Det er ifølge byggesaksdokumentene, prosjektert rømning via en luke i gulvet fra hemsene, men den "luken" som er etablert i dag tilfredsstiller ikke branntekniske krav ettersom åpningen i gulvet er mindre enn minimumstørrelse for rømningsåpning, og dagens løsning krever at man må sparke opp en gipsplate i himlingen (innvendig tak) i bodarealet under. For å løse dette til en bedre og mer sikker løsning, og som vil tilfredsstille forskriftskrav, bør åpningen i gulvet erstattes med en rømningsluke med størrelse som tilfredsstiller minimumstørrelse samt innehar brannmotstand på minimum B-30 (eller høyere/bedre om brannklassen krever dette).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Arnaud Philippe Guillaume Jacques Damiens	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	332		10	578.2 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Sorgenfrigata 17 B

Hjemmelshaver

Damiens Arnaud Philippe Guillaume Jacques

Eierandel

112 / 1223

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 05.11.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250357	

Selger 1 navn
Arnaud Philippe Guillaume Jacques Damiens

Gateadresse	
Sorgenfrigata 17B	

Poststed	Postnr
OSLO	0365

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250357

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før renovering i Mai 2025. Begge bad hadde tegn på noe utettheter.

Initialer selger: APGJD

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Membran, Elektro, Rørlegger, Montering møbler, fliser, osv.

Arbeid utført av

A-membran AS + Elektro-Partner AS + Smart Rørløsningen AS +Byggkonstruksjon AS +

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Begge bad + skap med varmtvannbereder: 2 Membrantekking av våtrom inkl.oppkanter opp til 10 kvm + 1 Membrantekking av våtrom inkl. oppkanter opp til 5 kvm.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle interne vannrør i leiligheten byttet ut mellom 2019 (nytt kjøkken) og 2025 (nye bad)

Arbeid utført av

Smart Rørløsningen AS + Sofienberg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gården (sameiet) monterert et avfuktighetsanlegg i kjelleren for noen år siden. Systemet er i bruk og vedlikeholdes årlig av Sameiet

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ett tilfelle av vannlekkasje i desember 2020 (etter kraftig vind og regnskyll) observert på en vegg på råloftet. Dette ble meldt til Styret, ingen skader observert.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i murkonstruksjon på takterrassen (mot nabogården)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ekte hussopp funn i August 2024 i leilighet i 1. etasje og tilhørende kjelleren. Skaden er utbedret i regi av Sameiet. Sak mot forsikringen til nabogården pågår for å dekke deler av kostnadene.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert sølvkre før renovering av bad i 4. etasje. Ikke etter renoveringen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye kurs i sikringsskapet i forbindelse med renovering av kjøkkenet i 2019

Arbeid utført av

Robust Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsynskontroll i regi av Elvia i 2019 uten avvik

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt rekkverk (2024) + bytte ut panelvegg (2025) + Utrede skade på skyvedørlist

Arbeid utført av

Mester-Service AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har en sak gående mot forsikringsselskapet til nabogården (Schultz gate 4) for å få dekket deler av kostnadene som Sameiet fikk i forbindelsen med Ekte Hussopp i 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250357

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250357

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ARNAUD PHILIPPE	a56e0f2828d14453db229	05.11.2025	Signer authenticated by One time code
GUILLAUME JACQUES	4632e2d44bea7f32c64	11:47:16 UTC	
DAMIENS			

Document reference: 1002250357

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

Nabolagsprofil

Sorgenfrigata 17B - Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 171 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.2 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	13 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

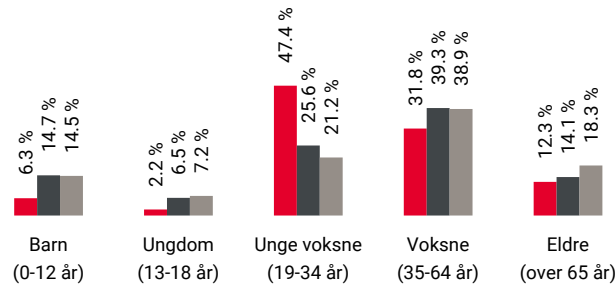
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schultz gate/Majorstuen øst	1 998	1 456
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Sorgenfrigata	2 min
Coop Extra Bogstadveien	2 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 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

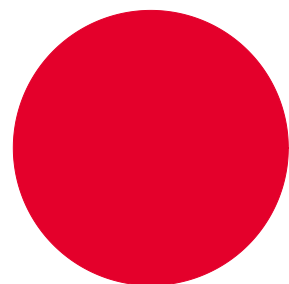
⚽ Dronning Astrids plass streetbasket 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Den tysk-norske 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🧘 SATS Yoga Majorstuen 2 min 🚶

