

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Leopold Mortvedt Nicolaus

Mobil 954 54 241

E-post leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Omkostn.: Kr 238 890,-
Total ink omk.: Kr 9 738 890,-
Felleskostn.: Kr 3 013,-
Selger: Tor Johan Hovden Norheim
Ragnhild Hovden Norheim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 81/91 kvm
Tomtstr.: 677 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 330
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1007260043

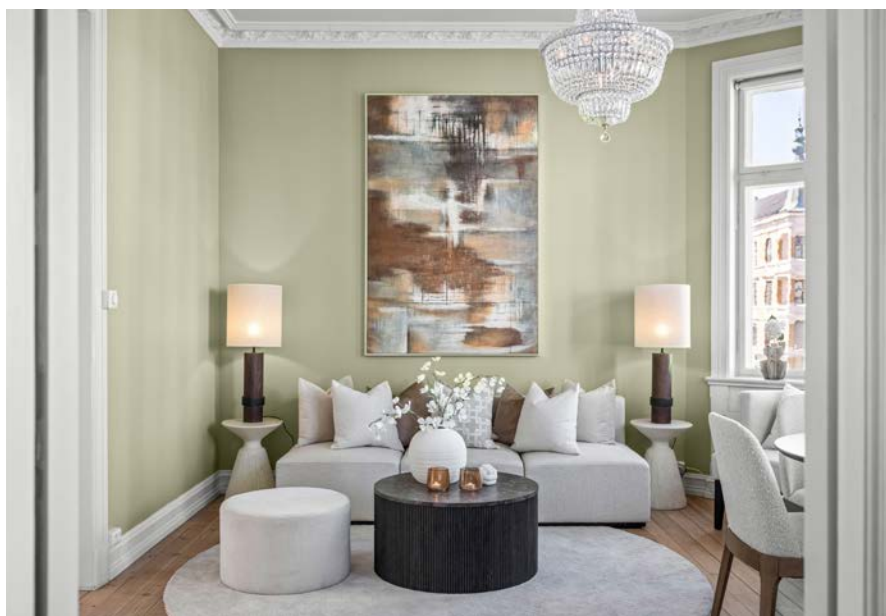
Klassisk og lekker 3-roms selveier i flott bygård | Balkong | Peis | Lave FK | Parkeringsleie*

Velkommen til Sorgenfrigata 15B!

En flott og tiltalende leilighet med attraktiv beliggenhet i en etterspurt gate på Majorstuen. Boligen kombinerer klassiske detaljer med moderne oppgraderinger, og har en god planløsning med romslige oppholdsrom. Kjøkkenet er fra 2024, og fra kjøkkenet er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 5 m². Leiligheten har også peis og god takhøyde. Her bor du sentralt, men samtidig rolig til, med nærhet til alt av servicetilbud og kollektivtransport.

Leiligheten kan fremheves med:

- Attraktiv beliggenhet
- Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- Kjøkken fra 2024
- Bad fra 2012
- Sydøstvendt balkong på ca. 5 m²
- Peis
- God takhøyde (ca. 3,12 m)
- Lave FK
- Ingen fellesgjeld
- Mulighet for parkeringsleie*
- Bod i kjeller
- God kollektivtransport



Innhold

| | |
|------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 52 |
| Egenerklæring | 80 |
| Offentlige forhold | 87 |
| Byggetegninger | 101 |
| Formuesverdi | 104 |
| Boliginfo | 105 |
| Vedtekter | 108 |
| Husordensregler | 111 |
| Protokoll årsmøte 2026 | 112 |
| Årsregnskap 2025/2026 | 114 |
| Energiattest | 117 |
| Nabolagsprofil | 122 |
| Budskjema | 131 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Entré, soverom, stue, kjøkken, bad og spisestue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utgang fra kjøkken til balkong.

Balkongen er målt til ca 4,8 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 9,5 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

677 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Parkering er tilgjengelig i

samsvar med gjeldende regler for området. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i en enveiskjørt gate på Majorstuen – med umiddelbar nærhet til alt bylivet har å by på. Området kjennetegnes av klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall, med hyggelige bakgårder og grønne omgivelser som gir en lun og etablert atmosfære.

Fra boligen er det få minutters gange til Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer og spisesteder. Her finner du alt fra populære kjedebutikker til nisjeforretninger, samt et variert serveringstilbud som gjør området til et naturlig samlingspunkt.

For rekreasjon ligger Frognerparken, Marienlystparken og Stensparken innen komfortabel gangavstand. Parkene byr på flotte grøntarealer, turstier og gode muligheter for både aktivitet og avslapning året rundt.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med flere butikker i nærområdet, og for et større utvalg ligger blant annet Meny Colosseum og Jacobs Majorstuen i gangavstand. Området har også et godt utvalg av spesialforretninger og delikatessebutikker.

For den aktive finnes det et variert treningstilbud i nærområdet, blant annet gjennom SATS og andre treningssentre. Med kollektivtransport når du enkelt markaområder som Sognsvann og Frognerseteren, med milevis av tur- og rekreasjonsmuligheter.

Området har svært gode kollektivforbindelser med T-bane fra Majorstuen stasjon, samt trikk og buss i nærliggende gater.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Godbiten barnehage (1-5 år): ca. 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år): ca. 0.5 km
Fridheim barnehage (1-5 år): ca. 0.6 km

Majorstuen skole (1-10 kl.): ca. 0.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.): ca. 1.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.): ca. 1.1
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.): ca 0.9 km

Fagerborg skole (8-10 kl.): ca. 1.1 km
Kristelig gymnasium: 0.9 km
Akademiet videregående skole Oslo

Skolekrets

Majorstuen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Majorstuen (Linje 2B): ca. 0.2 km
Trikk: Majorstuen i Bogstadveien (Linje 11, 12, 19): ca. 0.2 km
T-bane: Majorstuen (Linje 1,2,3,4,5): ca. 0.5 km
Nationaltheatret: ca. 1.8 km
Oslo S: ca. 5.3 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga Kåsin

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Området består hovedsakelig av blokker/tradisjonelle bygårder. Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med murverk, fasader pusset og malt. Trekninger, konsoller og ornamenter på fasaden. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein. Grunnmur i betong/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024.
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Bagstevold VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæring fra 2024 ble badet totalrenovert i 2012.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ifølge tidligere eiers egenerklæring fra 2024 ble arbeid utført i forbindelse med totalrenovering av badet i 2012.

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

Ja

Det er en sprekk i et indre glass i karnappet. Denne har vært uforandret siden nåværende eiers overtakelse i 2024. Ifølge tilstandsrapporten utarbeidet for tidligere eier ved salget i 2024 har tidligere eier opplyst at dette har vært uforandret også siden forrige overtakelse (i 2009)

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Enkelte innvendige dører kan være vanskelige å lukke.

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

Ja

Det ble etter overtakelse i 2024 observert brun pelsbille (majorstubille) i leiligheten. Forekomsten har vært sporadisk. Det er observert om lag 5-10 biller siste halvår. Det er ikke gjennomført tiltak utover intensivert renhold. Anticimex-rapport fra april 2024 foreligger.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Montera Elektro & VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken og varmtvannsbereder montert i desember 2024.

Arbeid på vann og

avløp inkluderer omlegging av rør med lekkasjestopper og tilkobling av blandebatteri, avløpsrør,

oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Kvitteringer, monteringsavtaler og fakturaer foreligger.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sagene Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt som var flyttet av ufaglært ble utbedret/demontert av elektriker.

Samsvarserklæring foreligger.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Montera Elektro & VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye stikkontakter og komfyrvakt på kjøkken, tilkobling av koketopp og stekeovn, montering av ny kurs til induksjonstopp i forbindelse med kjøkkenrenovering.

Samsvarserklæring

foreligger.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Torpa El-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema fra 2024 ble det utført faglært arbeid og

kontroll av alt elektrisk i leiligheten ca. 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med montering av garderobeskap i entréen ble stikkontakt flyttet av

ufaglært. Forholdet er senere utbedret av elektriker (Sagene Elektro AS) med samsvarserklæring (se over).

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

Ja

Det er bygget ut leiligheter i loftsetasjen før nåværende eiers tid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Så vidt vi kjenner til

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

Ja

Det foreligger tilstandsrapport fra tidligere salg i 2024 og inspeksjonsrapport fra

Anticimex vedrørende brun
pelsbille i april 2024.

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

Ja

Det bor en hund i leiligheten under. Det kan tidvis være merkbar lukt av hund i oppgangen.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: IKEA/Montera/Sigvartsen Benkeplater

Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkkeninnredning fra IKEA og benkeplate i kvartskompositt i desember 2024.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, to soverom, stue, kjøkken, bad og spisestue. Her møtes du av en praktisk entré med god plass til oppbevaring, som gir en ryddig adkomst til boligens øvrige rom. Stuen fremstår lys og luftig med god takhøyde, og peisen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

Kjøkkenet er stilrent med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Her er det også plass til spisegruppe, og fra kjøkkenet er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 5 m² som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Leiligheten har to soverom, hvor hovedsoverommet er av svært god størrelse med plass til dobbeltseng og øvrig møblement, samt et mindre soverom som egner seg godt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Badet er flislagt og fra 2012 med en tidløs utførelse. I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller med gode oppbevaringsmuligheter.

Standard

Kjøkken

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte, folierte fronter og kompositt benkeplate med underlimt kum. Det er belysning via lyslist (LED) under overskap og glatt, malt vegg over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøll frys. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Over stekesonen er det en kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med termostatstyrte varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med et servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, veggmontert toalett og et dusjhjørne med skyvedører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har naturlig avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg og tilluft via spalte ved terskel. Det er plastsluk med synlig membran og klemring. Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør og overkant sluk er målt til 11 mm.

Innvendige overflater

Gulv: Heltregulv. Flislagt gulv på bad.

Vegger: Glatte, malte veggflater. Flissatte vegger på bad.

Himling: Glatte, malte himlingsflater og panel. Takhøyden i stuen er målt til ca. 3,12 m.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system. Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon: Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024 er lokalisert i kjøkkenbenk.

Andre installasjoner: Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det er en sprekk i et indre glass i karnappet i stuen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter i gang.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet i stuen,

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling

(f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Soveromsdør subber noe mot karm ved åpne/lukke.

Slåen i dobbeldøren mellom stue og spisestue sitter fast.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: 1) Det er påvist langsgående riss over dør.

2) Det er påvist slitte fuger/svertesopp i dusjsonen.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: 1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Dreneringshull under toalett er underdimensjonert i forhold til dagens anbefalinger.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 2. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vannskapet har ikke avrenning eller åpning mot rom med sluk.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

For komplett informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2026:

Frakobling og demontering av to stikkontakter i garderobeskap. Arbeid utført av Sagene Elektro AS.

2024:

Malt alle vegger på kjøkken, stue, spisestue, soverom og gang.

Montert garderobeskap i gang (innmat fra IKEA, bygget inn i veggen).

Nytt kjøkken og varmtvannsbereder i desember 2024. Basert på kvitteringer, monteringsavtaler og fakturaer har arbeidet bestått i: Omlegging av rør med lekkasjestopper og tilkobling av blandebatteri, avløpsrør, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Montering av nye stikkontakter og komfyrvakt på kjøkken, tilkobling av koketopp og stekeovn, montering av ny kurs til induksjonstopp. Montering av kjøkkeninnredning og benkeplate i kvartskompositt. Arbeid utført av Montera Elektro & VVS AS og Sigvartsen Benkeplater.

2019:

Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2019 på soverom.

2012:

Totalrenovering av bad (ifølge tidligere eier). Arbeid utført av Bagstevold VVS AS.

2011:

Diverse arbeid og kontroll av alt elektrisk i leiligheten (ifølge tidligere eier). Arbeid utført av Torpa El-installasjon AS.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale om fiber-internett via Lynet. Kostnad utgjør kr 250,- pr. mnd og kommer i tillegg til felleskostnadene.

