

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 128 995,-  
**Omkostn.:** Kr 317 050,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 946 045,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 212,-  
**Selger:** Emil Bruneau Simonsson  
Victoria Elisabeth

Richardsdottir Fife

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1897  
**BRA-i/BRA Total** 102/107 kvm  
**Tomtstr.:** 578.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 215, bnr. 332  
**Snr.** 5  
**Oppdragsnr.:** 1002250071

# Stilfull, klassisk og gjennomgående hjørneleilighet!

Velkommen til Sorgenfrigata 17A!

Leiligheten skiller seg ut med sin herlige kombinasjon av klassisk og moderne. Her møter du forrige århundres romslighet og vakre utsmykning, pent kombinert med en moderne og stilren innredning. Den generøse takhøyden og flere vinduer på rekke og rad gjør atmosfæren lys og luftig, og det sosiale kjøkkenet blir garantert ditt favorittoppholdssted. Her får du to gode soverom, separat stue og kjøkken, romslig bad med badekar og hyggelig balkong.

### Høydepunkter

- Gjennomgående hjørneleilighet
- Svært luftige rom med takhøyde på 3,20m
- Mye naturlig lys grunnet store vindusflater i alle rom
- Rosett, stukkatur og originalt tregulv
- Tre ildsteder
- Sentralt og tilbaketrukket beliggenhet

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	40
Tilstandsrapport .....	56
Egenerklæring .....	80
Energiattest .....	85
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	108

# PLANTEGNING



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.  
 Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

**aktiv.**

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# **ALTERNATIV PLANLØSNING**



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.  
 Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

**aktiv.**

Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til fantastiske Sorgenfrigata 17A!



Her møter du forrige århundres romslighet og vakre utsmykning, pent kombinert med en moderne og stilren innredning.





Oppussingen og omgjøringen av leil. er gjort med stor respekt for de opprinnelige detaljene, og skiller seg ut med sin herlige kombinasjon av klassisk og moderne.



Peisovnen avgir godt med varme, og sørger for en lun og hjemmekoselig stemning i det sosiale allrommet.

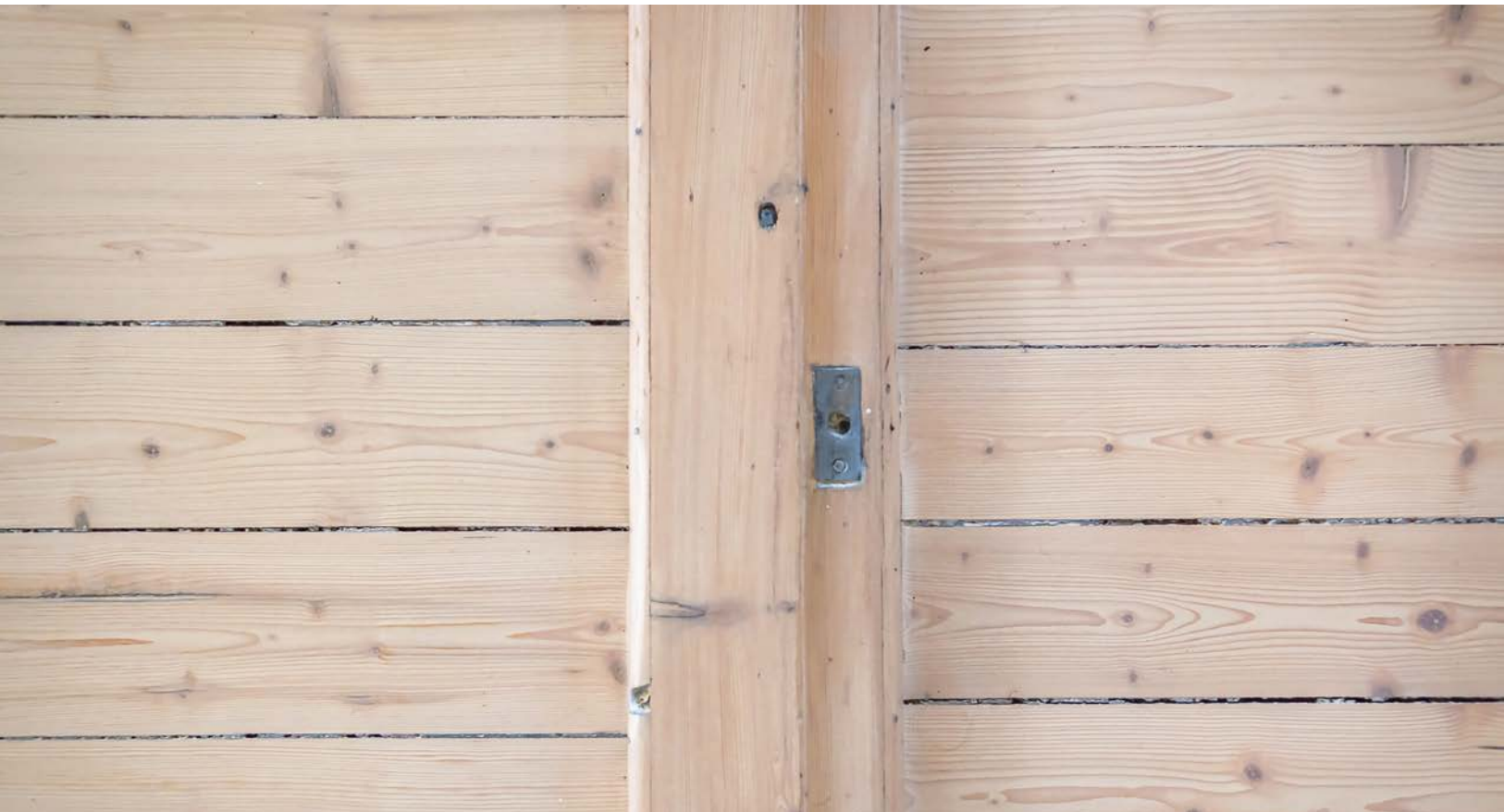


De flotte, klassiske detaljene med bl.a. rosett, stukkatur og tregulv går igjen i samtlige rom i leiligheten.





Leilighetens mange vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.



Overflatene er malt i en moderne og tidsriktig fargepalett, i kombinasjon til tregulv som tilfører en stor dose sjarm til leiligheten.



Planløsningen er godt tilpasset et sosialt liv, med et stort og åpent oppholdsrom med delvis åpen løsning mot et velutnyttet kjøkken.



Kjøkkenet ble flyttet i senere tid, fra det som i dag er et av soverommene.



Dette er et helt fantastisk rom med god boltreplass for husets kokk(er). Her har du også god plass til egen spisestue.



Kjøkkenet kombinerer et stilrent uttrykk, i tillegg til å by på gode arbeidsforhold og oppbevaringsmuligheter i innredning.



På kjøkkenet har du en flott åpen peis.



Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene, med high end hvitevarer.



Her kan du diske opp de lekreste retter, enten du er masterchef eller hobbykock.





Den flotte stekeovnen er frittstående kombinert gass- og keramisk platetopp. Gassbeholder er plassert i benkeskap.