🧘 Synergy 2 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

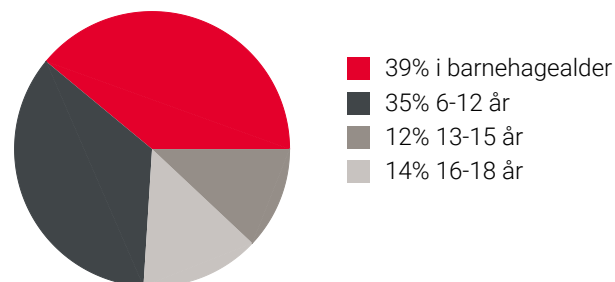


Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 2 min 🚶

📦 Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg 1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

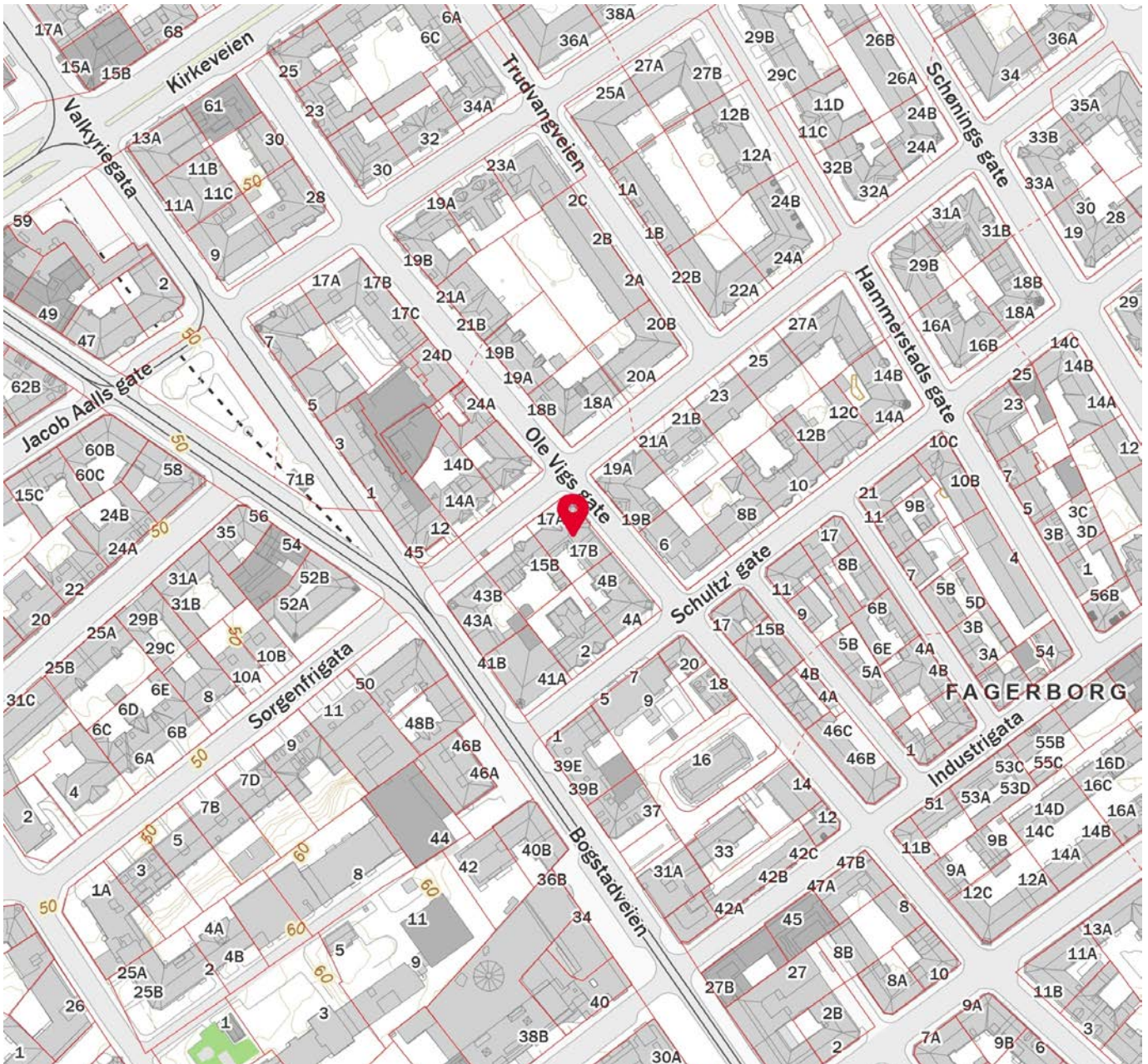
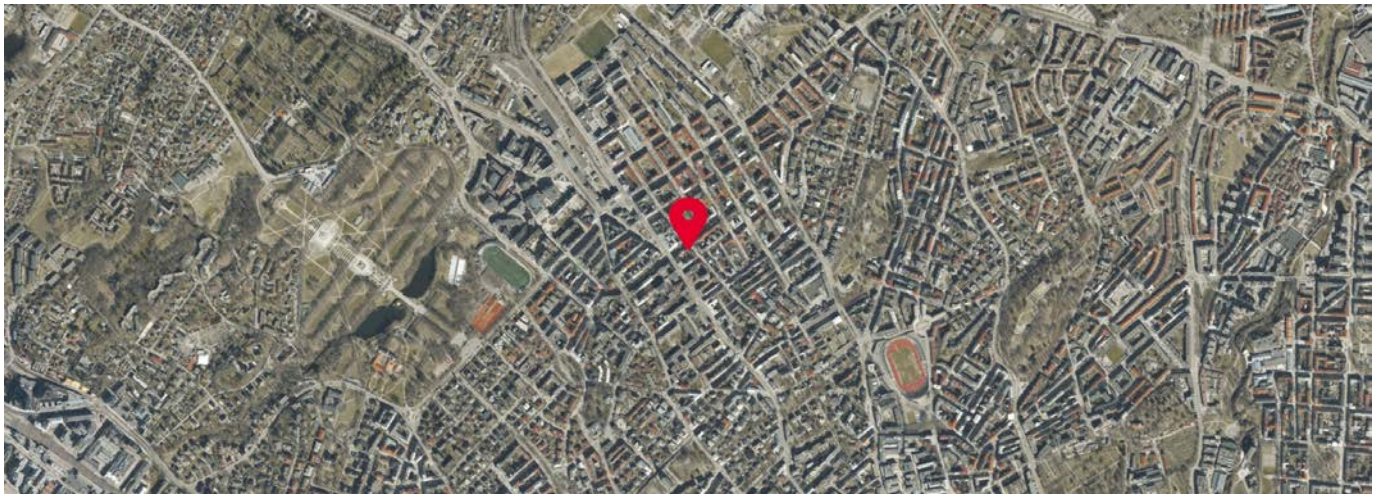