Det er varslet en økning på kr 100,- pr. boenhet pr. mnd fra og med 3. kvartal 2026, som følge av prisjustering fra Lynet.

Parkering

Hentet fra sameiets vedtekter:

Andelseiere av seksjon 1 til 9 har, så vidt mulig og mot godtgjørelse, rett til leie av garasje plass eller parkeringsplass etter nærmere bestemmelser av styret. Plassene tildeles etter ansiennitet og gjelder kun andelseiere som selv bor i sameiet. Når en plass først er tildelt beholdes den inntil andelseier fra sier seg plassen, eller man mister den ved at man for eksempel ikke lenger er beboer.

Seksjonen leier per dags dato parkeringsplass for kr 275,- pr. mnd.

Per dags dato er det ingen på venteliste.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF SKADEFORSIKRING NUF, polisenummer 6722585

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligen er basert på elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har panelovner og en frittstående vedovn i stuen. Gulvvarme med termostatstyrte varmekabler er installert på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 500 000

Omkostninger kjøper

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

238 890 (Omkostninger totalt)

250 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

253 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 738 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 750 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 753 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 181 072 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 724 287 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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).

Listen er ikke uttømmende.

Tilbud om 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

110/1102

Felleskostnader inkluderer

Styreonorar, renhold, reparasjon og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter m.m.

Felleskostnadene utgjør kr 3 013,- pr. mnd. I tillegg kommer fiber-internet (kr 250,- pr. mnd) og leie av parkeringsplass (kr 275,- pr. mnd).

Informasjon fra styret:

Det er vedtatt endringer i fellesutgiftene og parkeringsleie fra og med 3. kvartal 2026 på 10 %. Videre er det også vedtatt en økning i kostnad for fiber-internet på kr 100,- pr. boenhet pr. mnd fra samme tidspunkt, som følge av prisjustering fra leverandør.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 013

Andel fellesformue

Kr 3 410

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Sorgenfrigata 15

Organisasjonsnummer

987698942

Om sameiet

Boligsameiet Sorgenfrigata 15 har organisasjonsnummer 987 698 942. Sameiet består av en næringsseksjon og 10 boligseksjoner i Sorgenfrigaten 15, gnr. 215 bnr. 330 i Oslo med tilhørende fellesarealer. Sameiebrøkens nevner er 1102 basert på kvadratmeter brutto gulvflate i seksjonene.

Forretningsfører er Fidus Regnskapskontor AS.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt. Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr 307 522 for 2025.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styret har fått fullmakt til å ta opp et lite lån (inntil kr 100 000, med IN-ordning, hvorav denne seksjonens andel av hovedstol vil være på inntil ca. kr. 10 000).

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter samtykke fra styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Fidus Regnskapskontor AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 330, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

23.05.1893 - Dokumentnr: 1893/941583-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1953 - Dokumentnr: 1953/401835-1/105 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1969 - Dokumentnr: 1969/522431-1/105 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:330
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1985 - Dokumentnr: 1985/77343-3/105 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1113613
PANTSETTELSESERKLÆRING
ANFØRT PRIORITET: INNENFOR 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2024 - Dokumentnr: 2024/1292385-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 8 670 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

18.11.2024 - Dokumentnr: 2024/2253748-1/200 - Massetransport
FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

24.03.2026 - Dokumentnr: 2026/330932-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 11 400 000
Panthaver: GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
ORG.NR: 912 814 017
ELEKTRONISK INNSENDT

24.03.2026 - Dokumentnr: 2026/330932-2/200 - Registerenheten kan ikke disponeres
over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS

ORG.NR: 912 814 017
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument som omfatter våningshus, datert 17.09.1894.
Det foreligger ekspedisjonsdokument som omfatter våningshus tilbygg, datert 1927.
Det foreligger ferdigattest som omfatter garasjetilbygg, datert 12.12.1969.
Det foreligger ferdigattest som omfatter oppføring av 6 balkonger, datert 12.11.2024.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, kun et ekspedisjonsdokument i kommunens arkiver. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er omsøkt før 1. januar 1998.

Et ekspedisjonsdokument er et historisk dokument fra eldre byggesaker (særlig slutten av 1800-tallet til tidlig/midten av 1900-tallet) som bekrefter at en byggesak er ekspedert/behandlet i kommunen. Eksempelvis kan et ekspedisjonsdokument være en bekreftelse på at en byggemelding er mottatt, eller at det er gitt tillatelse til bruk. Det gjøres oppmerksom på at ekspedisjonsdokumentet ikke er en ferdigattest, men et arkivdokument som i eldre byggesaker kan være eneste tilgjengelige dokumentasjon på at byggesaken ble ekspedert i kommunen.

Ekspedisjonsdokumentet alene er ikke nødvendigvis en godkjenning på et tiltak, og dokumentet må derfor vurderes ut fra det konkrete innholdet i ekspedisjonsdokumentet, samt opp mot eventuelt andre tilgjengelige byggesaksdokumenter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.09.1894.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeeområde for boliger U. 1,0-1,5".
Etter reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977. Endret reg.best., S-2937, 01.10.1987.

Eiendommen er oppført på Gul liste og er kommunalt listeført som bygningslokalitet og enkeltminne, registrert av Byantikvaren i Oslo.

Pågående byggesaker i området:

Sorgenfrigata 16B - ulovlig inngrep i brannskillet

Saksnummer: 202521381

Siste bevegelse

Siste dok. 06.03.2026

Sorgenfrigata 16A - rehabilitering og forsterkning av bærekonstruksjon

Saksnummer: 202521892

Siste bevegelse

Siste dok. 23.03.2026

Sorgenfrigata 16 - innvendig ombygging av 1. etasje

Saksnummer: 202604212

Siste bevegelse

Siste dok. 29.04.2026

Bogstadveien 46 B - forhåndskonferanse - Endring av brannbalkonger

Saksnummer: 202509039

Siste bevegelse

Siste dok.

Schultz' gate 8 A-C - bruksendring av loft og stall til bolig og fasadeendringer

Saksnummer: 202514058

Siste bevegelse

Siste dok.

Schultz' gate 8 C - bruksendring av deler av underetasje til bolig

Saksnummer: 202507473

Siste bevegelse

Siste dok. 26.03.2026

Ole Vigs gate 18 - fasadeendring og bruksendring med mer

Saksnummer: 202508451

Siste bevegelse

Siste dok. 26.03.2026

Adgang til utleie

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

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. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon

om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 7 990 Digital annonsering

3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
5 000 Eierskiftegebyr ca.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig ca.

Totalt kr: 131 090

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no
Tlf: 909 57 890

Ansvarlig megler bistås av

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt
Eiendomsmegler/ Partner
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

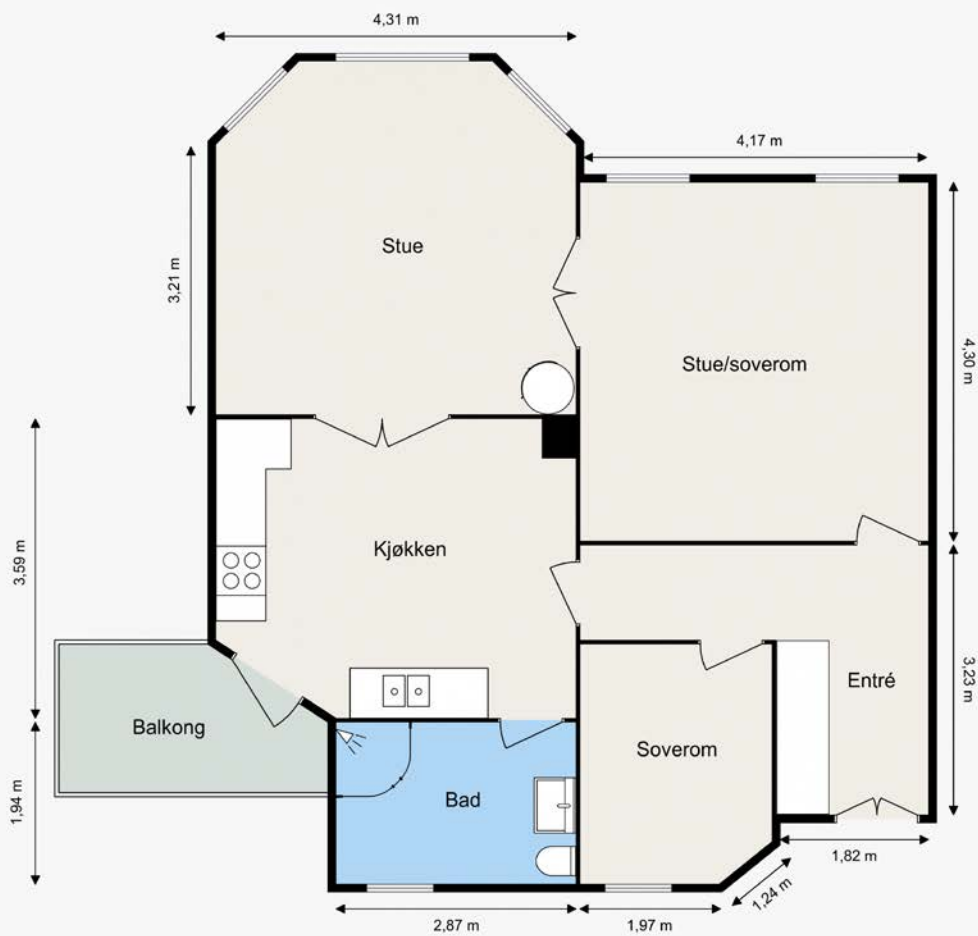
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.05.2026





2. Etasje
Sorgenfrigata 15B



Lars Erik Haga
Bygningssakkyndig
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