Dagens første kaffekopp får du enkelt servert fra den integrerte kaffemaskinen.



Dusjbadet har flislagte overflater i en tidsnøytral utførelse.



Her ligger alt til rette for en god start på dagen.



Badet er innredet med innebygget badekar, dusjhjørne, vegghengt toalett og servant på underliggende modul med topplate i stein.





Her finner du mosaikdetaljer rundt speil og på gulv i dusj.



Rommet er innredet med vegghengt servantskap, innebygget speil, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Boligen har to gode soverom, begge vendt mot stille uteområder. Soverommene ligger adskilt fra de sosiale sonene.





Sameiet oppførte balkonger i 2017. Her har du god plass til eget kafésett.





Balkongen har adgang fra barnerommet. Denne er på ca. 3kvm, og ligger vendt mod sydøst.



Rommet er holdt i en dus og behagelig blåtone.



Her er det god plass til å vokse for de små.





Rommet gir også god plass til større seng, garderobe og pult.



Du finner samme vakre tregulv her også.



Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.



I hjørnet finner du en vakker prinsesseovn som holder deg varm gjennom vinteren. Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014



De klassiske detaljene følger leiligheten rom for rom.





Veggflater i en delikat og frisk farge som spiller godt mot tregulvet.





Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk av leiligheten.



Her har du god plass til å sette fra deg sko og henge av deg yttertøyet.



Et flott trappeløp med smijernsgelender fører deg mellom etasjene.



Her bor du flott til på populære Majorstuen.



Her på Majorstuen bor du midt i smørøyet med alle servicetilbud like utenfor døren.



Dette er også et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, trikk og t-bane i alle byens retninger.



Frognerparken ligger en liten rusletur unna og er Oslos største park. Ypperlig for både hygge og trening!



Er du glad i kortreist mat? Bondens Marked har jevnlig marked på Valkyrie plass. Her ligger også nye Valkyrien senter. Valkyrien er en skattekiste fylt med fine opplevelser, gode smaker og inspirerende mote.

# INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

## **Hvordan er strømforbruket i leiligheten?**

I 2024 brukt vi 14 352 kWh.

## **Hvordan er parkeringsmulighetene?**

Vi benytter oss av beboerparkering og offentlig el-billading. Vi finner alltid parkering, men f.eks. søndag kveld kan det være at det ikke er ledig akkurat utenfor leiligheten.

## **Når ble eiendommen kjøpt?**

Vi kjøpte leiligheten november 2022.

## **Hva var avgjørende for valget?**

Vi ble helt forelsket i de store og luftige rommene – spesielt stue og kjøkken. Videre var de en sentral beliggenhet, men opplevde det fortsatt tilbaketrukket og skjermet.

## **Hvorfor skal dere flytte?**

Vi ønsket oss hage så flytter ut av byen.

## **Hva kommer dere til å savne mest?**

De klassiske detaljene i leiligheten, store og luftige rom og høyden under taket er det noe av det vi kommer til å savne mest. Videre kommer vi til å savne å bo helt sentralt.

## **Hva er områdets beste kvaliteter?**

Det er at det er en veldig stille gate og rolige omgivelser der man bor, men samtidig er det «midt i byen» hvor man har tilgang til alt man trenger i gangavstand fra leiligheten.

## **Hvordan oppleves årstidene?**

Vinteren er fin med fyr i peisen og hyggelige stunder – se vinterteppet legge seg over byen samtidig som har god og varm leiligheten og pledd. Våren er fin med kort vei til uteservering og Frognerparken. Sommeren i byen er deilig. Siden det er 3,2 under taket holder leiligheten seg sval selv når temperaturen overstiger 30 grader. Et fint tilfluktssted i sommervarmen. Høsten er fin. Kjøkkenet med peis og rikelig med plass til kjente og kjære gjør at leiligheten blir et samlingspunkt.

## **Tre ord som beskriver boligen:**

Klassisk, romslig og sentral.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 102 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 107 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Entré, gang med utgang til baktrapp, bad/wc, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue, 2 soverom - hvorav ett med utgang balkong.

4. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Loftbod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong.

### Ikke målbare arealer

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,3 m<sup>2</sup> gulvareal med fri takhøyde under bjelker på ca 1,49 m.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

578.2 m<sup>2</sup>

### 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 trafikksikkerhet, 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 0.5 km

Fagerborggaten barnehage 0.6 km

#### **Skoler**

Majorstuen skole 0.6 km

Marienlyst skole 1.1 km

Uranienborg skole 1.1 km

Kristelig gymnasium 0.9 km

Fagerborg skole 1 km

Kristelig gymnasium 0.9 km

Akademiet videregående skole 1.1 km

**Bygningssakkyndig**  
Pål Andreas Rønning

**Type takst**  
Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre teknet med antatt takpanner. Taket ble ikke besiktiget på befæringsdag. Utvendige fasader fremstår som godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning. Fasade mot bakgård er rehabilitert i 2015, forøvrig i 2003/2004. Oppganger er sist pusset opp i 2003/2004. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært (5 Stars VVS service AS). Det var ikke feil, men vi valgte å bytte kjøkkenarmatur for å få en vask uttrekkbar tut.

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

Ja, i forbindelse med gjennomgang til tilstandsrapport ble det avdekket at gulvene er skjeve - noe som er svært vanlig i klassiske bygårder. Utover skjevheter enkelte steder er det ingen feil med gulvet, og tiltak anses ikke nødvendig. Er ikke kjent med sprekker i mur eller andre forhold.

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 (Lefdal Installasjon AS). Ja, det elektriske anlegget i leiligheten ble totalrenovert i 2009. Er ikke kjent med andre forhold.

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

Det foreligger den «rapport fra risikovurdering og sluttkontroll» fra Storm Elektro AS i 2015 og «Dokumentasjon av det elektriske anlegget» fra Kw Elektro AS i 2019.

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)?

Ja, i 2024 oppdaget vi en skade i etasjeskillet til naboen over. Gjennom forsikringen til sameiet ble det gjennomført befaring av fagperson. Fagpersonen konkluderte med at tiltak ikke er nødvendig og at skaden er over 10 år gammel. Dersom naboen over velger å rovere gulvet kan det være nødvendig å utføre arbeid gjennom vår leilighet. Skaden er lokalisert over himling i hovedbad, og ikke synlig uten å åpne inspeksjonsluke.

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

I november 24 rettet styret et krav mot nabogården (Schultz Gate 4). Schultz Gate 4 har hatt et soppangrep, og dette har fått påvirkning i kjelleren i B-oppgangen. Forholdet er utbedret.

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?

Ja, ref. beskrivelsen knyttet til "Tvister". Nabogården (Schultz Gate 4) har hatt et soppangrep og det var behov for å gjøre noen grep i kjeller i B-oppgaven. Forholdet er utbedret.