0% 61%

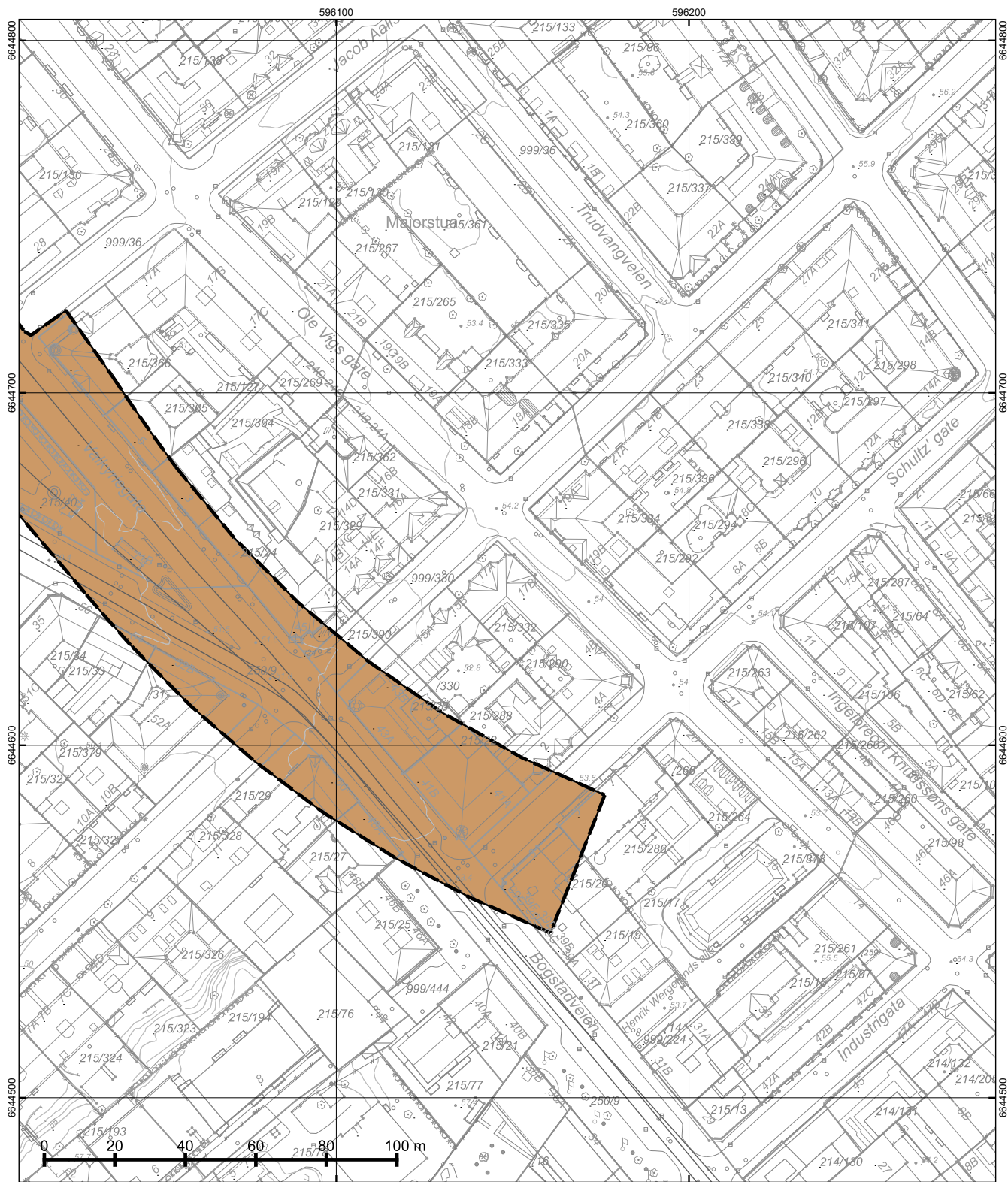
■ Schultz gate/Majorstuen øst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