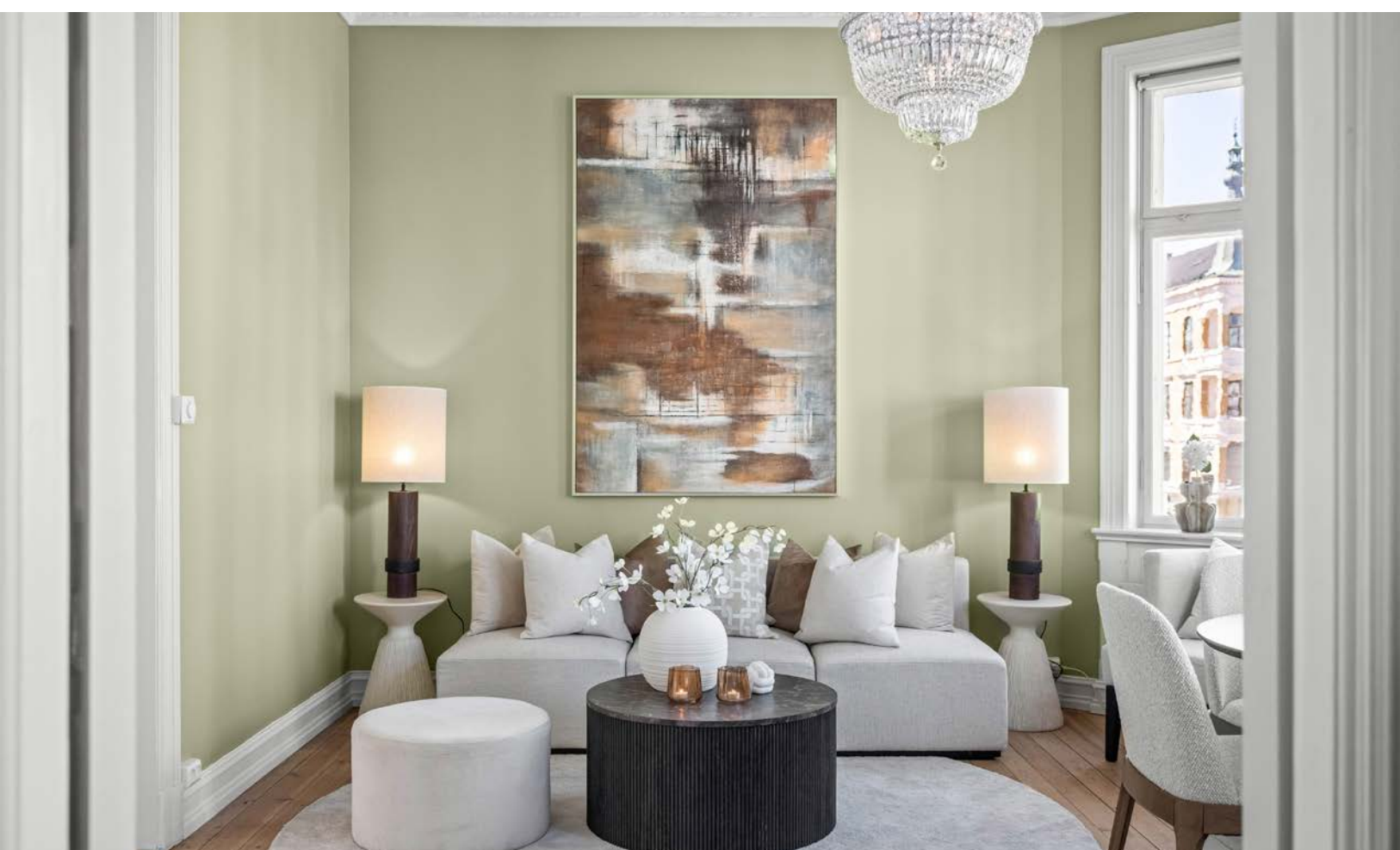
2. Etasje
Sorgenfrigata 15B



Lars Erik Haga
Bygningssakkyndig
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



























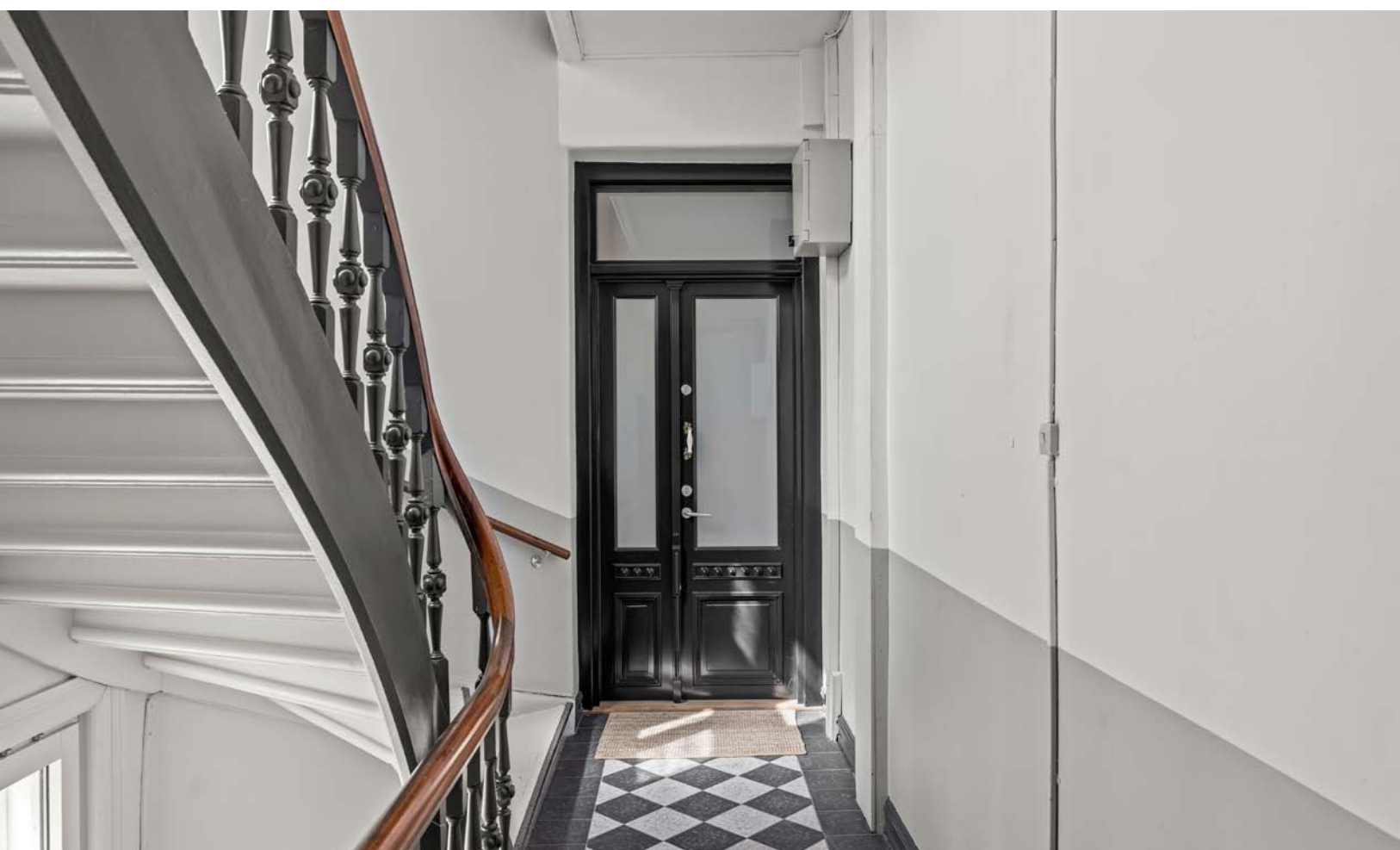


















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sorgenfrigata 15B , 0365 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 330, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 02.05.2026

Oppdragsnr.: 22030-26143

Eiendomsverdi ref nr: PX1753

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via peis og panelovner.

Utgang fra kjøkken til balkong.
Balkongen er målt til ca 4,9 m².
Flislagt dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt badrom fra 2012, i følge eier.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Kompositt benkeplate underlimt kum.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøøl frys.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

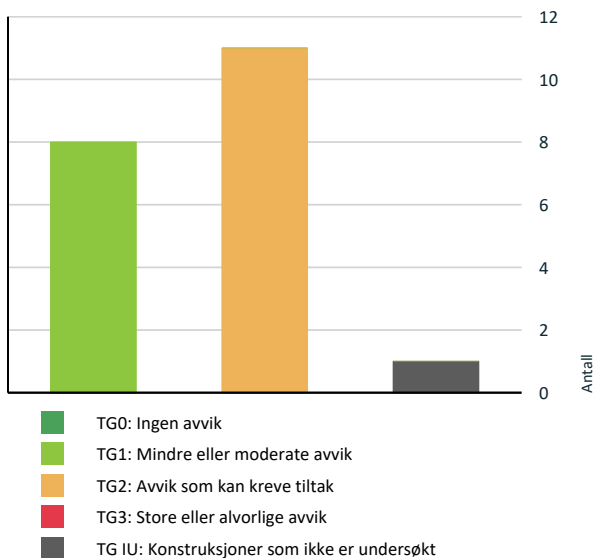
Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelse er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3. I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



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



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)



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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår

1895

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 1+1.

Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2019 på soverom.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det er en sprekk i et indre glass i karnappet i stuen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vinduene alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterede forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Sprekk i glass bør byttes.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- klassifisert entrédør (B30).
Døren har glassfelt.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til balkong.
Balkongen er målt til ca 4,9 m².

Flislagt dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger oppført med murverk, fasader pusset og malt. Trekninger, konsoller og ornamenter på fasaden.

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein

Grunnmur i betong/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1895, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske

Tilstandsrapport

installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/sviktv osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers heltregulv.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og panel.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,12 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Gulv har en del slitasje, noe som er forventbart i en brukt bolig. Gulvet har derimot ingen vesentlig funksjonsvekkelse utover estetikk.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis utbedring.

Normal slitasje og skader som nødvendigvis utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).

Tilstandsrapport

Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 11 mm over en lengde på 2 meter i gang.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet i stuen,

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående vedovn i stuen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.
2-fløyet dør til både stue/spisestue og stue/kjøkken.

Normal og forventet bruksslitasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soveromsdør subber noe mot karm ved åpne/lukke.
Slåen i dobbeldøren mellom stue og spisestue sitter fast.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2012, i følge eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - 1) Det er påvist langsgående riss over dør.
 - 2) Det er påvist slitte fuger/svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1)

Konsekvens:
Riss over dør tyder på bevegelser eller spenninger i konstruksjonen. Forholdet er ofte av kosmetisk karakter, men kan utvikle seg videre dersom bevegelsene vedvarer.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen. Mindre riss kan utbedres med overflatebehandling, mens videre sprekkutvikling bør vurderes nærmere.

Konsekvens:

Slitte fuger er hovedsakelig estetisk.

Tiltak:

Forholdet krever ingen tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 11 mm.
Dette tilfredsstillter ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- 1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)
- 2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygging og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringshull under toalett er underdimensjonert i forhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Underdimensjonert dreneringshull gir redusert evne til å lede bort lekkasjevann, noe som kan føre til oppsamling av fukt og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å utvide eller etablere tilstrekkelig dreneringsmulighet for å sikre bedre bortledning av eventuelt lekkasjevann

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Rom med kun naturlig ventilasjon kan ha utilstrekkelig luftutskifting.
Dette kan medføre økt risiko for kondens - med mulig negativ påvirkning på sanitær innredning.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon slik at rommet får tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende TEK.

2. ETASJE > BAD

🔧 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (bærevegg).

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Kompositt benkeplate underlimt kum.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøll fryser.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

—

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringsstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannskapet har ikke avrenning eller åpning mot rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann fra tilkoblinger eller komponenter i skapet ikke vil kunne ledes trygt bort, men i stedet kan bli stående i skapet og forårsake fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra vannskapet kan renne til rom med sluk.

Dette kan for eksempel utføres ved å bore hull i bunnplaten/bytte bunnplaten til en med hull(er) slik at vann får avrenning, eller ved å etablere annen godkjent dreneringsløsning i tråd med gjeldende krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB er lokalisert i kjøkkenbenk.

Varmtvannsberederen er fra 2024, har kapasitet på 120 liter.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.



1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 10 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det er fremlagt samsvarserklæring på følgende:

"Demontering av 2 stk innfelt stikk
Montere koblingsboks på tilførsel kabel"
- Datert 2026-04-01

"Tilpasning og forberedelser oppstart - frakopling/demontering m.m.
Opplegg for direktekoplet VVB.
Tilkobling av koketopp og/eller stekeovn.
Komfyrvakt. Inkl montering og programmering
Montering av nye stikkontakter.
Levering og montering av koblinger for kurser/avgrening/tilførsler."
- Datert 21.01.2025

Øvrig anlegg er ikke fremlagt.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer fra Montera Elektro & VVS AS og Sagene Elektro AS som har utført arbeid i vår eiertid. Vi har ikke dokumentasjon på eventuelle arbeider utført under tidligere eiere.