### **Innhold**

Entré, gang med utgang til baktrapp, bad/wc, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue, 2 soverom - hvorav ett med utgang balkong. I tillegg disponerer leiligheten to 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:

- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at fløydør mot fellesareal hovedtrapp, som fyllingsdør og 3-felt med tråd glass, er preget av aldring og bruksslitasje, samt at døren isolerer dårlig for transport av lyd og energi.
- Åpen peis i kjøkken: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfast plate i front av åpen peis mot brennbart materiale på gulv i henhold til brannforskrifter.
- Vedovn i soverom: TG-2 er satt med tanke på at vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.
- Toalettrom: TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i wc-rom, at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne, manglende fliser på vegg lokalt over vaskemaskin og at pussjikt i samme område er preget av sprekkdannelser.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at jordingskabel montert i hovedsluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.
- Varmtvannsbereder: TG-2 er satt med tanke på at berederen ikke er lekkasjesikret og at berederen er innebygget over himling i bad uten etablert mulighet for avrenning til gulvsluk ved et eventuelt lekkasjeforhold.
- Ventilasjon: TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Våtrom: TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall, samt stedvis noe sprek- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at to fyllingsdører fra byggeår ikke er mulig å lukke på grunn av defekt låskasse i dørrblad samt ikke tilpasset motpart i dørramme.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken, stue og gang. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000,-.

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.

### **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

Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år

El-motorsykkel 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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### **Oppvarming**

Det er elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad og wc-rom. Åpen peis i kjøkken, peisovn i stue og vedovn i soverom.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## 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.

**Formuesverdi primær**

Kr 2 073 909

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 8 295 637

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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**

106/1223

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader per måned er kr. 4 212,- og er fordelt slik:

- Internet kr. 240,-
- Renter og avdrag kr. 202,-
- Felleskostnader kr. 3452,3,-
- Renhold kr. 318,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet felles forsikringer, drift, vedlikehold, kommunale avgifter, og forretningsførerhonorar.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 212

**Andel Fellesgjeld**

Kr 128 995

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Andel fellesformue**

Kr 9 979

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Sorgenfrigaten 17

**Organisasjonsnummer**

989794124

**Om sameiet**

Sameiet består av 12 seksjoner.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har et lån i Handelsbanken:

Lånummer: 8398.72.55806

Rest lånebeløp: 1 451 281,-

Innfrielsesdato: 30.11.2034

Gjeldende rente: 7,75%

**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.

**Vedtakter/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 luften hund eller katt i bakgården eller på plen.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Norian

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 215, bruksnummer 332, seksjonsnummer 5 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:

301/215/332/5:

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: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 126/1209

08.10.1987 - Dokumentnr: 65633 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 126/1209

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

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



Endret seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 106/1223

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**

Expeditions-Dokument. Sorgenfrigata 17 - Oppføring av Våningshus, datert 03.08.1896.  
Ferdigattest - Sorgenfrigata 17. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger).  
Datert 18.07.2017.

Samsvar mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk er ikke vurdert da det ikke fremkommer godkjente byggetegninger i saksinnsyn hos kommunen.

Kjøkken er flyttet i 2009, tidligere kjøkken er ombygget til soverom, opprinnelig entre er inndelt i dagens entre, og gang ved oppføring av lettvegger i 2009. Det ble ikke fremvist noe form for godkjenning på bruksendringen av leiligheten ved ombygging av bad og oppføring av wc-rom. Flytting av kjøkken eller oppføring/demontering av lettvegger er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles avløpsopplegg eller bærende konstruksjoner blir påvirket av ombygningen.

### **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.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om all utleie, og utleiekontrakter skal fremlegges for styret.

## 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 tinglysning 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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

12 500 000 (Prisantydning)

---

128 995 (Andel av fellesgjeld)

---

12 628 995 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

315 700 (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))

---

317 050 (Omkostninger totalt)  
327 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
330 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

12 946 045 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
12 956 945 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
12 959 745 (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 317 050

### **Betalingsbetingelser**

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg 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 MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digitale prospekter
- 4 500 Fotograf
- 4 500 Innhenting info
- 12 900 Markedspakke basis
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 910 Sikkerhetstillelse
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 6 385 Eierskiftegebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 13 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 131 100

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

### **Oppdragsansvarlig**

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

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**

13.03.2025

# Vedlegg

# Sorgenfrigata 17A

## 0365 Oslo

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1897

BRA: 102 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 107 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 102 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

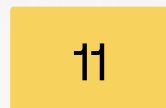
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU





# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. 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.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28273>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Åpent kjøkken, målt ca 3,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Gang, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken, stue og gang.  
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at fløydør mot fellesareal hovedtrapp, som fyllingsdør og 3-felt med tråd glass, er preget av aldring og bruksslitasje, samt at døren isolerer dålig for transport av lyd og energi.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot fellesareal, hovedtrapp.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Åpen peis i kjøkken

##### Oppsummering

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Åpne/lukke funksjonen til peis spjeld ble funksjonstestet på befaringdag, det ble ikke registrert avvik. Forøvrig ble ikke peisen funksjonstestet på befaringdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Pipemur kan besiktiges fra to sider i kjøkken, forøvrig er pipemur påført malte plater/brystningspanel i entre tilstøtende til ildsted i kjøkken.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfast plate i front av åpen peis mot brennbart materiale på gulv i henhold til brannforskrifter.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur i kjøkken.

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Vedovn i soverom

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres, at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak, samt at ildfast plate blir montert i forkant av åpen peis mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter før benyttelse.

### Oppsummering

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Pipemur kan besiktiges fra fire sider i soverom, forøvrig er pipemur påført malte plater/brystningspanel i entre tilstøtende til ildsted i soverom.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur, bortsett fra enkelte mindre sprekke/risssdannelser i pussjikt av pipemur i soverom.

Vedovnen er ikke benyttet av eier og det er usikkerhet om vedovnen er tett i de forskjellige ledd/sammenføyninger.

TG-2 er satt med tanke på at vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.

### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## Toalettrom

### Oppsummering

Sanitærutstyr:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Opplegg vaskemaskin.

TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i wc-rom, at det ikke er etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sistene, manglende fliser på vegg lokalt over vaskemaskin og at pussjikt i samme område er preget av sprekke/dannelser.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre avtrekksventilasjonen i wc-rom.

## Elektrisk

### Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad og wc-rom.

Halogen downlight belysning i entre, gang, bad og wc-rom.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 og 3.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2008/2009.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2009 med arbeidsbeskrivelse: Total rehabilitering av leiligheten, dokument datert 23.06.2009.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2019 med arbeidsbeskrivelse: Montering av en dimmer i kjøkken og soverom, dokument datert 06.11.2019.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at jordingskabel montert i hovedsluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at berederen ikke er lekkasjesikret og at berederen er innebygget over himling i bad uten etablert mulighet for avrenning til gulvsluk ved et eventuelt lekkasjeforhold.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og wc-rom, samt i vegg i ett soverom (tidligere kjøkken).

Det ble ikke foretatt funksjonstesting av avtrekksventil montert ut av vegg over peis i kjøkken på grunn av manglende stige i leiligheten.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett lite vindu i ett soverom (tidligere kjøkken).