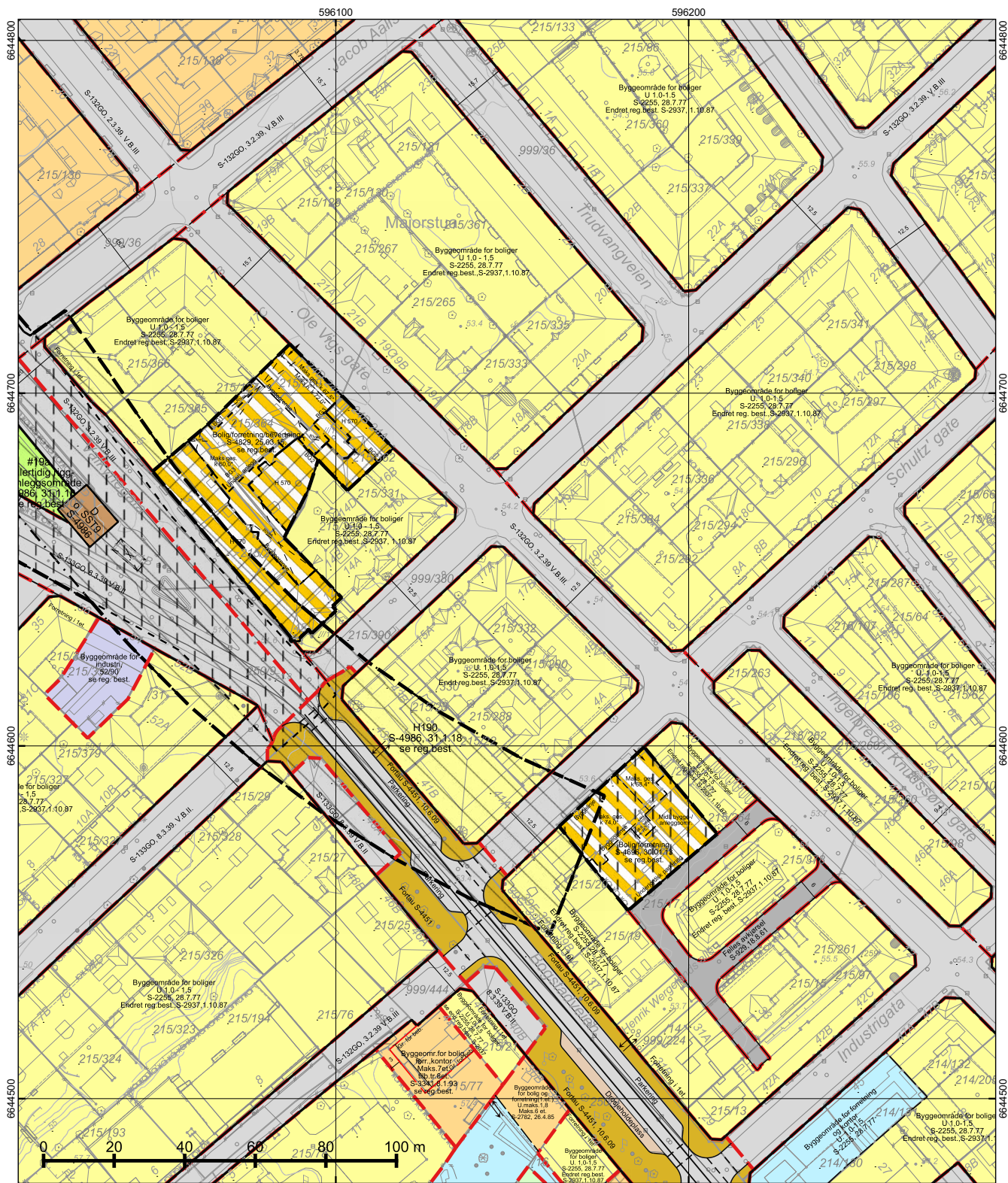
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 11.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 149658/ 86522234 Adresse: Sorgenfrigata 17 Gnr/Bnr: 215/332	Deres ref.: Kommentar:	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149658/ 86522234