Ifølge tidligere eier ble det utført kontroll av alt elektrisk i leiligheten av Torpa El-installasjon AS i 2011.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger kun dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende

Tilstandsrapport

informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

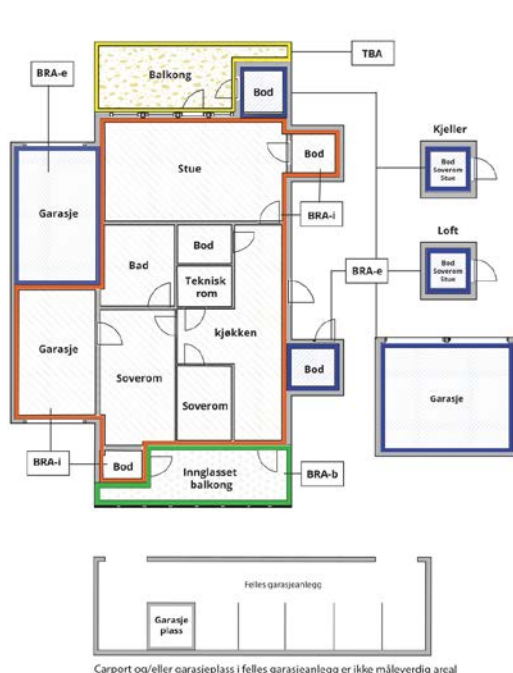
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 81 | | | 81 | 5 |
| Kjeller (bod) | | 10 | | 10 | |
| SUM | 81 | 10 | | | 5 |
| SUM BRA | 91 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré, soverom, stue, kjøkken, bad, spisestue | | |
| Kjeller (bod) | | Bod | |

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, spisestue, kjøkken og stue.

Utgang fra kjøkken til balkong.
Balkongen er målt til ca 4,8 m².

Arealer er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 9,5 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygnings sakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

2011 - Diverse arbeid og kontroll av alt elektrisk i leiligheten (ifølge tidligere eier). Arbeid utført av Torpa El-installasjon AS.

2012- Totalrenovering av bad (ifølge tidligere eier). Arbeid utført av Bagstevold VVS AS.

2024 - Malt alle vegger på kjøkken, stue, spisestue, soverom og gang.

2024 - Montert garderobeskap i gang (innmat fra IKEA, bygget inn i veggen).

2024 - Nytt kjøkken og varmtvannsbereider i desember 2024. Basert på kvitteringer, monteringsavtaler og fakturaer har arbeidet bestått i: Omlegging av rør med lekkasjestopper og tilkobling av blandebatteri, avløpsrør, oppvaskmaskin og varmtvannsbereider. Montering av nye stikkontakter og komfyrvakt på kjøkken, tilkobling av koketopp og stekeovn, montering av ny kurs til induksjonstopp. Montering av kjøkkeninnredning og benkeplate i kvartskompositt. Arbeid utført av Montera Elektro & VVS AS og Sigvartsen Benkeplater.

2026 - Frakobling og demontering av to stikkontakter i garderobeskap. Arbeid utført av Sagene Elektro AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 13.4.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |
| | Tor Johan Hovden Norheim | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------------------|---|------------|
| 301 OSLO | 215 | 330 | | 6 | 678 m ² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

Adresse

Sorgenfrigata 15B

Hjemmelshaver

Norheim Ragnhild Hovden, Norheim Tor Johan
Hovden

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker/tradisjonelle bygårder.

Bygning oppført i 1895 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger oppført med murverk, fasader pusset og malt. Trekninger, konsoller og ornamenter på fasaden.

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein

Grunnmur i betong/mur og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Eier opplyser:

Er det observert skjeggkre/sølvkre/veggedyr eller andre typer skadedyr i boligen?

Etter overtakelse i 2024 ble det observert enkelte brune pelsbiller i boligen. Tiltak er utført i form av intensivert renhold. Sporadisk og svært begrenset forekomst etter dette.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Ikke oversendt - Megleropplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Ikke oversendt - Utfylt av selger | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 02.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tor Johan Hovden Norheim

Ragnhild Hovden Norheim

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sorgenfrigata 15B

0365 Oslo

0301-215/330/0/6



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Bagstevold VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæring fra 2024 ble badet totalrenovert i 2012.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ifølge tidligere eiers egenerklæring fra 2024 ble arbeid utført i forbindelse med totalreovering av badet i 2012.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er en sprekke i et indre glass i karnappet. Denne har vært uforandret siden nåværende eiers overtakelse i 2024. Ifølge tilstandsrapporten utarbeidet for tidligere eier ved salget i 2024 har tidligere eier opplyst at dette har vært uforandret også siden forrige overtakelse (i 2009).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Enkelte innvendige dører kan være vanskelige å lukke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det ble etter overtakelse i 2024 observert brun pelsbille (majorstubille) i leiligheten. Forekomsten har vært sporadisk. Det er observert om lag 5-10 biller siste halvår. Det er ikke gjennomført tiltak utover intensivert renhold. Anticimex-rapport fra april 2024 foreligger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Montera Elektro & VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken og varmtvannsbereder montert i desember 2024. Arbeid på vann og avløp inkluderer omlegging av rør med lekkasjestopper og tilkobling av blandebatteri, avløpsrør, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Kvitteringer, monteringsavtaler og fakturaer foreligger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sagene Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt som var flyttet av ufaglært ble utbedret/demontert av elektriker. Samsvarserklæring foreligger.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Montera Elektro & VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye stikkontakter og komfyrvakt på kjøkken, tilkobling av koketopp og stekeovn, montering av ny kurs til induksjonstopp i forbindelse med kjøkkenrenovering. Samsvarserklæring foreligger.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Torpa El-installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eiers egenerklæringsskjema fra 2024 ble det utført faglært arbeid og kontroll av alt elektrisk i leiligheten ca. 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med montering av garderobeskap i entréen ble stikkontakt flyttet av ufaglært. Forholdet er senere utbedret av elektriker (Sagene Elektro AS) med samsvarserklæring (se over).

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er bygget ut leiligheter i loftsetasjen før nåværende eiers tid.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Så vidt vi kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det foreligger tilstandsrapport fra tidligere salg i 2024 og inspeksjonsrapport fra Anticimex vedrørende brun pelsbille i april 2024.

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

♦ **Ja**

Det bor en hund i leiligheten under. Det kan tidvis være merkbar lukt av hund i oppgangen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: IKEA/Montera/Sigvartsen Benkeplater

Beskrivelse av arbeidet: Montering av kjøkkeninnredning fra IKEA og benkeplate i kvartskompositt i desember 2024.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Sargenfrucht. 15.

235/1894.

Hammerstein.

V. D. J. No. 259
Bilag.



2138
94 = 2200
94

Arbejdsplan
3. Trimester

Expeditions-Dokument

angaaende Kæmpehus
paa Matr.-No. 15 Torquingade
Indleveret 19 September Attesteret

Overendes H. Opvaalingschefen til
Eklærings

Christiania 19 September 1894
Lm. Linthorpe

536/94

Indet at bemærke
d. u. s.

Theodor Gullis.

Overendes den arde Stadsudvalgs Kommissarie. Klo-
setterne er meget kære og agnes Trappum ikke
at blive saa betruet som man har gjort Foraring
jaa da den tjener som et Kæmpe for 2 Familier.

Hvis der var fremsendt Arbejdsplan for hele
Familiens Behov, vilde man kunne have
Adgang til at probere Trappum, af Husegn
til at den lille Leilighed i Flisue Rue fik et Kæmpe
til 1 Trappe, men da Bygningen kun indtager
et areal af 140 m² og opføres i 3 etager, er denne
Adgang formodentlig sluttet.

Christiania den 20 September 1894.
Lm. Linthorpe



Overendes H. stadskommissionen.
Lm. med bygningens ingeniøren med henvisning til

2076/94

Tilbagevender til Foraudrøeg af Røvettes-
lapp, kvarkos Eierens Erklæring har ied
leedes og hvarvids Bygninges skal
udvides, i hvilket Tilfælde der og for
diggende Blaa

Christiania 28^{de} Sept. 1894

G Bull


Sendes frem til den aede SundhedsCommission
med Henvisning til Anmelderens aigvunde Paabegyng
hvori oplyses at Klasetten iudvides til 0.86 cm deres
at dærløst H indskrænktes: Forkald, samt at Trop-
pen udføres af Tern. Den Erklæring fra Eierens
vedligger. Efter det oplyste kan Anmeldelsen
formentlig approberes.

Christiania 3 October 1894.

Lenn Linthor

Overende hr. stadskontrolløren.
Gjætt at bemærke ved selve tælling.

Christiania 6 okt. 1894

 J. W. Neutjen

Overendes Hr. Stadskontrolløren til Afgivelse
af de i §§ 13, 14 og 15 paabødne Beskrivelser

Christiania 8^{de} Oktober 1894

G Bull

2158
94

2200
94

Approberes ied de af Eierens afgivne For-
skrivninger. I den Tilfælde kan Anmeldelsen

J.-No.

V.D.I.-No. 235 94
Bilag



Bygningsanmeldelse

til *vestre* Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

15 Sørgumfrigade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: *160.* - Meter i *3.* Etager } tilsammen: *160.* -
 ~~Meter i *1.* Etage~~

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) *overflødig - se situationplan.*

Bygningens Bestemmelse (§ 70)

Familie-hiligheds. -

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

intet

Bygningens Høide og Gadens Brede (§ 33) *12.10 - gadenes høide 15.70*

Etagernes Antal *3.* -

Etagernes Høide (§ 44) *3.23* ; *høest alle.* -

Fundamentering (§ 26) *Graestens mur & heller.*

Bygningsmateriale, § 26 *Mer.*

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

ingen

Tagtækning, § 35 *hærbndt tagsten. —*

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) *intet normer med
3.75. —*

Loftsindredning, (Tagkviste), §§ 37 og 44 *ingen beboelse, kun lovs.
- loft & loftsboder*

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 *ingen beboelse, bad
køles ved- og husholdsv. fy: - vellebad
& byggekun. —*

Trappeantal (ildfaste), § 41

1 styk af træ. —

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 40 e. *4 styk røgpiber med
27 ildsteder & 2 damppiber for kønfyg*

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

intet

Lokum, (§§ 63 og 64) *6 styk both-systemet, med emmen.
-fæst gulv, -ventiler ved 5" sink.
- rør, der paa loftet føres til køkken
- ellers røgpibe. —*

Sorgenfrist. 15

1357/1927.

Kaningshus,

Hillbygg.

Annuldet
Regulering
5. Regulerings

Nr. 1



Ekspedisjons-Dokument

angående *tilbygging*
på matr.-nr. *15 Sorgenfrigaten*
Innløst *25 nov. 1927*

Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den *26 nov. 1927*

Rag. chefen jr. nr. *1317*
mott: 29. NOV. 1927

1357
27

y. P. M. ...

Opm. chefen jr. nr. *783*
Mott: 29. NOV. 1927

*Oversendes hr. reguleringschefen
Sorgenfrigaten 15. og avviket bl. 2.
Oslo 29 nov. 1927*

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNE 004716 5-DEC 1927
FORLEGGERAVID

1317
27 OH/O

Sorgenfrigaten 15.

Oversendes herr vannverkschefen.

Sorgenfrigaten har en regulert bredde av 15,7 m. og byggelinjen skal være 3,75 m. tilhaketrukket. Regulerings- og byggelinje er vist med henholdsvis heldragen og streket rød linje på bl. 2.

De regulerte høider! ved eiendommens vestre hjørne kote 52,3

" 2 østre " " 53,05

Innerkant fortåg skal ligge inntil 10 cm. over den regulerte høide.

J.nr. 4716/1927. Matr.nr. 15 Sorgenfrigaten.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.
Kjellergulvets hside approberes.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse
forbeholder jeg mig aa opstille de nærmere bestemmelser naar anmeldelse
fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Jeg vil dog ikke undlate aa gjøre opmerksom paa, at
takrenne mot gate maa settes i forbindelse med bygningens kloaknett og
at bygningen maa dreneres.

Forsvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen den 9. desember 1927.

1357
27

innsk. 12/12 27
Mønstre

Arvid Asher

Overens om Oslo belønning til
ittalid.

1357
27

12/12 27

J. P. Hansen

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Overalt hvor 1^{ste} etg. s gult ligger for lavt
i terrenget, må der anordnes area som vist bl. 1
blått innlegnet. Konkrete anordninger etc, må skaffes
tilstrekkelig lys og ventilasjon. De gjeldende regler for
innredning av W. C. ravn forutsettes å bli befulgt. Kjelleren
må dreneres.

Skal butikken benyttes til forhandling av
fædremidler, må ^{saken} butikken nå måtte innsendes til

Kelnerådsk.

Forberig forudsattes bygningens be-
stemmelser i alle henseender.

1927
den 19 december 1927.

1357
1927

S. Dinsen

U. D. til indstilling

1357
1927

19/12 27.

S. Dinsen

Vilbåkesunder Mr. Bygningsskuffen.

1. Der tiltr. medt. fra § 47¹ forat kodedroppen ikke ligger i særskilt trappeløbs.
2. Vindrammerens forslag må godkjendes.
3. Bad- og WC-rum må gis stiple etasjeadskillere.
4. De stat. beregninger forudsattes å være i orden.
5. Piper som sættes sig an fra 2^{det} bjelkelag må udføres i henb. t. § 67¹.
6. Trappeløbsvæger må udføres i henb. t. § 29¹, således må bitrappens væger i 1^{ste} etj. være i 1^{ste} st.
7. De i anmeldelsen opgjorte trappeløbs-bredder må være regnet efter den frie afvikling i ramverkets højde.
8. Vinduer i trappeløbsvæger må udføres og trædes i faste jernrammer.
9. Fejerdøre må ikke vende ind til kjeller- eller loftboden.
10. Der må redregnes for priveter i 1^{ste} etj.
11. Der må op. stat. beregninger redregnes for de under punkt 3 og 5 nævnte forhold.
12. Sanitortaleg må særskilt anmeldes til kloakvernet.
13. Gatelysarbejds-spørgsmålet må bringes i orden, der blir formæntlig ikke opat innsættelse i reguleringsskive.
14. Husansvarlig må fremsendes

Oslo Brandvesen
ittakten.

1397
27



22/12 28

G. Patten

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Kjellernedganger i forbindelse med tilbygningens trapperum innbygges ildfast med ildsikre selvlukkende dører.
2. Innvendige dører mot trapperum i begge bygninger gjøres selvlukkende, og lysåpninger i eller over disse dører dekkes med ildsikkert glass.
3. Innvendige vinduer mot trapperum i tilbygningen merket rødt 3 bl. I dekkes med ildsikkert glass i faste jernrammer.
4. Treverk i tilbygningens vegger og tak rahitzpusses.
5. Trappen i det nuværende våningshus innbygges ildfast på loftet.

Oslo Brandvesen den 2. januar 1928.

1352
1927

G. Patten

Facadekomiteen har besluttet:
 Anbefaler godkjent
 Forelegger Oslo Bygningskom. under dens
 visning heril.

4/1. 28.

1397
27

H. J. Sparre

no 25

4/1. 28

Bygningskom. har i siste runde be-
 skrevet: Issiden godkjennes

| | | | | | |
|----------------|---------------------------------------|--------------|---------|-----------|-----|
| Arbeidssted | Sorgenfrigaten 15. | Byggningsnr. | 63/2033 | Tegn. nr. | 1-0 |
| Arbeidets art | Garasjetilbygg. | Byggningsnr. | 5/7-63 | | |
| Bygningens art | | | | | |
| Byggherre | Hakon Moe, Munkengveien 9. | | | | |
| Byggemeider | G. Wilhelmsen og Sønn, Sofies gate 1. | | | | |

Dato

8. mai 1960, EB/LH.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets ekspedisjon av 24/3-66 som tidligere er sendt Dem.

Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring i henhold til bygningslovens § 8 idet det meddeles midlertidig unntak fra byggeforskriftenes kap 43 § 1 pkt. 1, vedrørende manglende fundamentering. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra byskriveren i Oslo, Roald Amundsensgt. 6, (kl. 9-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent. | <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av byggesjyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivsenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avstøelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| | <input type="checkbox"/> H. |
| | <input type="checkbox"/> I. |
| | <input type="checkbox"/> J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
løn.

Erling Bakke

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler oven.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art

Garasjetilbygg.

| | | |
|--|----------|-------------------------|
| Arbeidssted Sorgenfrigaten 15. | Matr.nr. | J.nr. 63/2033 |
|--|----------|-------------------------|

Byggherre

Ansvarshavende

Herr Hakon Moe
Munkengveien 9
OSLO-3.

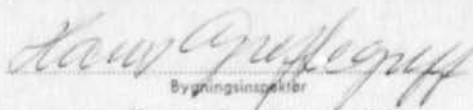
Dato **12. desember 1969.**

HG/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.


Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Sameiet Sorgenfrigata 15 v/Marianne Tjønn
Sorgenfrigata 15 B
0366 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 04.03.2025
201016023 - 17
Oppgis alltid ved henvendelse
Edvard Bondi Knowles

Adresse: SORGENFRIGATA 15 Eiendom: 215/330/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Sorgenfrigata 15 Søker: .
v/Marianne Tjønn
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Sorgenfrigata 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 6 balkonger, mottatt 12.11.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201016023

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|----------------|------------|------------|--------|
| Situasjonsplan | D-1 | 13.10.2010 | 1/5 |
| Plan | E4 | 30.09.2010 | 1/7 |
| Fasade 2 | E-2 | 30.09.2010 | 1/9 |

Klagefristen er tre uker

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

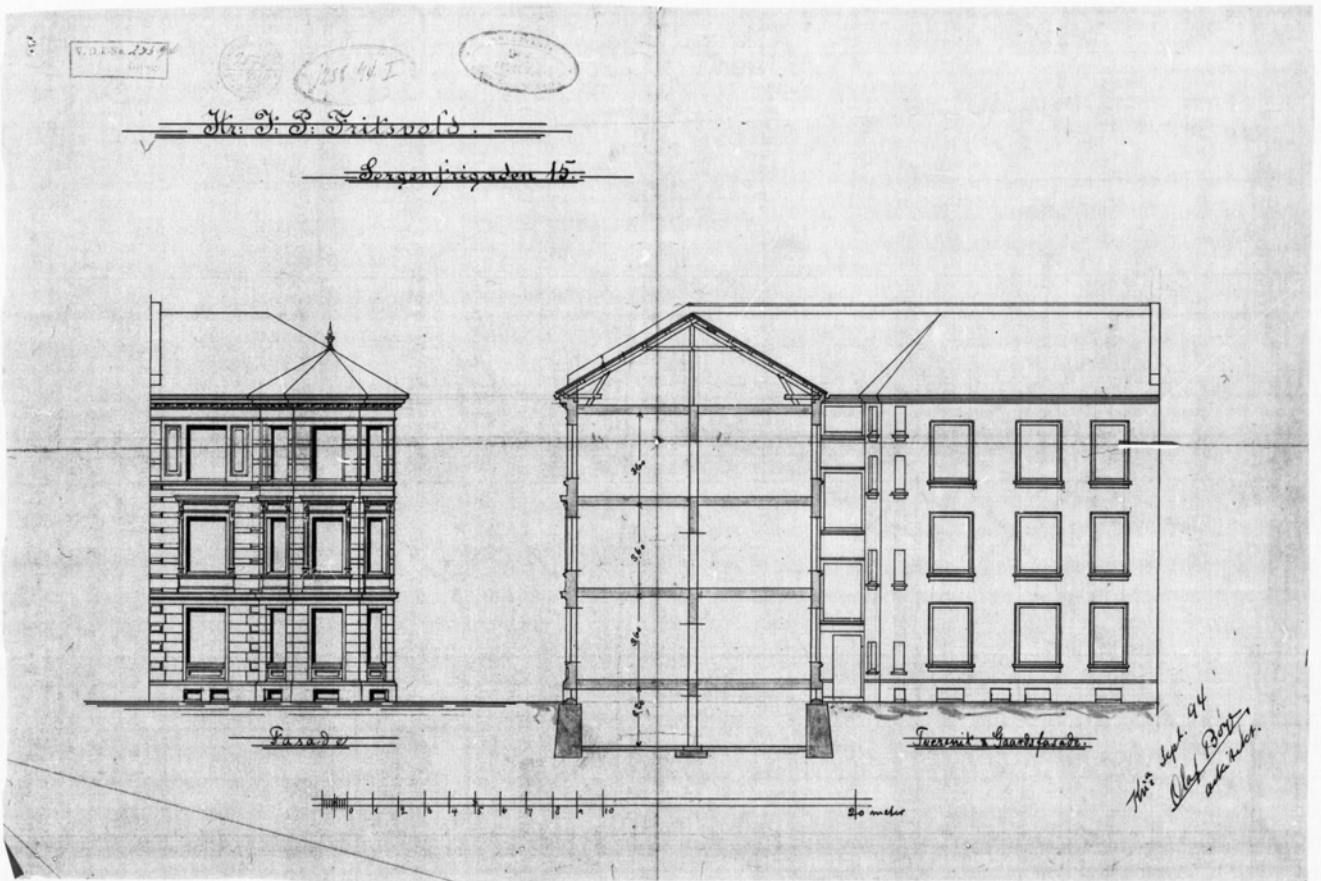
Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

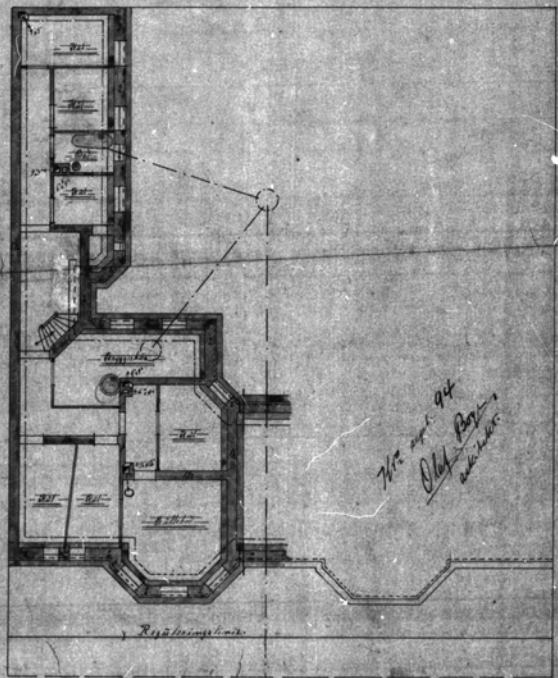
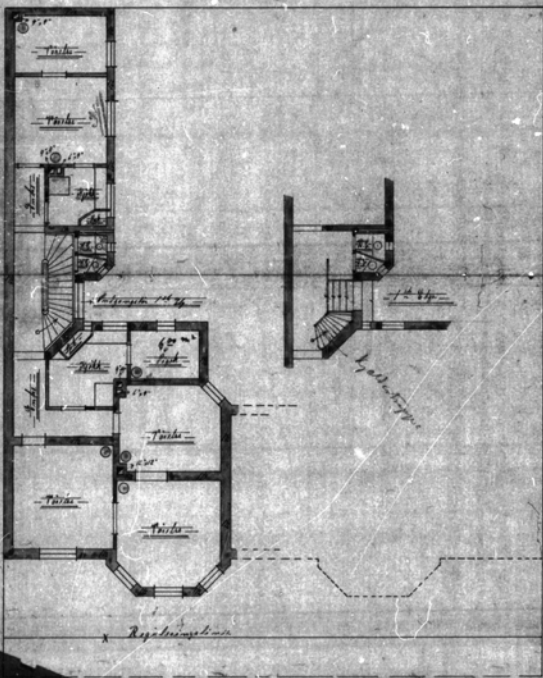
PROJEKT PLANUNG AS, Kristian Augusts gate 3, 0164 OSLO



Ans. J. S. Antons' Sorgenfugew. No. 12.

Plan af 1, 2 + 3^{de} Et.

Fjæstøplan



7/12 1894
Ole Berg
arkitekt

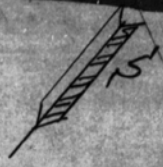
210-20094

2076
01/1

2288 94 5

Sorgenfrigade 12/15

Situationsplan



23.00

29.45

Hjørning med 42 de 1/4 98

07.35

Area 160 m²

Hjørning med 42 de 1/4 98

Reguleringslinje

23.00

Sorgenfrigade



Muslota 1/100



Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA TENGESDAL JOHNSEN
Middelthuns gate 17C H0503
0368 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 330 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Sorgenfrigata 15B, 0365 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 2 181 072
Som sekundærbolig: kr 8 724 287

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Fidus Regnskapskontor AS

Vår referanse:
1007260043Vår saksbehandler:
Marius Rummelhoff
KvammeTelefon:
902 34 233Vår dato:
16.04.2026**Megleropplysninger på Sorgenfrigata 15B - gnr. 215, bnr. 330, snr. 6 i Oslo kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn | Adresse | Fødselsdato |
|--------------------------|-------------------------------|-------------|
| Tor Johan Hovden Norheim | Sorgenfrigata 15 B, 0365 Oslo | 22.09.1988 |
| Ragnhild Hovden Norheim | Sorgenfrigata 15 B, 0365 Oslo | 04.01.1995 |

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

| | | | |
|---|--|---|---|
| Navn på | BOLIGSAMMETET SORGENFRIGATA 15 | | |
| Styreleder | XIAJUN LIU | TLF: 45386437 | Epost: Sorgenfrigata15@gmail.com |
| Informasjon om eiendommen | | | |
| Sameiets eiendommer: | | | |
| Sameiets org.nr: | 987698942 | Tomten er | <input type="radio"/> eiet <input type="radio"/> festet |
| Navn på bortfester: | | Festekontrakten utløper: | |
| Har sameiet mottatt nabovarsel? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | | |
| Foreligger det ferdigattest? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei |
| Forsikring for sameiet | IF SKADEFORSIKRING NUF AVTALENR: SP6722585.1.3 | | |
| Har sameiet hussoppforsikring? | <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | VIS FOLSIKRING | AVTALENR: 3975148 |
| Parkering og garasje | | | |
| Medfølger det p-/garasjeplass? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | Plassens nummer: | SEKSJONEN LEIER P-PASS FOR 275.- PR MND. |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen? | SE VEDTEKTER, ANDRE OPPLYSNINGER | | |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | Evt. ekstra kostnad: | |
| Dyrehold | | | |
| Er dyrehold tillatt? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | | |

| | | | | | |
|--|--|--|--|----------------------|---|
| Fremleie/godkjenningse | | | | | |
| Er fremleie tillatt? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie? | | | |
| Kreves styregodkjenning av ny eier? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | | | | |
| Lån, andel fellesgjeld og formue | | | | | |
| Sameiets långiver(e): | Saldo: | Nedbet. dato: | Rentesats: | Avdrag: | Bet. f.o.m.: |
| 1 | 0 | | | | |
| 2 | | | | | |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | | | | |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld? | Kr | 0 | | | |
| Har sameiet formue? | <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | Kr | TOT. FORMUE 34173,- PR. 31.12.25 | Kr | SEKSJONENS ANDEL FORMUE 3410,- PR. 31.12.25 |
| Fellesutgifter og andre kostnader | | | | | |
| Fellesutgifter pr. mnd. | 3013 | Er det restanse? | <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei | AJOUR TIL 30.6-26 | |
| Forfallsdato: | DEN 1. I HVERT KVARTAL | | | | |
| Avregnes fellesutg.? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.? | <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | | |
| Hvis ja, ny fellesutgift: | IKKE VEDTATT ENDR | Når trer eventuell endring i kraft? | F.O.M 3. KVARTAL 26 | | |
| Poster til skattemeldingen | | | | | |
| Seksjonens renteinntekter kr: | 6 | Seksjonens renteutgifter kr: | 0 | | |
| Gebyr | | | | | |
| Tas det et gebyr for eierskiftet? | <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | | | | |
| Tas det et gebyr for opplysningene? | <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei | (HERAV 200 TIL KONTOR) 1000,- MOMS) 731,05. 03104 | | | |
| Eventuelle andre gebyrer: | | | | | |
| Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier | | | | | |
| FIBER-INTERNETT (P.T 250,- PR.MND) OG LEIE P.PLASS (P.T 275 PR.MND) KOMMER I TILLEGG TIL FELLESKOSTNADEN PÅ 3013,- PR.MND | | | | | |

For Fidus Regnskapskontor AS

Saudvika 17.4.26

Sted, dato

FIDUS REGNSKAPSKONTOR AS

Signatur

Morten Myklesu
Morten Myklesu
Autorisert regnskapsfører

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post
marius.rummelhoff.kvamme@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Marius Rummelhoff Kvamme
Trainee
marius.rummelhoff.kvamme@aktiv.no

VEDTEKTER

(med endringer av 11. april 1985)

(med endringer av 15. mai 2007)

(med endringer av 23. oktober 2017)

§1. Sameiet Sorgenfrigaten 15 består av en næringsseksjon og åtte boligseksjoner i Sorgenfrigaten 15, gnr. 215 bnr. 330 i Oslo med tilhørende fellesarealer. Sameiebrøkenes nevner er 861 basert på kvadratmeter brutto gulvflate i seksjonene.

Tallene i sameierbrøkene er for de enkelte seksjonene:

snr. 1 – 100, snr. 2 – 133, snr. 3 – 133, snr. 4 – 110, snr. 5 – 55, snr. 6 – 110, snr. 7 – 55, snr. 8 – 110 og snr. 9 – 55.

Styret kan i spesielle situasjoner omdisponere fellesareal som disponeres av den enkelte sameieren. Sameiere som mister kjeller- eller loftsbod skal kompenseres økonomisk eller med tilsvarende muligheter for oppbevaring et annet sted i kjelleren eller på loftet. Tildeling av oppbevaringsplass i kjelleren og på loftet tar utgangspunkt i sameierbrøken.

§2. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år så snart som mulig etter at revidert regnskap for siste driftsår foreligger, senest innen utgangen av april måned.

Innkallelse til sameiermøtet skjer skriftlig til sameierne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Sammen med innkallelsen skal følge styrets årsberetning, revidert regnskap og budsjettforslag samt forslag til dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

I ordinært sameiermøte behandles:

1. Styrets årsberetning for siste driftsår.
2. Revidert regnskap og spørsmål om anvendelse av overskudd eller deling av underskudd.
3. Budsjett for neste driftsår.
4. Valg av styre.
5. Valg av forretningsfører og revisor samt fastsettelse av deres godtgjørelse.
6. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Det er anledning til å møte ved fullmektig som må fremlegge skriftlig fullmakt.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst en av sameierne krever det. Innkallelse skjer med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§4. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. For at sameiermøtet skal være vedtaksført må minst fem sameiere være representert.

Vedtak i sameiermøtet treffes med almindelig flertall når ikke annet fremgår av disse vedtekter.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall:

- nyanskaffelser, forbedring og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- endring av vedtektene.
- salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttelsen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kreves enstemmighet.

§5. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne eller deres husstandsmedlemmer. Styret skal bestå av tre medlemmer og to varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for et år ad gangen.

Styret forestår den daglige drift og forvalter sameiets midler i samsvar med de retningslinjer som er trukket opp av sameiermøtet. Sameiets firma tegnes i fellesskap av formannen og ett styremedlem. Styret kan meddele prokura.

§6. Sameiet har plikt til forsvarlig vedlikehold av eiendommen. Sameiet har rett til å foreta nødvendige arbeider for å ivareta felles interesse i penest mulig fasade og felles areal. Den enkelte sameier har ikke rett til å foreta eksteriørmessige forandringer av sin seksjon uten at styrets samtykke er innhentet på forhånd. Dersom en eller flere av sameierne ønsker å installere bad eller wc i sin boligseksjon, har han rett til å trekke nødvendige ledninger gjennom andre boligseksjoners bad og wc samt fellesarealer til sin leilighet.

§7. Fellesutgifter, herunder utgifter til vanlig vedlikehold og utbedring av eiendommen, fordeles på seksjonene i forhold til sameiebrøken.

§8. A.2: Andelseiere av seksjon 1 til 9 har, så vidt mulig og mot godtgjørelse, rett til leie av garasjeplass eller parkeringsplass etter nærmere bestemmelser av styret. Plassene tildeles etter ansiennitet og gjelder kun andelseiere som selv bor i sameiet. Når en plass først er tildelt beholdes den inntil andelseier fra sier seg plassen, eller man mister den ved at man for eksempel ikke lengre er beboer.

§8. A.3: Styret kan tilbaketrekke rett til parkeringsplass/garasje hvis den respektive andelshaver ikke betaler sine forpliktelser, eller gjentatte ganger betaler for sent og fortsetter med dette selv etter skriftlig advarsel i fra styret.

§8. C.1: Det generelle prinsipp er at sameierne er ansvarlig for sine egne lokaler/leiligheter i sin helhet. Sameiet er ansvarlig for fellesområder, jfr. vedtekter paragraf 6, alt som er felles, samt den generelle bygningsmassen.

§8. C.2: Sameier står selv ansvarlig for vedlikehold og innkjøp av vinduer og ytterdører som vender inn i leiligheter/næringslokaler. Utvendig maling står likevel sameiet ansvarlig for. Det påpekes også at nye vinduer skal være lik de gamle da eiendommene står på gul liste hos kommunen.

§8. C.3: Vinduer som vender inn i trappeoppganger eller boder er sameiet ansvarlig for. Likeledes er sameie ansvarlig for boddører og felles dører som vender inn mot fellesarealer. De som bor i oppgang A er økonomisk ansvarlig for oppussing og vedlikehold av oppgangen, mens de som bor i oppgang B er økonomisk ansvarlig for oppussing og vedlikehold av sin oppgang.

- §8. C.4: Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for alt elektrisk, rørøpplagg m.m. inni de respektive leilighetene og fram til hovedledningen, dog er felles hovedstigeledning for strøm, vann og kloakk sameiet sitt ansvar.
- §8. C.5: Kabel-TV-anlegg/opplegg og kostnader vedrørende leie, vedlikehold, oppgraderinger eller nyinstalleringer av dette, er sameiet uvedkommende.
- §8. C.6: Sameier som setter inn nye vinduer plikter å male dem 2 strøk for egen kostnad, og følge fargespesifikasjon fra styret.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET S.15.

Sameiet i Sorgenfrigaten 15 er forpliktet til å overholde de fastsatte ordensregler.

1. Det må vises gjensidig hensynfullhet ved bruk av gårdsplass, kjeller, loft og andre fellesarealer.
2. Tøy må bare henges til tork på bestemte stativer i gården. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager eller på 1. eller 17. mai. Tøy som tørkes på loftet må være godt vridd på forhånd. Hvis det kan renne av det, må det legges f.eks. aviser under på gulvet.
Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, gangtøy eller sengetøy i trappeoppgang eller i vinduer.
3. Lufting av leiligheter må ikke foretas ut mot felles oppgang.
4. Naboer må ikke forstyrre hverandre eller andre i gården med bråk. Radio, TV og musikk/legg må brukes hensynfullt og avdempes, særlig etter kl. 22. Musikk- og sangøvelser må ikke foregå mellom kl. 16 og 18, eller etter kl. 22.
Lek må ikke foregå i trapper eller loft eller kjeller. Etter kl. 22 må det heller ikke lekes i portrom eller på gårdsplass, da det etter denne tid skal være mest mulig ro både ute og inne.
Musikk- eller sangundervisning må ha styrets samtykke.
5. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene eller i leilighetene. Slikt arbeide er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, eller etter kl. 22.
Det er strengt forbudt å ta ved eller materialer inn i kjeller, hvis dette kan tenkes å være befengt med veggdyr eller sopp. Ansvar vil bli gjort gjeldende ved overtreddelse.
Om sommeren skal kjellerne lufte. Man må sørge for at alle kjellervinduer er godt lukket om vinteren.
6. Avfall må pakkes inn (plastposer) og legges i søppelkassen. Avfall eller emballasje som ikke går ned i søppelkassen må ikke plasseres ved siden av, da det da ikke vil bli fjernet av Renholdsverket. Pappemballasje må ofte deles opp, evt. klemmes sammen først.
Søppelavfall eller skyller må ikke tømmes i vannklosette!!!
7. Hovedporten og gangdørene skal fortrinnsvis holdes låst til enhver tid. Man bør legge merke til at gangdørene smekker ordentlig igjen. Besøkende og bilister som bruker gården eller ferdes der har samme ansvar.
Kjøring på gårdsplassen må skje med særlig forsiktighet.

8. Det er bare tillatt å parkere biler på gårdsplassen etter samtykke fra gårdens styre. Pga. brannforskriftene må biler ikke stilles nærmere husvegg enn 2,5 meter, bortsett fra en kort periode på dagtid. Beboere som får tillatelse til fast parkering på gårdsplassen må betale en månedlig avgift til sameiet i tillegg til de faste innbetalinger.
Besøkendes kjøretøyer bes fortrinnsvis parkert utenfor eiendommen, unntatt for korte opphold for av eller pålesing.

- 2 -

9. Sykler, barnevogner og lignende må ikke settes i oppgangene.
10. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten at styret har gitt spesiell tillatelse til det.
11. Trappene skal vaskes minst en gang hver uke
12. Oppstaking av vasker og sluk besørger av beboerne for egen regning.
Selve hovedrørledningene er unntatt.
13. Da det er i alles interesse å holde fellesutgiftene så lave som mulig, bør alle medvirke til å holde strømregningene på et lavt nivå.
Alt lys på loft og i kjeller skal slukkes når en forlater stedet.
Annet gårdslys bør heller ikke brenne unødig.
Oppvarmingen av toalettene i oppgang 2 må reguleres etter årstiden.
14. For å holde best mulig orden på eiendommen skal beboerne etter tur ha ansvar og ha ettersyn med gården etter liste bekjentgjort av Styret. Omfanget av dette ettersyn er gitt i en spesiell instruks. Sameiere som f.eks. ikke selv bebør sin leilighet må allikevel sørge for å overholde disse plikter, eventuelt ved vikar eller ved den som bebør vedkommende leilighet.

15. ENHVER MÅ STRAKS VARSLE STYRET HVIS DET OPPDAGES UREGELMESSIGHETER SOM F.EKS. LEKASJER, FRØSTSKADER, HÆRVERK EL. LIKN.

HVIS ALLE SAMEIERE TAR TILBØRLIG HENSYN TIL OG FØLGER ORDENSREGLENE VIL DETTE MEDVIRKE TIL ORDNEDE FORHOLD; MINDRE SLITASJE OG VEDLIKEHOLDSTILGIFTER, OG OGSÅ HØYNE BOLIGKULTUREN I GÅRDEN.

Protokoll – Ordinært årsmøte i Boligsameiet Sorgenfrigata 15

Tid: Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00

Sted: Hjemme hos Ann Kristin Forsberg, Sorgenfrigata 15B

Til stede: Marianne Tjønn (snr. 2), Marianne Kleve Stenshorne (snr. 5), Ragnhild og Tor Johan Hovden Norheim (snr. 6), Anne-Karine Veiding (snr. 9), Xiaojun Cristin Liu (snr. 10) og Ann Kristin Forsberg (snr. 11)

Mari Helen Gulsvik (snr. 3), Viggo Lyssand og Bente M. Sande (snr. 4), Morten Kjær Enger og Ingrid Løfnes (snr. 7) og Alexander Osa (snr. 8) hadde gitt fullmakt til Marianne Tjønn

Næringsseksjonen (snr. 1) var ikke representert.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder: Xiaojun Cristin Liu
- 1.2 Valg av protokollfører: Tor Johan Hovden Norheim
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede: 10 (inkl. fullmakter) av 11 seksjoner
- 1.4 Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent
- 1.5 Valg av to protokollunderskrivere: Xiaojun Cristin Liu og Anne-Karine Veiding

2. Årsregnskap og årsrapport for 2025

Godkjent med følgende merknader:

- 2.1 Reparasjon og vedlikehold – Elvern: betalt kr 40 000
- 2.2 Ny IF forsikring: kr 78 909 per år. Månedlig betaling. Ned fra kr 128 208.
- 2.3 Styregodtgjørelse: kr 35 000 (kr 5000 til Marianne T, Marianne S, og Tor J. N., kr 20 000 til Xiaojun L)

3. Husregler og vedtekter

Det ble vedtatt å utsette behandlingen til høsten 2026 så alle får bedre tid til å sette seg litt mer inn i forslaget før det stemmes over. Det vil kalles inn til et ekstraordinært årsmøte i høst for å behandle saken.

4. Manglende midler til vedtatte reparasjonsprosjekter

Det ble vedtatt å ta opp et felles lån på kr 100 000 som følger:

Kapitalkostnadene (renter og avdrag) for lånet skal fordeles iht. sameiebrøkene og legges til de månedlige felleskostnadene for den enkelte seksjon. Det skal etableres en IN-ordning (Individuell Nedbetaling). Dette innebærer at:

- Seksjonseiere som ønsker det, kan velge å nedbetale sin andel av lånet med en gang eller ved gitte terminer.
- De som velger å nedbetale hele sin andel med én gang, vil slippe økningen i felleskostnader knyttet til renter og avdrag på dette lånet.
- De som ikke benytter seg av IN-ordningen, betaler sin andel gjennom de månedlige felleskostnadene over lånets løpetid.

5. Oppgradering av sykkelboden

Det ble vedtatt at sameiet rydder opp i gamle, ubrukte elektriske ledninger i boden, og at styret skal undersøke muligheten for å etablere strøm og belysning i boden.

6. Renhold

Det ble vedtatt å gi styret fullmakt til å ansette et nytt firma med en årlig pris mindre enn kr 50 000.

7. Vaktmestertjenester

Det ble vedtatt å videreføre engasjementet med Viggo for plenklipping. Styret gis fullmakt til å følge opp muligheten for snømåking, strøing og rasskilt med Viggo.

8. Dugnad

Det ble vedtatt å invitere til dugnad onsdag 6. mai klokka 1700.

Cristin ble valgt som dugnadsleder/koordinator, mens Ann Kristin og Marianne S samarbeider om mat og drikke.

9. Budsjett 2026

Tatt til orientering med følgende merknader:

- 9.1 Økning av felleskostnadene og leie parkering med 10 % f.o.m 3. kvartal 26.
- 9.2 Økning kr 100 pr. boenhet pr. mnd f.o.m 3. kvartal 26 for internett (da Lynet har økt med dette beløpet).
- 9.3 Forsikringspremien satt til samme beløp pr. mnd. hele 2026. Avtalen med IF gjelder til 30.06.26, men forutsetter at samme pris fortsetter etter det.
- 9.4 Budsjettet med kun kr 50 000 til reparasjon/vedlikehold. kr 15 000 av dette er faste kostnader ad. serviceavtale Honeywell på brannvarslingssystemet.
- 9.5 Oppgradering av søppelkasser tidligere i år medfører en merkostnad av kr 618 per måned, som ikke reflekteres i budsjettet.
- 9.6 Godtgjørelse til styremedlemmer reduseres fra kr 60 000 til kr 30 000.

10. Valg

- 10.1 Xiaojun Cristin Liu ble valgt til styreleder for ett år
- 10.2 Marianne Kleve Stenshorne ble valgt som styremedlem for ett år

Det ble vedtatt å velge styrets siste medlem så snart som mulig. Dersom ingen melder interesse innen 6. mai vil styrets siste medlem velges ved loddtrekning.

Signed by:

0DD48BA468C34F6
Xiaojun Cristin Liu

Signed by:

BF42EBA784964AA...
Anne-Karine Veiding

Årsregnskap Boligsameiet Sorgenfrigata 15

| | Tekst | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2026 |
|-----------------------------------|---------------------------------|------|-------------------|-----------------|----------------|
| Inntekter | | | | | |
| 3610 | Felleskostnader | | 361 143 | 344 727 | 379 200 |
| 3630 | Garasje, parkering | | 13 200 | 12 600 | 13 900 |
| Sum ordinære inntekter | | | 374 343 | 357 327 | 393 100 |
| Sum inntekter | | | 374 343 | 357 327 | 393 100 |
| Utgifter | | | | | |
| 5000 | Lønn til ansatte | | 7 750 | 0 | 8 000 |
| 5330 | Godtgjørelse til styremedlemmer | | 60 000 | 38 500 | 60 000 |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | | 9 552 | 5 287 | 9 600 |
| Sum lønnskostnad | | | 77 302 | 43 787 | 77 600 |
| 6320 | Renovasjon, vann, avløp o.l. | | 127 433 | 120 452 | 135 000 |
| 6340 | Lys, varme | | 14 559 | 11 759 | 15 000 |
| 6360 | Renhold | | 36 000 | 30 000 | 36 000 |
| 6600 | Reparasjon og vedlikehold | | 303 784 | 167 288 | 50 000 |
| 6701 | Kostnader Tripletex | | 1 750 | 1 843 | 2 000 |
| 6705 | Honorar regnskap | | 14 500 | 13 000 | 15 000 |
| 6907 | Internett | | 33 300 | 27 000 | 37 800 |
| 6908 | Ref.internett fra sameierne | | -33 000 | -33 000 | -39 600 |
| 7500 | Forsikringspremie | | 91 859 | 106 204 | 79 000 |
| 7510 | Hussoppforsikring | | 13 200 | 13 200 | 13 200 |
| 7740 | Øredifferanser | | -1 | -3 | 0 |
| 7770 | Bank og kortgebyrer | | 1 247 | 1 157 | 0 |
| Sum annen driftskostnad | | | 1 604 631 | 458 901 | 343 400 |
| Driftsresultat | | | -307 590 | -145 360 | -27 900 |
| 8050 | Annen renteinntekt | | 68 | 76 | 0 |
| Annen renteinntekt | | | 68 | 76 | 0 |
| Årsresultat | | | -307 522 | -145 284 | -27 900 |
| Overført annen egenkapital | | | 2 -307 522 | -145 284 | -27 900 |
| Sum disponert | | | -307 522 | -145 284 | -27 900 |

Årsregnskap Boligsameiet Sorgenfrigata 15

| Tekst | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2026 |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Eiendeler | | | | |
| Omløpsmidler | | | | |
| Fordringer | | | | |
| 1579 | Fordringer balkongbyggere | 0 | 9 042 | 0 |
| 1730 | Forskuddsbetalt forsikring | 16 474 | 51 355 | 0 |
| 1749 | Andre forskuddsbetalte kostnader | 3 150 | 2 250 | 0 |
| Andre fordringer | | 19 624 | 62 647 | 0 |
| Sum fordringer | | 19 624 | 62 647 | 0 |
| 1920 | Bankinnskudd | 102 287 | 305 468 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 102 287 | 305 468 | 0 |
| Sum omløpsmidler | | 121 911 | 368 115 | 0 |
| Sum eiendeler | | 121 911 | 368 115 | 0 |
| | | | | |
| Egenkapital og gjeld | | | | |
| Egenkapital | | | | |
| Opptjent egenkapital | | | | |
| 2050 | Annen egenkapital | 34 173 | 341 694 | 0 |
| Annen egenkapital | | 34 173 | 341 694 | 0 |
| Sum egenkapital | | 34 173 | 341 694 | 0 |
| Gjeld | | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | | |
| 2400 | Leverandørgjeld | 54 082 | 0 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 54 082 | 0 | 0 |
| 2900 | Forskuddsinnbetalt husleie | 33 656 | 26 421 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 33 656 | 26 421 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 87 738 | 26 421 | 0 |
| Sum gjeld | | 87 738 | 26 421 | 0 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 121 911 | 368 115 | 0 |