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Dør er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på dørramme, foringsplater og dørgerikter, utført i malt trevirke.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall mot hjelpesluk i nedsenket (ca 1,5 cm) dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:100 fall på en av fire sider i dusjsone.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,3 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall, samt stedvis noe sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det er montert inspeksjonsluke under innebygget badekar.

En mindre slagskade i porselensservant.  
Porselensservant er festet dårlig/ustabilt til benkeplate.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å feste porselensservant mer stabilt til underliggende benkeplate.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet.  
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Øvrig: Innerdører

### Oppsummering

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at to fyllingsdører fra byggeår ikke er mulig å lukke på grunn av defekt låskasse i dørblad samt ikke tilpasset motpart i dørramme.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.3.2025

Rapportdato  
6.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Emil Bruneau Simonsen og Victoria Elisabeth Richardsdottir Fife  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning  
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869  
Epost: paal@taksthuset.no



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Sorgenfrigata 17A, 0365 Oslo

Kommunenr: 301      Gårdsnr: 215      Bruksnr: 332      Festenr:  
Seksjonsnr: 5      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1897

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leiligheten ble omfattende rehabilitert/ombygget i 2009.

Bygård i 3 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang fra Sorgenfrigata.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takpanner. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendige fasader fremstår som godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.

Fasade mot bakgård er rehabilitert i 2015, forøvrig i 2003/2004.

Oppganger er sist pusset opp i 2003/2004.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

#### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	102	102	0	Entre, gang med utgang til baktrapp, bad/wc, wc-rom, åpent kjøkken med spiseplass, stue, 2 soverom - hvorav ett med utgang balkong.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>102</b>	<b>102</b>	<b>0</b>		

#### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	102	102	0	0	3
Kjeller	0	0	0	0	0
Loft	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>107</b>	<b>102</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

#### Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	6	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

#### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,3 m<sup>2</sup> gulvareal med fri takhøyde under bjelker på ca 1,49 m og en loftsbod på ca 5,0 m<sup>2</sup>.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydøstvendt, overbygget balkong på ca 3,1 m <sup>2</sup> . Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkert stål plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv med rør ført ut i ytterkant av balkonggulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-1</b>	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 102 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.	
Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

<b>Beskrivelse</b>	
2-lags isolerglass vindu fra 2009.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2017 i fløy balkongdør.	
Luftespalte er montert i vindusrammer, bortsett fra i lite vindu i ett soverom (tidligere kjøkken).	
Fløydør mot fellesareal hovedtrapp er ikke brannklassifisert. Fløydøren er av type malt fyllingsdør med 3-felt av tråd glass, fra byggeår.	
Dør mot fellesareal baktrapp er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35). Døren er montert ny i 2016.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, bortsett fra fløydør mot fellesareal hovedtrapp. Se årstall i overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på at fløydør mot fellesareal hovedtrapp, som fyllingsdør og 3-felt med tråd glass, er preget av aldring og bruksslitasje, samt at døren isolerer dårlig for transport av lyd og energi.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å montere brannklassifisert dør mot fellesareal, hovedtrapp.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Åpent kjøkken, målt ca 3,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Stue, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Gang, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i åpent kjøkken, stue og gang.  
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000****6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Peisovn i stue**

Type pipe

Tegl

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue.  
Det er montert ildfast plate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.  
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringssdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.  
Det ble fremvist kontrollskjema for riktig montering av peisovn i stue fra Peismontertørn i 2020, dokument datert 16.01.2020.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen****TG-1**

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue, forøvrig vender pipemur inn mot naboleilighet.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur, bortsett fra stedvis mindre sprekk/rissdannelser i pussjikt av pipemur i stue.

## 6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Åpen peis i kjøkken

Type pipe	Tegl
Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis i kjøkken. Peisen er oppført i malt murverk med ildfast stein i brennsone. Det er etablert rom for oppbevaring av ved under ildsted.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

**TG-2**

Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.

Åpne/lukke funksjonen til peis spjeld ble funksjonstestet på befaringsdag, det ble ikke registrert avvik. Forøvrig ble ikke peisen funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Pipemur kan besiktiges fra to sider i kjøkken, forøvrig er pipemur påført malte plater/brystningspanel i entre tilstøtende til ildsted i kjøkken.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfast plate i front av åpen peis mot brennbart materiale på gulv i henhold til brannforskrifter.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur i kjøkken.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres, at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak, samt at ildfast plate blir montert i forkant av åpen peis mot brennbart materiale på gulv, i henhold til brannforskrifter før benyttelse.

## 6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Vedovn i soverom

Type pipe	Tegl
Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperten AS i henhold til tidligere eier.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
<p>Vedovn i ett soverom fra antatt byggeår.  Det er montert fliser under og i front av vedovn mot brennbart materiale på gulv.  Eiere har ikke benyttet vedovnen i deres eierperiode av leiligheten.</p>	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
<p>Pipeløp i er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med antatt nye innvendige keramiske rør i 2014, utført av Pipeeksperter AS i henhold til tidligere eier.</p> <p>Pipemur kan besiktiges fra fire sider i soverom, forøvrig er pipemur påført malte plater/brystningspanel i entre tilstøtende til ildsted i soverom.</p> <p>Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.</p> <p>Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur, bortsett fra enkelte mindre sprekkrissdannelser i pussjikt av pipemur i soverom.  Vedovnen er ikke benyttet av eier og det er usikkerhet om vedovnen er tett i de forskjellige ledd/sammenføyninger.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vedovner av denne type/alder, er ildsteder som ønskes generelt utfaset og erstattet med rentbrennende, mer miljøvennlig ildsteder.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurere fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>	

## 6.7 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i 2009.  
 Lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter fra Tvis kjøkken med lys kompositt benkeplate (2019) og nedfelt dobbel porselens oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri (2024).  
 Frittstående kombinert gass- og keramisk platetopp. Gassbeholder er plassert i benkeskap.  
 Integreert oppvakmaskin, kjøl/frys og kaffemaskin.  
 Gassvakt er etablert. Komfyrvakt er ikke montert.  
 Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

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

**Avtrekk**

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2009.	

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.

**6.8 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Forholdet er ikke vurdert da det ikke fremkommer godkjente byggetegninger i saksinnsyn hos kommunen.  
 Kjøkkenet er flyttet i 2009, tidligere kjøkkenet er ombygget til soverom, opprinnelig entre er inndelt i dagens entre, og gang ved oppføring av lettvegger i 2009.  
 Det ble ikke fremvist noe form for godkjennelse på bruksendringen av leiligheten ved ombygging av bad og oppføring av wc-rom.  
 Flytting av kjøkkenet eller oppføring/demontering av lettvegger er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles avløpsopplegg eller bærende konstruksjoner blir påvirket av ombygningen.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
--	-----

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Expeditions-Dokument. Sorgenfrigata 17 - Oppføring av Våningshus, datert 03.08.1896.  
 Ferdigattest - Sorgenfrigata 17. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 18.07.2017.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat, fra august 2022. En røykvarslere fra ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra antatt ca 2003/2004.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.9 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig oppdriftsventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
<p>Sanitærutstyr:</p> <p>Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integriert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Opplegg vaskemaskin.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i wc-rom, at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner, manglende fliser på vegg lokalt over vaskemaskin og at pussjikt i samme område er preget av sprekkdannelse.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å bedre avtrekksventilasjonen i wc-rom.	