Adresse: Sorgenfrigata 17

Gnr/Bnr: 215/332

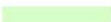
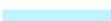
Deres ref.:

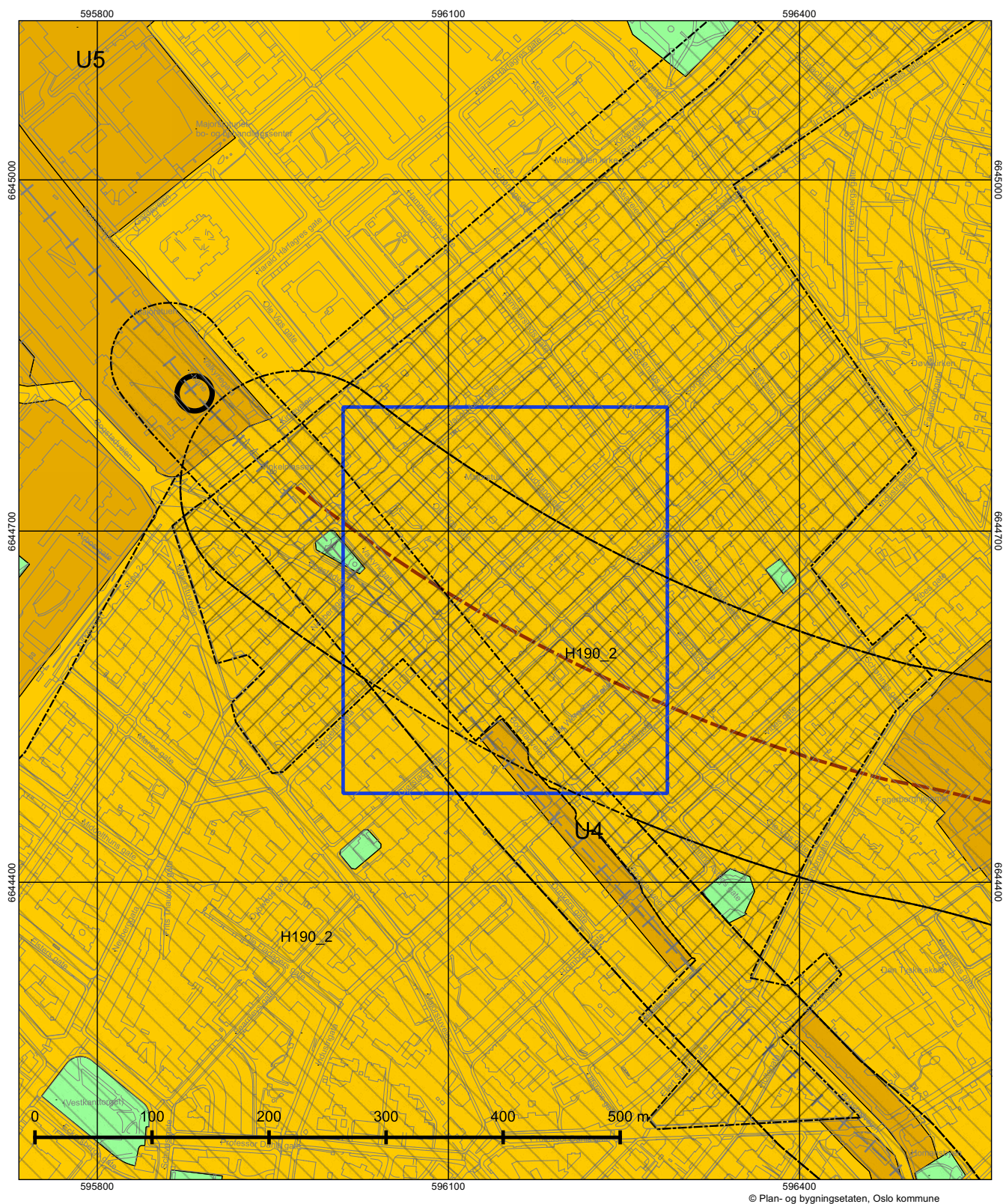
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggelinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 11.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149658/8652234