Boligsameiet Sorgenfrigata 15

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Reparasjon og vedlikehold

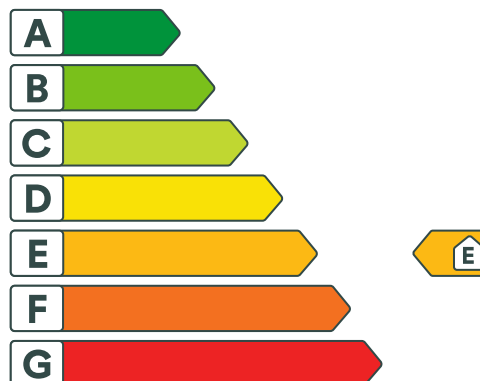
| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| BVS Brannvernssystemer AS, branngardiner | 239 797 | |
| Elvern AS,koble til branngardiner | 32 689 | |
| Fokus Rådgivning AS,konsulent branngardiner | 8 706 | |
| Honeywell Life Safety AS serviceavtale | 14 819 | 14 249 |
| Oslo kommune,miljøgebyr(takras) | 5 000 | |
| Div.vedlikehold,dugnad etc | 2 773 | 1 587 |
| Glassbua Kirkenær AS,vinduer inkl.montering | | 145 466 |
| Honeywell Life Safety AS bytte batteri inkl.service | | 3 848 |
| Access Låsspesialisten AS,rep.låser | | 2 138 |
| Sum reparasjon og vedlikehold | 303 784 | 167 288 |

Note 2 - Egenkapital

| | |
|-------------------------|---------------|
| Egenkapital pr.31.12.24 | 341 694 |
| årets underskudd | -307 521 |
| Egenkapital pr.31.12.25 | 34 173 |



| | |
|--|--|
| Adresse Sorgenfrigata 15B, 0365 OSLO | |
| Dato for energimerking 02.05.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-289892 |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 80524609 |
| Gårdsnummer 215 | Bruksnummer 330 |
| Seksjonsnummer 6 | Bruksenhetsnummer H0201 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|--|---|
| Byggeår 1895 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 91,0 m² | Oppvarmet bruksareal 81,0 m² |
| Oppvarmet etasje 1 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Elektrisitet, Ved | |
| Ventilasjon Naturlig ventilasjon | |



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
235,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
235,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år
20 180 kWh



Sorgenfrigata 15B, 0365 OSLO



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Sorgenfrigata 15B, 0365 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Sorgenfrigata 15B - Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Majorstuen Linje 2B | 3 min | 0.2 km |
| Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19 | 3 min | 0.2 km |
| Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 6 min | 0.5 km |
| Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 22 min | 1.8 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min | 5.3 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser | 7 min | 0.5 km |
| Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser | 14 min | 1.1 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser | 14 min | 1.1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser | 11 min | 0.9 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser | 13 min | 1.1 km |
| Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser | 11 min | 0.9 km |
| Akademiet videregående skole Oslo 450 elever | 13 min | 1 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

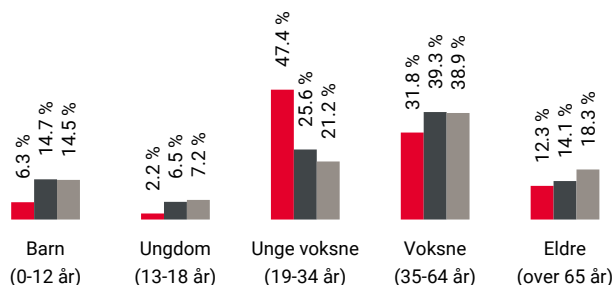
Veldig bra 82/100



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) 35 barn | 5 min | 0.4 km |
| Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn | 6 min | 0.5 km |
| Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn | 7 min | 0.6 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|-------|
| Kiwi Sorgenfrigata | 1 min |
| Coop Extra Bogstadveien | 2 min |



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Tog/t-bane



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

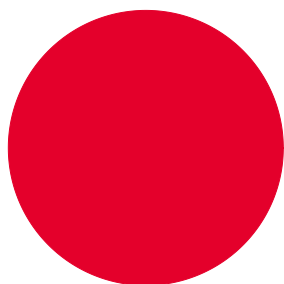
⚽ Dronning Astrids plass streetbasket 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Den tysk-norske 6 min 🚶
Aktivitetshall 0.5 km

🧘 SATS Yoga Majorstuen 2 min 🚶

🧘 Synergy 2 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

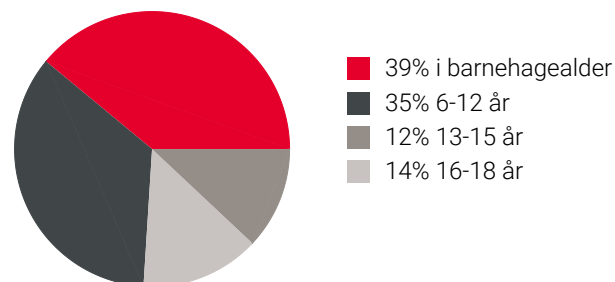


Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 1 min 🚶

📦 Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg 1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 61%

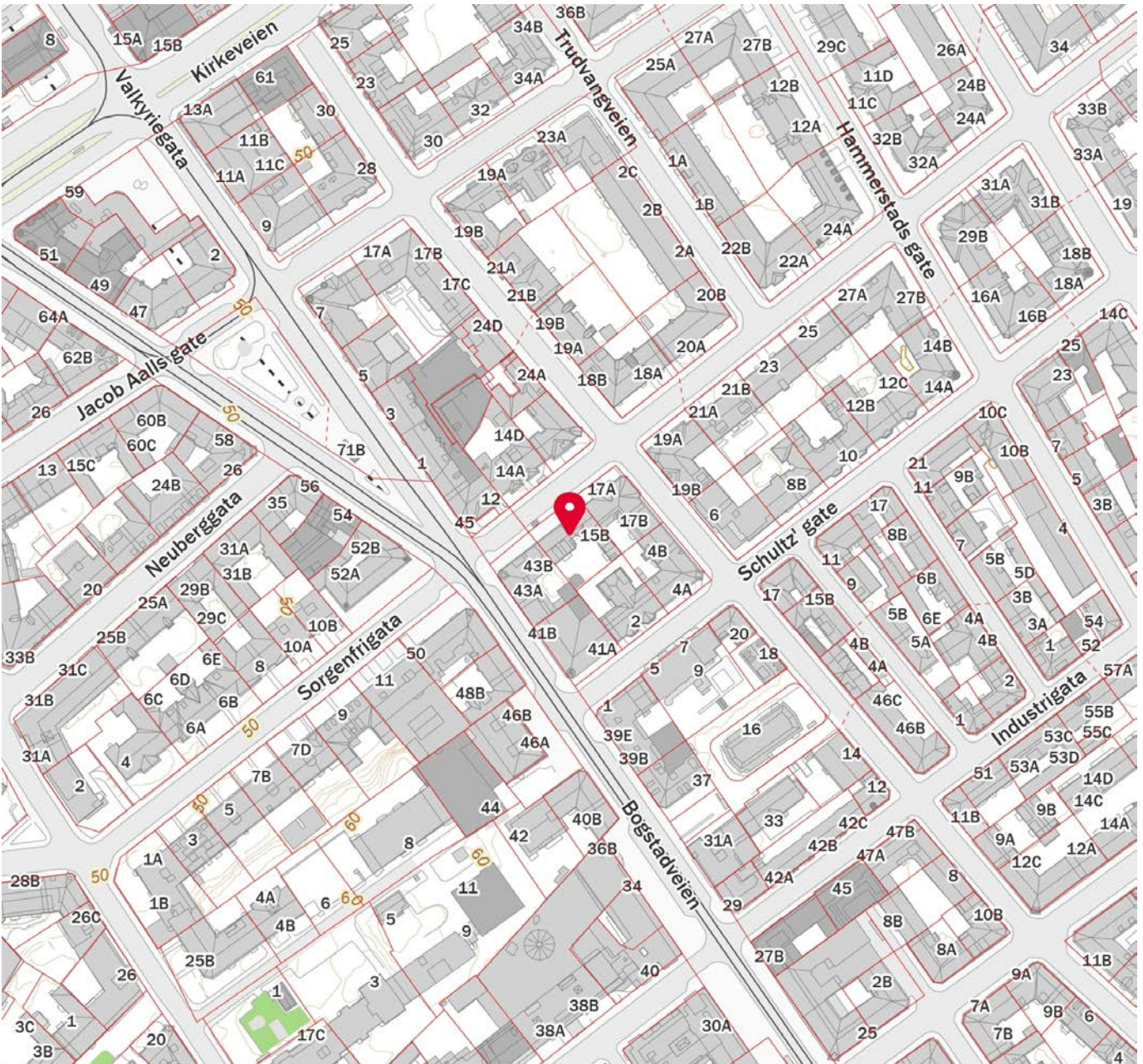
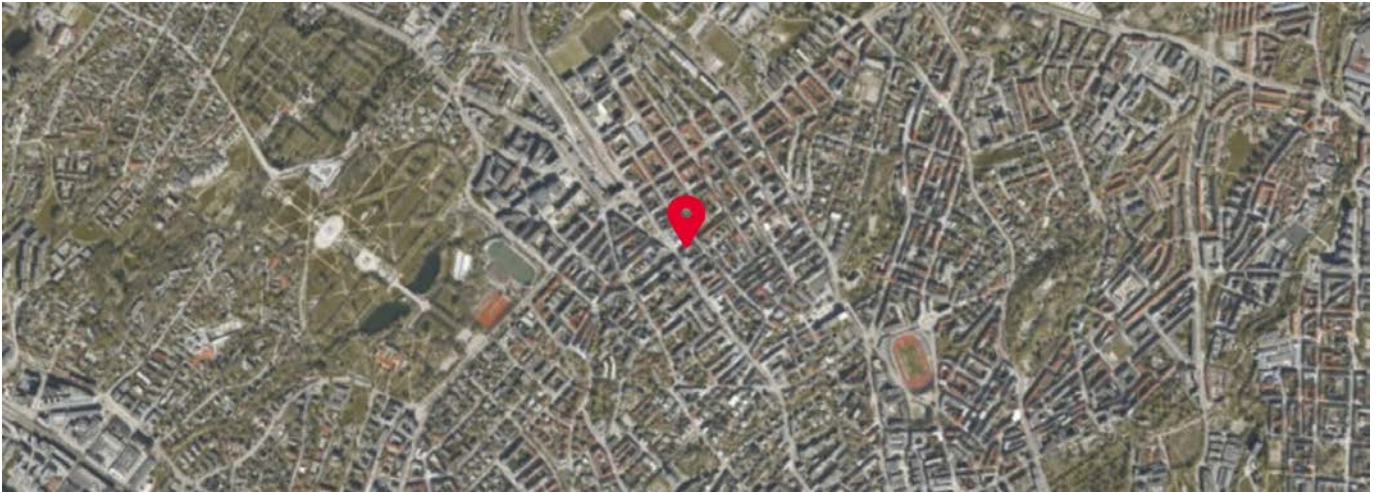
■ Schultz gate/Majorstuen øst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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



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



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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sorgenfrigata 15B
0365 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leopold Mortvedt NicolausTelefon: 954 54 241
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@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