## 6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1952. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2009.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.</p>	

## 6.11 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
<p>Plastrør er benyttet som skjult rørføring i leiligheten. Felles kaldtvannsupplegg er av kobberrør.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles kaldtvannsupplegg fra antatt ca 1952. Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2009.</p>	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Kaldtvanns hovedstoppekran for leiligheten er montert i rørkasse bak inspeksjonsluke i vegg i bad. Hovedstoppekransen fungerer som tiltenkt.</p> <p>Leiligheten er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke.</p> <p>Felles kaldtvannsupplegg i gården er ikke vurdert da dette er sameiets ansvarsforhold.</p>	

## 6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----



Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2008/2009.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad og wc-rom.

Halogen downlight belysning i entre, gang, bad og wc-rom.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 1 og 3.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad montert nytt i 2008/2009.

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 øltilsyn) 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. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2009 med arbeidsbeskrivelse: Total rehabilitering av leiligheten, dokument datert 23.06.2009.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten i 2019 med arbeidsbeskrivelse: Montering av en dimmer i kjøkken og soverom, dokument datert 06.11.2019.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten og at jordingskabel montert i hovedsluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Montert liggende over himling i bad.

Fundament

Antatt plassert på trebjelker.

Årstall

2009

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

**TG-2**

Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at berederen ikke er lekkasjesikret og at berederen er innebygget over himling i bad uten etablert mulighet for avrenning til gulvsluk ved et eventuelt lekkasjeforhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere Aquastop på kaldtvannsinntak til berederen.

## 6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og wc-rom, samt i vegg i ett soverom (tidligere kjøkken).

Det ble ikke foretatt funksjonstesting av avtrekksventil montert ut av vegg over peis i kjøkken på grunn av manglende stige i leiligheten.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i ett lite vindu i ett soverom (tidligere kjøkken).

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

**6.15 Våtrom****Overflate**

Beskrivelse av overflate	
Fliser og mosaikkfliser på gulv, fliser på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble ble rehabilitert og ombygget i ca 2009 med bl.a nytt plast hovedsluk og plast hjelpesluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Dør er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på dørramme, foringsplater og dørgerikter, utført i malt trevirke.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall mot hjelpesluk i nedsenket (ca 1,5 cm) dusjsone fungerer, men tilfredstiller ikke krav til 1:100 fall på en av fire sider i dusjsone.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,3 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot hjelpesluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall, samt stedvis noe sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Plast hovedsluk med klemring for foliemembran montert i gulv under innebygget badekar, samt hjelpesluk i dusjsone med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1**

Klemring til hovedsluk og hjelpesluk samt tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

**Sanitærutstyr****Beskrivelse**

Porselensservant og ettgreps servantbatteri montert på underliggende benkemodul med skuffeløsning og stein topp plate. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri. Innebygget badekar og termostat badebatteri (det er ikke montert dusjgarnityr til badebatteri).

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det er montert inspeksjonsluke under innebygget badekar.

En mindre slagskade i porselensservant.  
Porselensservant er festet dårlig/ustabil til benkeplate.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det anbefales å feste porselensservant mer stabilt til underliggende benkeplate.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering av badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

Det ble søkt etter fukt i vegger i badet, det ble ikke registrert negative forhold.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2009.

#### Beskrivelse

Fliser og mosaikkfliser i bad, fliser i wc-rom, forøvrig lakkert tregulv.

Tregulv er sist slip og lakkert i 2020.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av større glipper mellom trebord i lengderetning og stedvis noe knirk i tregulv.

## 6.17 Øvrig: Vegger

#### Beskrivelse

Fliser i bad, fliser og mosaikkfliser i wc-rom, malte plater og brystning i entre, forøvrig malt plater/mur.

Vegger i ett soverom er malt i 2024.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.18 Øvrig: Tak

#### Beskrivelse

Malt rabitzpuss med rosett og stukkatur i stue og åpent kjøkken, forøvrig malte plater.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,22 m.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Stedvis noe sprekkrissdannelser i rabitzpuss i tak i åpent kjøkken.  
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.19 Øvrig: Innerdører

#### Beskrivelse

Malte fyllingdører fra byggeår til to soverom - hvorav en med glassfelt og mellom entre og kjøkken. Forøvrig malte, profilerte dører fra senere tid, ukjent år.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at to fyllingsdører fra byggeår ikke er mulig å lukke på grunn av defekt låskasse i dørblad samt ikke tilpasset motpart i dørramme.

## 6.20 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.  
Fastmontert garderobereskap i begge soverom.  
Integrert garderobereskap i gang fra opprinnelsen.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250071	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Victoria Elisabeth Richardsdottir Fife	Emil Bruneau Simonsson
<b>Gateadresse</b>	
Sorgenfrigata 17A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0365
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250071

## 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



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 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, tømmerarbeid 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

- 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

Beskrivelse

Ja, i 2024 oppdaget vi en skade i etasjeskillet til naboen over. Gjennom forsikringen til sameiet ble det gjennomført befarings av fagperson. Fagpersonen konkluderte med at tiltak ikke er nødvendig og at skaden er over 10 år gammel. Dersom naboen over velger å renovere gulvet kan det være nødvendig å utføre arbeid gjennom vår leilighet. Skaden er lokalisert over himling i hovedbad, og ikke synlig uten å åpne inspeksjonsluke.

#### 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
- I november 24 rettet styret et krav mot nabogården (Schultz Gate 4). Schultz Gate 4 har hatt et soppangrep, og dette har fått påvirkning i kjelleren i B-oppgangen. Forholdet er utbedret.
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- Beskrivelse
- Ja, ref. beskrivelsen knyttet til "Tvister". Nabogården (Schultz Gate 4) har hatt et soppangrep og det var behov for å gjøre noen grep i kjeller i B-oppgaven. Forholdet er utbedret.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## 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.