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SORGENFRIGATEN 17

Vedtatt på årsmøtet 2017.

Husordensreglene er å anse som et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet.

Hensikt

Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt bomiljø for alle eiere/beboere. Vi er forskjellige og må derfor ta hensyn til hverandre. God kommunikasjon mellom beboerne er en forutsetning for å få til et godt bomiljø. For å minimalisere konfliktnivået, anbefaler vi at folk snakker med hverandre istedenfor å sende tvistespørsmål videre til styret.

Vi har også et felles ansvar for å sikre eiendomsverdiene i Sorgenfrigaten 17. Det forutsetter at alle viser ansvar og deltar i fellesskapets dugnader, og også i det daglige sørger for at det er ryddig og pent rundt oss. Vi anbefaler å plukke opp søppel istedenfor å skritte over.

Fellesarealer

- **Alle** ytterdører skal holdes låst til enhver tid.
- Det er ikke lov å endre eiendommens synlige arkitektoniske uttrykk gjennom utskifting av vinduer, dører i inngangspartier, oppganger eller liknende. Større oppussingsarbeider behandles i sameiermøtet.
- Skilting eller liknende bruk av fellesarealer/fasader må kun skje etter avtale med styret – jfr. vedtektenes §9. Dette gjelder også oppsetting av parabol.
- Sameier er ansvarlig for oppretting av enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygningen i forbindelse med flytting og lignende.
- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at ringeklokkeplataet og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Papirskilt bør unngås.
- Sameiet har ingen vaktmester. **Alle** har derfor ansvar for plenklipp og pleie av beplantning, kosting av inngangsparti i B-oppgangen, rydding og spyling av bakgården, nødvendig snømåking til bl.a. søppeldunker og skifting av lyspærer. Nødvendige redskaper og pærer er lagret i fellesrom i kjelleren ved siden av trapp i oppgang A.
- Beboere i B-oppgangen har et felles ansvar for trappevask. Følg oppslag ved postkassene i oppgangen.
- Oppganger og fellesarealer i kjeller og på loft må ha sikre rømningsveier. Private eiendeler må derfor ikke plasseres slik at rømning hindres. Styret kan i så fall fjerne slike eiendeler.
- Sykler skal plasseres i sykkelstativene. Disse skal bare benyttes til sykler som er i bruk. Sykler som åpenbart ikke er i bruk, kan fjernes av styret.
- Det er anledning til å grille på terrasser og i bakgården, men hver enkelt må sørge for å rydde opp etter seg.

Renovasjon

- Sameiet har søppelsortering. Papir og papp kastes i dertil hørende søppeldunk. Annet husholdningsavfall kildesorteres, pakkes inn og kastes i den andre søppeldunken. Volumet på søppelet skal reduseres så godt det lar seg gjøre. Hvis det ikke er plass til søppelet i søppeldunkene, skal det oppbevares i

husstanden/seksjonen til dunkene er tømt. Den som bryter reglene for avfallshåndtering, blir belastet eventuelle utgifter for opprydding.

- Næringsseksjonen må se til at deres søppelhåndtering virker tilfredsstillende for gårdens beboere.
- Større gjenstander eller spesialavfall må beboerne selv kvitte seg med på egnet sted. Ved vårdugnaden stiller sameiet container til disposisjon for beboerne ved behov.