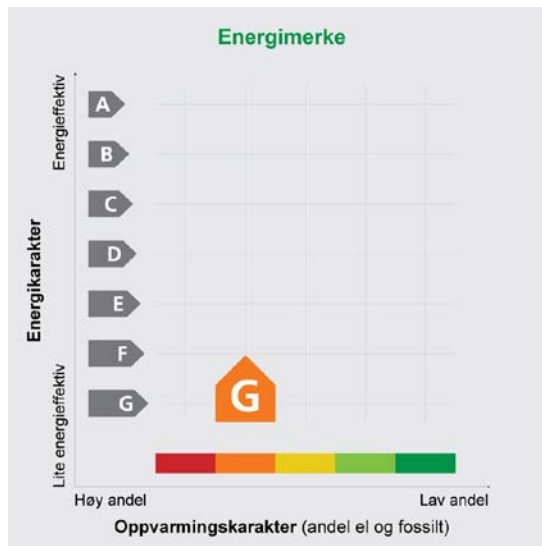
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Bruneau Simonsson	7b59486c3fc32e68040721e 1da0bd269ee17e0a8	13.03.2025 07:40:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
victoria Fife	d1783ebed9af6bd5da06e4e 3fcd13b1fe9f052e8	13.03.2025 07:54:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250071

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Adresse	sorgenfrigata 17a
Postnr	0365
Sted	oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	332
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1453122
Dato	09.11.2022



Innmeldt av	jasmina gacic
-------------	---------------

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Nabolagsprofil

Sorgenfrigata 17A - Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 169 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	7 min	0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	24 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min	4.5 km

## Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	8 min	0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	14 min	1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	15 min	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	12 min	0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	13 min	1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min	0.9 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min	1.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

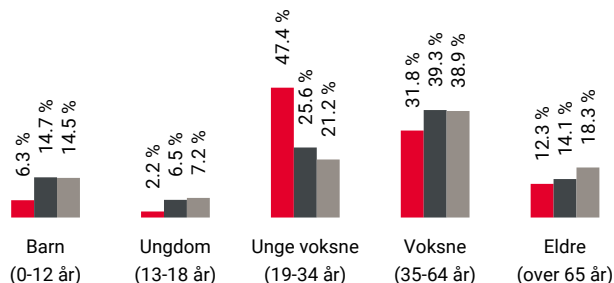
Veldig bra 82/100



## 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	6 min	0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min	0.5 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	8 min	0.6 km


## Dagligvare


Kiwi Sorgenfrigata	2 min
Coop Extra Bogstadveien	2 min

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 97/100

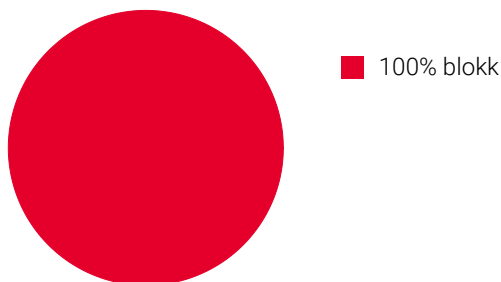
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Dronning Astrids plass streetbasket 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Den tysk-norske 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km
-  SATS Yoga Majorstuen 2 min 
-  Synergy 2 min 

## Boligmasse







«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

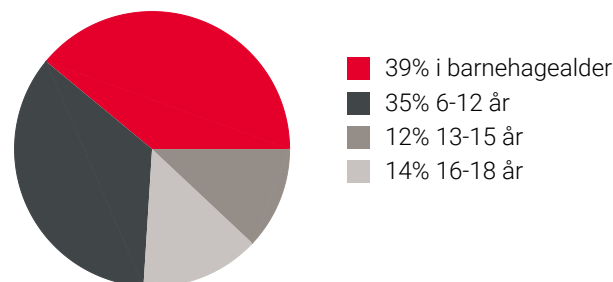
Sitat fra en lokalkjent



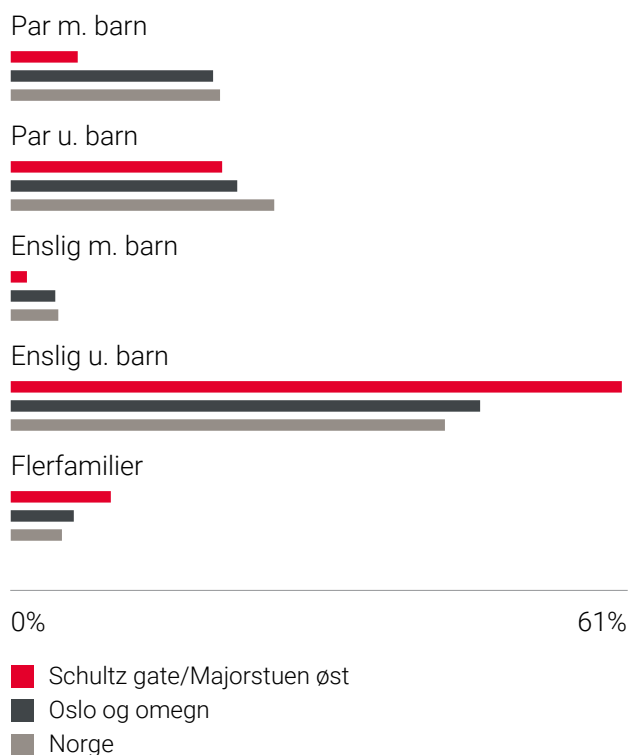
## Varer/Tjenester

-  Valkyrien 2 min 
-  Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

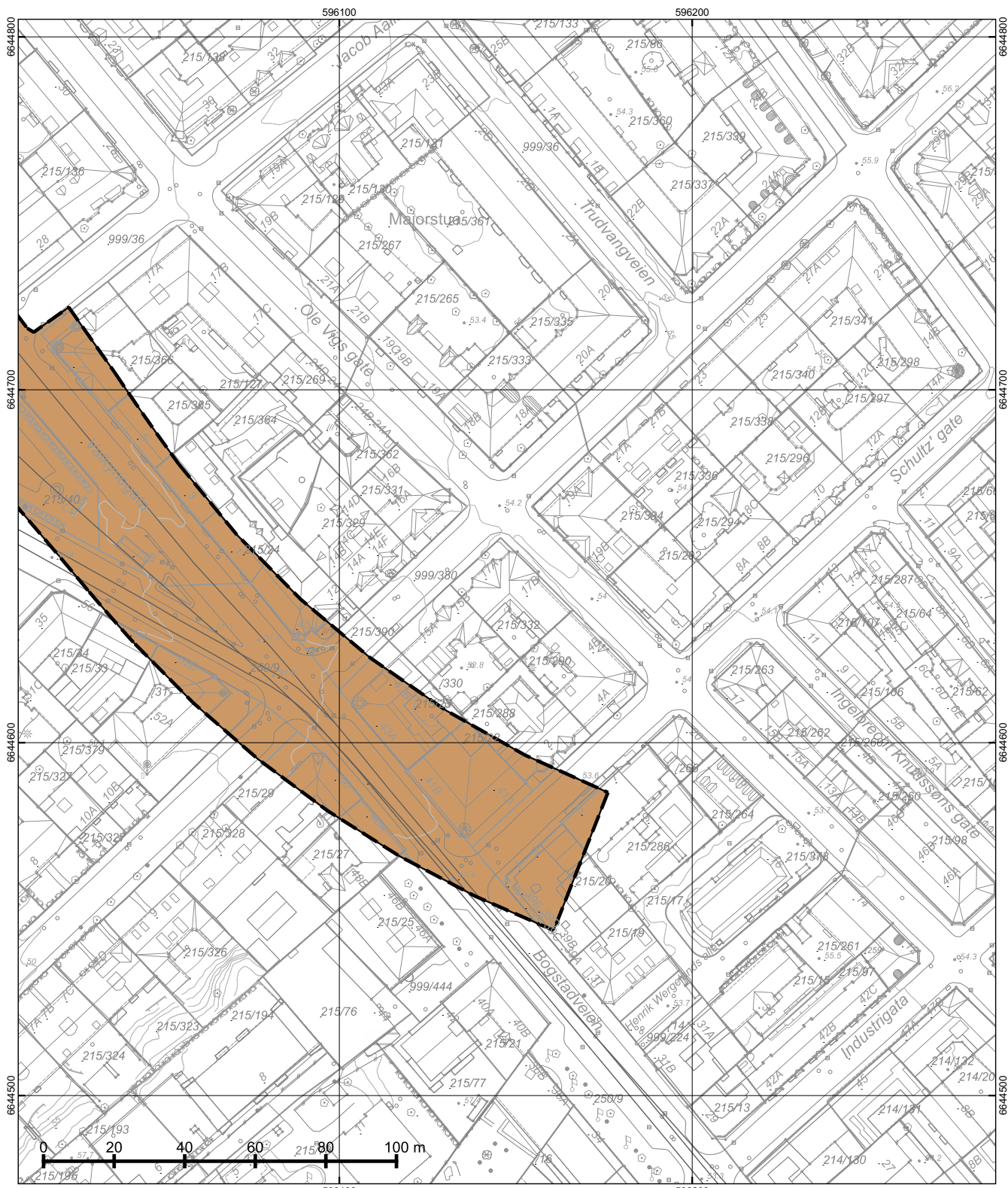


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 10.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

### Reguleringskart

- 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327720/ 86507205

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Adresse: SORGENFRIGATA 17A

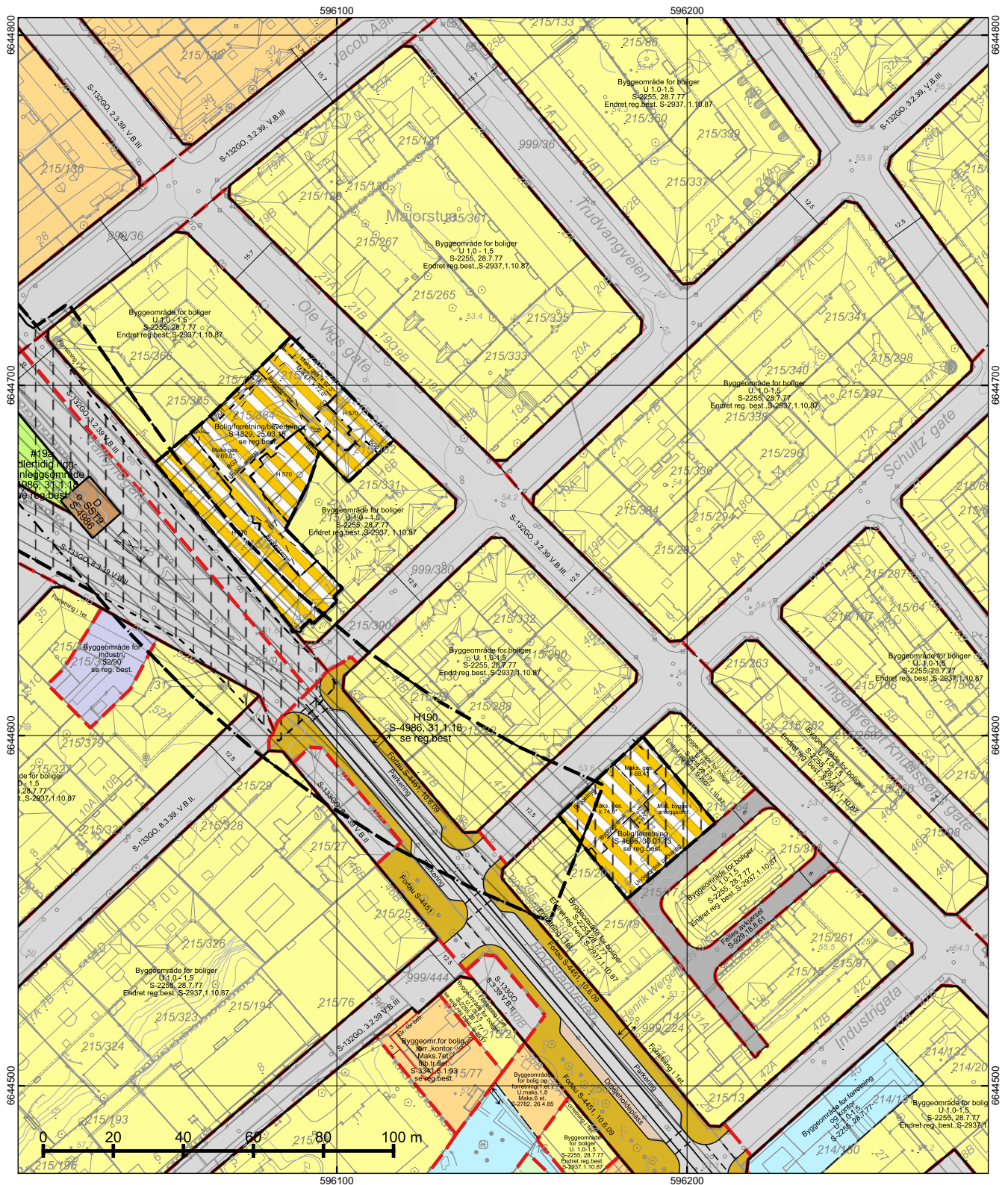
Kommentar:

Gnr/Bnr: 215/332

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





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 10.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

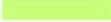

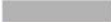

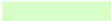

































- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1  
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

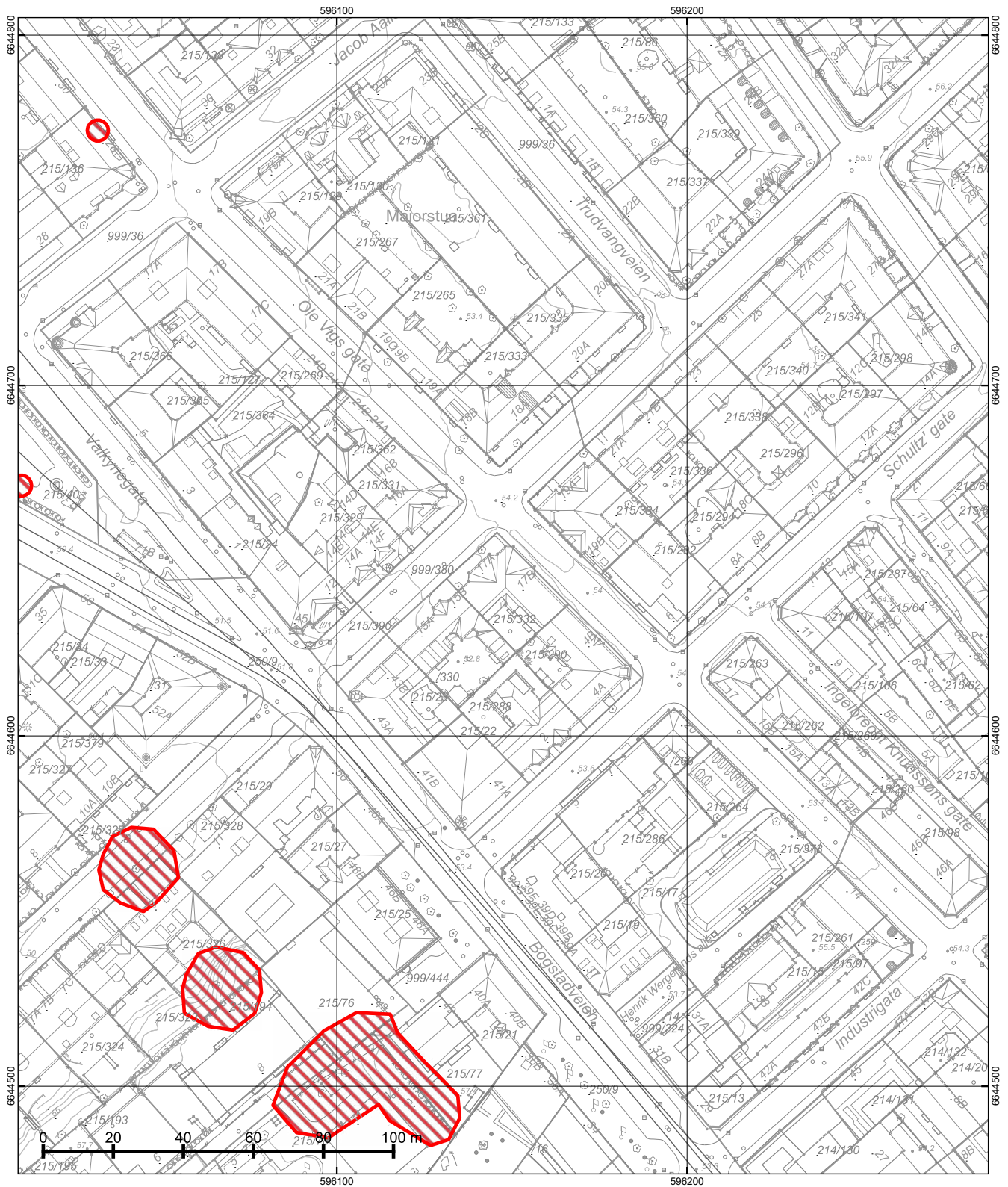
PlottID/Best.nr: 327720/ 86507205	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: SORGENFRIGATA 17A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/332	

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 (Dimensjonlinje)
	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		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 10.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327720/ 86507205

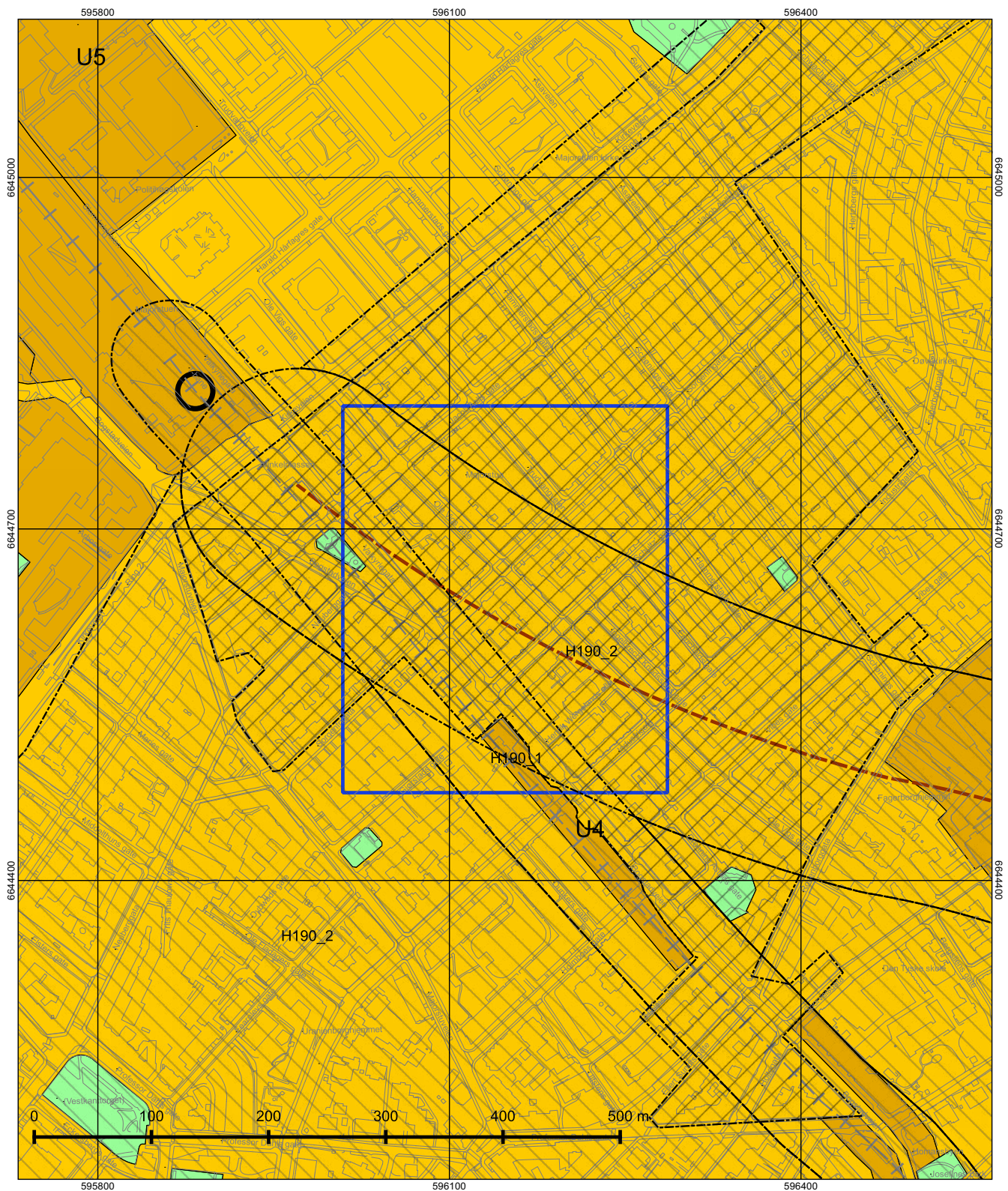
Adresse: SORGENFRIGATA 17A

Gnr/Bnr: 215/332

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.03.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 327720/86507205  
 Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

### 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 tvistes spørsmål 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 brannslukkingsapparat 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 seksjonseiernes 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. Sjøppelhåndtering, 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, sikringskap 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. Unnløstelse 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.

#### § 13

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.

#### § 14

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.

#### § 15

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

#### § 16

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

#### § 17

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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sorgenfrigata 17A  
0365 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tam LeTelefon: 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 viderefordlet 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