Støy

- Sorgenfrigaten 17 er en bygård fra 1896 med særdeles liten lydisolasjon. Dette må alle ta hensyn til – særlig de som har beboere under seg.
- Det skal være ro i sameiet mellom kl.23 og 07 på hverdager og fram til kl.10 på fridager, både inne og ute på balkong/bakgård. Det gjelder også bruk av høy musikk eller andre støyende maskiner. Spesielt sjenerende støy, som banking, boring og snekring, bør unngås etter kl.20.
- Ved større arrangementer og fester må naboene varsles i god tid på forhånd, og dører og vinduer bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesarealene senest dagen etter arrangementet

Brannsikkerhet

- Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i den seksjonen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler i alle soverom.
- Enhver eier/beboer plikter å kontakte styret for å lære seg hvordan man skal håndtere fellesanlegget for brannslukking.

Husdyrhold

- Det er anledning til å holde hund eller katt i sameiet.
- Hundeeiere har et særlig ansvar for ekstra renhold av trappeoppgang dersom det er behov for dette.
- Det er ikke tillatt å luften hund eller katt i bakgården eller på plen.

Leiligheter

- Hver enkelt seksjonseier har råderetten over sitt areal så lenge bruken ikke kommer i konflikt med andre seksjonseiere.
- Elektriske anlegg, samt vann- og avløpsrør må håndteres forskriftsmessig og er et ansvar for den enkelte seksjonseier.
- Ved langvarige fravær må seksjonseier/beboer sørge for at det er jevnlig tilsyn i leiligheten i tilfelle lekkasjer eller andre feil. Avtal gjerne med naboen, som kan disponere nøkler til leiligheten og eventuelt ordne med aviser og post.

Næringsseksjonen

- Se sameiets vedtekter.

Ansvar

- Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse. Se sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven.

Dispensasjon

- Styret kan dispensere fra husordensreglene i spesielle tilfeller.

Vedtatt i sameiermøtet 22. april 2008
Endret i sameiermøtet 30. mars 2009
Endret i Sameiermøtet 25. april 2012
Endret i Sameiermøte 20. april 2015
Endret i Årsmøte 3.mai 2018
Endret i Årsmøtet 17. juni 2019 §10
Endret i Årsmøtet 15. juni 2021 §12

VEDTEKTER FOR SAMEIET SORGENFRIGATEN 17

§ 1

Sameiet består av 12 seksjoner av gnr. 215, bnr. 332. Sameiets formål er å ivareta felles interesser i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen på en slik måte at eiendomsverdien ikke forringes. Sorgenfrigat. 17 er primært en boligeiendom i et veletablert og attraktivt boligstrøk, og all virksomhet må underbygge dette. 11/12-deler i sameiet er boligseksjoner.

§ 2

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Styret har ansvaret for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers å sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret består av leder, nestleder og 1-3 styremedlemmer. Styremedlemmer velges for to år om ikke årsmøtet bestemmer annet.

Som medlem av styret kan bare velges seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer - fortrinnsvis blant seksjonseiere som bor i sameiet. Begge oppganger bør være representert i styret. Styremedlemmer som avhender sine seksjoner må samtidig tre ut av styret. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt — for ett år av gangen.

Styrehonorar avgjøres av årsmøtet etter budsjettforslag fra styret.

§ 3

Til å revidere sameiets regnskap velges blant seksjonseierne i årsmøtet.

§ 4

Ordinært årsmøte avholdes en gang i året innen utgangen av juni måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 8 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetningen med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og sakliste for øvrig.

Innkallingen skal angi alle de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene krever to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal oppgis i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Årsmøtet behandler:

1. Valg av møteleder.
2. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
3. Årsberetning.
4. Regnskap og budsjett.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av revisor.
7. Saker som forøvrig er nevnt i innkallelsen.

Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne skriftlig krever dette, og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av dem som avgir stemme hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller lov om eierseksjoner. Ved stemmelikhet er styreleder stemme utslagsgivende.

I årsmøtet har hvert medlem like mange stemmer som det antall selveierseksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn to seksjoner i tillegg til sine egne. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseiere kan møte med rådgiver, men det er årsmøtet som beslutter om rådgiver skal ha talerett. Sameiet Sorgenfrigaten 17 har totalt tolv stemmer.

Årsmøtet vedtar ordensreglement/husordensregler for sameiet. Årsmøtet kan likeledes vedta endring i sameiets vedtekter; for vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 5

En seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og/eller leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Nye eiere og leietakere skal orienteres om vedtekter, husordensregler og sammensetning av styret.

Den enkelte eier har ansvar for dette ved salg eller utleie. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser av seksjoner. Alle utleiekontrakter skal fremlegges for styret. For næringsseksjoner skal også fremleietakeres næringsvirksomhet oppgis.

§ 6

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7

Beboerne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er gjeldende for sameiet, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 8

Skade på eiendommen som skyldes en seksjonseier, hans husstand eller andre som har hatt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Innenfor sin bruksenhet må den enkelte seksjonseier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for, og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Sameiet har et felles naturlig avtrekk. For at dette skal virke er det viktig at man ikke hindrer den naturlige luftstrømmen, enten ved å tette igjen eller gjennomføre den vertikale sjakten, eller ved å sette på elektriske vifter. Dette vil skape overtrykk i kanalen, slik at det blåses matlukt inn i de andre bruksenhetene som er tilkoblet. Det er derfor ikke anledning til å montere mekanisk/elektrisk vifte på ventilasjonskanal. På kjøkken er det ikke tillatt å koble vifte til ventil på yttervegg, da dette vil motvirke effekten i de naturlige ventilasjonskanalene. På kjøkken skal kun kjøkkenventilator med kullfilter benyttes.

§ 9

Sameiestyret treffer avgjørelser om gårdens ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom og fellesarealer/fasade, og fastsetter i samråd med årsmøtet farge på fasader, balkonger, markiser osv.

Skilting eller liknende bruk av fellesarealer/fasader må kun skje etter avtale med styret. Det påligger sameiestyret å påse at det gode bomiljø ivaretas og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelt og at den parkmessige standard opprettholdes. Et velfungerende renovasjonssystem er en prioritert oppgave. Søppelhåndtering, særskilt næringsmiddelavfall må håndteres på en slik måte at man unngår problemer med skadedyr. Ved behov kan næringsseksjonen pålegges eget renovasjonssystem. Alle seksjonseiere/beboere er forpliktet til å sørge for at fellesarealer og arealer i inngangsparti holdes rene og ryddige. Næringsseksjonen plikter å holde nærliggende fellesarealer rene og ryddige, d.v.s. inngangsparti og fortau rundt seksjonen. Fellesarealer, som for eksempel uterom, kan ikke brukes til kommersielle formål.

§ 10

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntaktssikring
- i) vinduer, takvinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

For erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fra seksjonseier, vises til Lov om eierseksjoner § 34.

§ 11

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

For erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold fra sameiet, vises til Lov om eierseksjoner § 35.

§ 12

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Styret fastsetter akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Unnlattelse av å betale utliknete andeler av fellesutgifter etter påkrav, ansees som vesentlig mislighold.

Takterrassene er tilhørende den respektive seksjon de er knyttet til. Regelmessig ettersyn og vedlikehold er seksjonseierens ansvar, følgelig er alle kostnader og ansvarsforhold i forbindelse med takterrassene knyttet til den respektive bruksenhet. Skader som følge av manglende ettersyn og/eller vedlikeholdsansvar av takterrassene, har tilsvarende den respektive bruksenhet ansvar for.

Seksjonseierens økonomiske ansvar, slik skissert i avsnitt 2, gjelder likevel ikke dersom kostnadene kan bæres av Sameiets bygningsforsikring, eventuelt annen privatforsikring.

Sameiestyret har ansvar for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og 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 innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

§ 1 3

I henhold til vedtektenes krav om innkalling til årsmøte skal styret sørge for at det opprettes et driftsbudsjett. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eiendomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen, faste avgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen fellesstrøm, vedlikehold av fellesanlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel m.v.

I budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til forretningsføreren. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiets fellesutgifter bæres av den enkelte seksjonseier med den andel som svarer til hans ideelle andel av festet.

§ 1 4

En seksjonseier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, årsmøtets vedtak, eller trass i skriftlig advarsel overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameierstyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Melding om dette gir sameiet i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen skal det stå at sameiestyrets vedtak kan prøves innen 30 dager etter at meldingen er mottatt med klage til årsmøtet. Dettets avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivil søksmål for å få den kjent ugyldig.

Når sameiestyrets vedtak er endelig, plikter seksjonseieren å fraflytte sin boligseksjon og overdra sin ideelle andel til ny seksjonseier som må godkjennes av sameiestyret før innflytting. Godkjenning kan bare nektes av saklige grunner.

§ 1 5

Seksjonseierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 1 6

Styret forplikter seg utad ved underskrift av leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til ansatt forretningsfører.

§ 1 7

Sameiet kan ikke oppløses.

Bestemmelsene i nærværende dokument vedtas som bindende for oss seksjonseiere i Sorgenfrigat. 17 og våre rettsetterfølgere.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sorgenfrigata 17B
0365 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre