

aktiv.

Sorgenfrigata 22B, 0365 OSLO

**Stor og klassisk leilighet med
originale detaljer | Kjøkken fra
2022/23 | Stukkatur og rosetter |
Takhøyde på over 3m**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 400 000,-
Omkostn.: Kr 261 390,-
Total ink omk.: Kr 10 661 390,-
Felleskostn.: Kr 5 065,-
Selger: Christoffer Sperstad Berg
Malin Wee

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 93/107 kvm
Tomtstr.: 885 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 215, bnr. 337
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1008250346

Ditt nye hjem?

Velkommen til en sjarmerende og lys leilighet i Sorgenfrigata 22B. Leiligheten er godt tilbaketrukket, men likevel umiddelbar nærhet til alt Majorstuen har å by på. Utmerkede kollektivforbindelser, Frognerparken, dagligvarer, shopping- og serveringssteder, skoler og barnehager. Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger og ligger godt hevet over bakken i en høy første etasje.

Merk deg dette:

- Klassisk leilighet med god takhøyde, store vinduer, original panel, listverk, tregulv m.m
- Peisovn i stue og kjøkken
- Hyggelig bakgård med praktisk tilgang via soverom, perfekt for en familie
- Soverommene vender inn mot rolig bakgård
- Rolig sidegate uten naturlig gjennomgangstrafikk
- Stor kjeller- og loftsbod
- Renovert tak (pågående)
- Kort vei til Bogstadveien og Valkyrien senter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Megleropplysninger	76
Husordensregler	79
Vedtekter	81
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 107 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 kvm Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 93 kvm Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, innredet rom.

5. etasje

BRA-e: 4 kvm Loftsbod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vinduet på rom med hems tilfredsstiller ikke bredde for rømningsvindu.

Vindusåpningen må ha en bredde på minst 50 cm og en høyde på minst 60 cm.

Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm tilsammen ved full åpning. Bredde på vindu måles til 34cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

885 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen disponerer en hyggelig felles bakhage med beplantning, gressplen og steinlagte partier – et fint uteområde for både avslapning og lek. I bakgården er det også sykkelparkering og sandkasse. Mot Sorgenfrigata har bygget en pen forhage med plen og gjerde, som skaper en skjermet og inn forståelig avgrensning mot gaten.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig, sentral og svært attraktiv beliggenhet på Majorstuen, i ettertraktete Sorgenfrigata. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har gangavstand til det meste hovedstaden har å by på – et bredt utvalg av restauranter,

kaféer, butikker og servicetilbud, samt gode rekreasjonsmuligheter og kollektivforbindelser.

I umiddelbar nærhet finner du flere flotte parker og grøntområder, med Frognerparken som et naturlig samlingspunkt. Her tilbys blant annet Frognerbadet, Frogner stadion, tennisanlegg og Vigelandsanlegget. Like i nærheten ligger også Marienlystparken med tilbud som fotballbane, volleyball og minigolf. Området har et rikt treningstilbud med flere treningssentre i gangavstand.

Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger kun noen få minutters gange unna og byr på et yrende byliv med et stort utvalg av butikker, kaféer, konditorier, restauranter og utesteder. Videre er det kort vei til Vestkanttorget med populært lørdagsmarked, samt bondens marked på Valkyrie plass. Her finner du også Valkyrien senter med blant annet food court, nisjebutikker og Vinmonopol.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med barnehager i umiddelbar nærhet, samt flere ungdoms- og videregående skoler i nærområdet. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi, Coop Extra, Meny og Bunnpris (søndagsåpent), samt Joker og Jacobs. Colosseum senter ligger i gangavstand og byr på et hyggelig handelstilbud rett ved Colosseum kino.

Det er meget gode kollektivforbindelser med kort vei til buss fra Marienlyst, samt få minutters gange til Majorstuen – et av byens viktigste kollektivknutepunkter med samtlige T-banelinjer, flere trikke- og busslinjer.

Adkomst

Eiendommen Sorgenfrigata 22 B har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fagerborggaten barnehage - 7 min gange

Godbiten barnehage - 7 min gange

Solbærtorvet barnehage - 7 min gange

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) - 8 min gange

Marienlyst skole (1-10 kl.) - 12 min gange

Bolteløkka skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Fagerborg skole (8-10 kl.) - 12 min gange

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) - 13 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur er oppført i betongstein, teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Joachim André Mæhlum Kirkerud. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Utvendig vinduer:

Vindu med ett-lags glass har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Utvendig dører:

- Entrédør har ingen brannklassifisering. Hver boenhet er en egen branncelle. Det er derfor krav til branndør. Kostnader i forbindelse med utskifting av dør til branndør må forventes.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt.

Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

- Stue: Totalt avvik: 25mm. Lokalt avvik: 15mm

- Kjøkken: Totalt avvik: 20mm. Lokalt avvik: 10mm

Innvendige dører:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

- Rørene av støpejern har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner - Elektriske anlegg:

- Se tilstandsrapport

Overflater på bad:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fall på gulv mot sluk, men fallet tilfredsstillende ikke krav til TEK10 med enten 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i våtsonen. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til 15). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Sluk, membran og tettesjikt på bad:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Ventilasjon på bad:

- Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest. Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.
- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift. Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

Avtrekk på kjøkken:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere

luftkvaliteten.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

- Ja

Beskrivelse: Antydning til sprekk i en flis øverst i hjørnet og spor av sprekker på 2 fliser midt på veggen ved dusjlist, ca 1,7 m opp fra bakken (ingen faktiske brudd da materiale er slitesterkt).

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

- Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: JSK Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av servant, baderomsinnredning, dimmer og spottere i tak. Dokumentasjon foreligger

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Hogne Myrvold & C/o AS ved Pål Martens.

Beskrivelse av arbeidet: Flis på flis på baderomsgulv. Dokumentasjon foreligger

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Henviser til gammel takstrapp, uvist firma og kompetansenivå

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til gammel takstrapp (forrige eier kjøpte i 2014).

Flis på gulv og vegger,

spottere, malt tak, dusjhjørne/sone, WC, servant, rørfordelingsskap, stoppekran mm.

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

Beskrivelse: Sett ett og annet sølvkre på badet gjennom eietiden på 3,5 år. Tiltak har ikke vært nødvendig.

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

- Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: DINRØRLEGGER.NO AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken fra bakside til fremre stue i okt 2022/jan 2023.

Rørgjennomføring og

avløp til kjeller samt av-/påkobling vaskerom/kjøkken. Dokumentasjon foreligger.

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

- Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Henviser til gammel takstrapp, uvist firma og kompetansenivå

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til gammel takstrapp, uvist firma og

kompetansenivå. Pipe/-løp

rehabilitering innvendig.

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

- Ja

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble oppgradert/vedlikeholdt ifm nytt kjøkken okt 2022/jan

2023. Nye kurser og føringer

samt stikk punkt i de aktuelle rom. Samsvarserklæring og dokumentasjon foreligger.

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

- Ja

Beskrivelse: Gammel takstrapp fra når vi kjøpte i mai 2022

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

- Ja

Beskrivelse: Ikke pt, men vedlikehold er naturlig. Boligen ble i 2022 kjøpt med en allerede inngått kontrakt med sameie på utbygging av leiligheter på loftet. Dette falt til slutt igjennom og det er vedtatt å utbedre/nytt tak på hele bygget med oppstart 6.januar - Håndverksteknikk AS. Det vil ta ca 2-3 mnd fra start til slutt og alt er finansiert med egenkapitalinnskudd fra dagens sameiere.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja

Beskrivelse: 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?

- Ja

Beskrivelse: En sprekk i flisene i gangen og antydning i en annen.

Innhold

Boligen inneholder kjøkken, stue, 2 soverom, bad, innredet rom og entré/gang. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod og en loftsbod.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter som er integrert i platetoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med slette overflater og downlights i himling. Badet er utstyrt med servant med slette fronter, veggmontert toalett og et dusjhjørne med to svingbare glassdører. Gulvet har plastsluk. Informasjon om membranens alder er ifølge en tidligere salgsoppgave fra 2011. Badet har en elektrisk styrt vifte og lufttilførsel via luftespalte under døren.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekran er plassert bak en luke på badet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Anlegget er i hovedsak skjult.
- Ventilasjon: Tilluft via spalteventiler i vinduer.
- Andre VVS-installasjoner: Det er opplegg for vaskemaskin i det ene soverommet. Vaskemaskinen er lekkasjesikret med waterguard.

Innbo og løsøre

Medfølger:

-Vaskemaskin.

Medfølger ikke:

- Taklampe soverom
- Vegglamper soverom (de 2 over senga)
- Garderobestang som henger fra taket på hovedsoverommet
- Taklampe kjøkken

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

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Fullført stukkatur gang, malt rest gulv vaskerom, panel, listing og stikkontakter vaskerom. Nytt servant og -skap bad, blandebatteri bad med rør, nye spottere, dimmer - 2025

2023:

- Flyttet kjøkken sep-jan 2022/23
- Elektriker - sikringer, sikringsskap, kurser, stikkontakter ol. Sep-jan 2022/23
- Rørlegger - Rørlegg kjøkken, Rør i rør nytt kjøkken, koble oppvask- og vaskemaskin, blandebatteri kjøkken, frakoble gammelt kjøkken, nytt rør til fordeler bad og dobbel vannstopventil - okt-jan 2022/23
- Flis på flis bad/flis kjøkken - sommer 2023
- Pusset deler av gulv vaskerom (2023)

2022:

- Hele bolig malt når flyttet inn (August 2022)

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkl. i felleskostnader. TV må inngås individuelt med leverandøren Proximo Norge AS.

Parkering

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

Priser i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 78677314

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Ildsted stue og kjøkken. Elektriske varmekabler på bad. Elektrisk oppvarming.

Energimerke

F

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 400 000

Omkostninger kjøper

10 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 000 (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))

261 390 (Omkostninger totalt)

273 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

276 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 661 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 673 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 676 090 (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 inngår i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 407 414 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 629 656 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

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

Tilbud 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

11/

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 5 065,- pr. mnd.

I disse inngår varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, drift, vedlikehold og strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester, trappevask, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over

tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 065

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert for leilighet.

Andel fellesformue

Kr 7 428

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sorgenfri gt 22

Organisasjonsnummer

986275916

Om sameiet

Sameiet Sorgenfri Gt 22, med organisasjonsnummer 986 275 916, ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 16 eierseksjoner som kun skal benyttes til boligformål.

Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/7939>.

Styret opplyser på e-post pr. 13/2 at hele brannpanel-anlegget må byttes ut. Pris er ikke avklart da dette akkurat har oppstått. Selve anlegget fungerer ifht. varsling av brann. På styremøtet 25. mars 2026 ble det tatt opp at at brannanlegg vurderes til høsten og at siden det er stillas oppe nå så vurderes tilstand/pris på fasaden bak. Det vil være flere møter vedr. dette senere.

Hovedhendelser i året

Den viktigste saken for sameiet i 2025 har vært avslutningen av avtalen med Predio AS om utvikling av loftet. Avtalen, som opprinnelig skulle bidra til finansiering av vedlikeholdsbehov identifisert i en rapport fra OBOS Prosjekt i 2019, ble hevet etter en

lengre periode med usikker fremdrift, gjentatte utsettelse og endrede markedsforhold. Partene ble enige om å avslutte kontrakten tidlig i 2025.

Som følge av dette måtte sameiet selv ta ansvar for nødvendige vedlikeholdstiltak, særlig knyttet til taket, som over tid hadde fått en stadig dårligere tilstand.

Takrehabilitering

Styret igangsatte anbudsprosess for utskifting av tak, hvor Håndverksteknikk ble valgt som entreprenør. Arbeidet startet 5. januar 2026 og ble forventet ferdigstilt innen påske 2026. For å finansiere tiltaket har sameiet vært nødt til å kreve inn ekstraordinære innskudd fra seksjonseierne. Totalt ble det i løpet av perioden innkrevet 2,6 MNOK til dette formålet. I tillegg ble det i februar 2025 innkrevet 1,4 MNOK for å dekke et eksisterende lån knyttet til balkongrehabilitering (ca. 1,1 MNOK) samt for å styrke sameiets likviditet.

På et ekstraordinært årsmøte i 2025 ble det besluttet at takrehabiliteringen skulle finansieres gjennom ekstraordinært innskudd fremfor alternative finansieringsløsninger.

Øvrige hendelser i 2025

Det oppstod en lekkasje fra taket over oppgang B, som ble utbedret av Håndverksteknikk i november 2025. Det ble gjennomført dagnad i sameiet 8. mai 2025. Sameiets forsikringsavtale ble reforhandlet, noe som resulterte i en reduksjon i årlig premie på kr 30 000.

Videre planer

Prosjektet med loftsutbygging er avsluttet, og det foreligger per i dag ingen konkrete planer om ny utbygging. Eventuelle fremtidige initiativer må behandles av årsmøtet. Styrets vurdering er at det for tiden ikke er tilstrekkelig støtte i sameiet for et slikt prosjekt.

Neste planlagte vedlikeholdstiltak er rehabilitering av bakgårdsfasaden, som styret tar sikte på å gjennomføre i 2027.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -62 910,-

Årsresultat for 2024: -185 841,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Utrede mulighet for balkong mot bakgård.
Rehabilitering av kjeller.

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.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold i sameiet tillates dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige sameiere og beboere i eiendommen. Det forutsettes dessuten at husordensreglenes bestemmelser om dette respekteres.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt

Ved manglende renhold, forsøpling og skadeverk kan den enkelte sameier som enten selv eller har leieboere som har forvoldt slik skade, bli pålagt å dekke de faktiske kostnader forbundet med dette.

Seksjon X til X har det fulle vedlikeholdsansvar inn til bærende konstruksjon for tilhørende takterrasse til seksjonen, herunder ansvar for nødvendige utskiftinger. Eventuelle lekkasjer fra terrassen må utbedres omgående.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

Ved bruk av sitteseksjoner ute skal man rydde opp etter seg, tørke opp evt søl, fjerne

sigarettneiper etc.

Trappene skal vaskes annenhver uke.

Man har ansvar for trappen ned til etasjen under.

Beboere i første etasje vasker også foran postkasser samt kjellertrapp, fjerde etasje loftstrapp.

Hvis man forårsaker skjemmende "arr" i malingen på vegger og dører må man rette på dette.

Beboerne bes. selv skifte ut lyspærer i sin etasje.

Oppdages veggdyr i en leilighet, må dette straks meldes fra til Styret, og eier er pliktet til å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

Sluk må holdes åpne slik at ikke lekkasje til leilighet under oppstår.

Vannskader nedover i leilighetene erstattes av eier i leiligheten der skaden oppstod.

Hver enkelt eier sørger for netting foran sitt kjellervindu, eller nytt kjellervindu med luftespalte, slik at vi kan sikre god gjennomlufting i hele kjelleren (f. eks. innen utgangen av 2025).

Hver enkelt tar også ansvar for rehabilitering av egen bod, etter en frist satt av styret.

Dugnad

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 215, bruksnummer 337, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/337/1:

08.09.1908 - Dokumentnr: 900351 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:337

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1951 - Dokumentnr: 400564 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:337

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1972 - Dokumentnr: 517422 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1972 - Dokumentnr: 517422 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/191
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

10.01.2024 - Dokumentnr: 961957 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/222
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1910 for eiendommen.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.

Det foreligger også følgende:

- Exdok for vannklosettanlegg, fra 1927.
- Exdok for innr. bad og wc, fra 1950.
- Ferdigattest for utvidelse av bad, fra 2001.
- Ferdigattest for ombygging av bad, fra 2012.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er ingen rom definert, foruten kjøkken som i dag er det minste soverommet. "Innredet rom" på plantegningen er ikke godkjent for varig opphold, som soverom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Det er gjort henvendelse til kommunen for redegjørelse/oppklaring av tegninger og avklaring/tiltak på godkjent varig opphold, om skifte av vindu er tilfredsstillende. Ut over dette er det ikke ført noe videre dialog og derfor benyttet som innredet rom i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forr./kontor

Følger reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone (plan-ID S-2255), som regulerer eiendommen til en blanding av bolig, forretning og kontor. Eiendommen er også omfattet av byplanvedtekt S-132GO for Vestre bydeler III.. 28.07.1977

Følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. 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 panterrett 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

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 0,5% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging: kr. 19.900,-

Visninger: kr. 2.990,-

Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-

Markedsføringspakke: kr. 19.990,-

Eierskiftegebyr til forretningsfører: kr. 6.350,-

Utlegg opplysninger fra forretningsfører: kr. 4.500,-

Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning: kr. 2.490,-

Kommunale opplysninger: kr. 3.400,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3.000,-

Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

20.04.2026



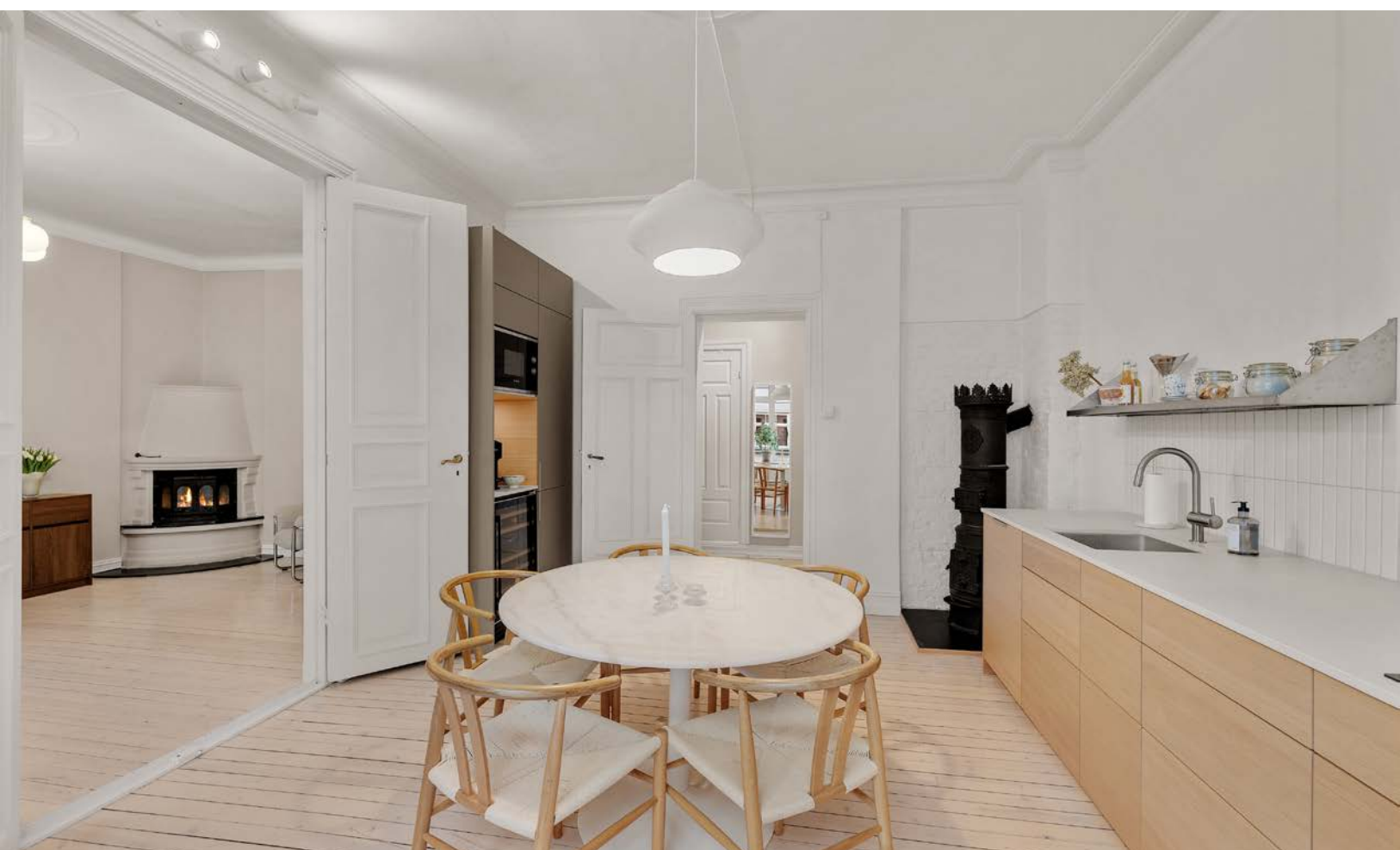
Sorgenfrigata 22B



Tegnet av Nøkkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.
 Planskissen er ikke målt på, kun ment som en illustrasjon.
 Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



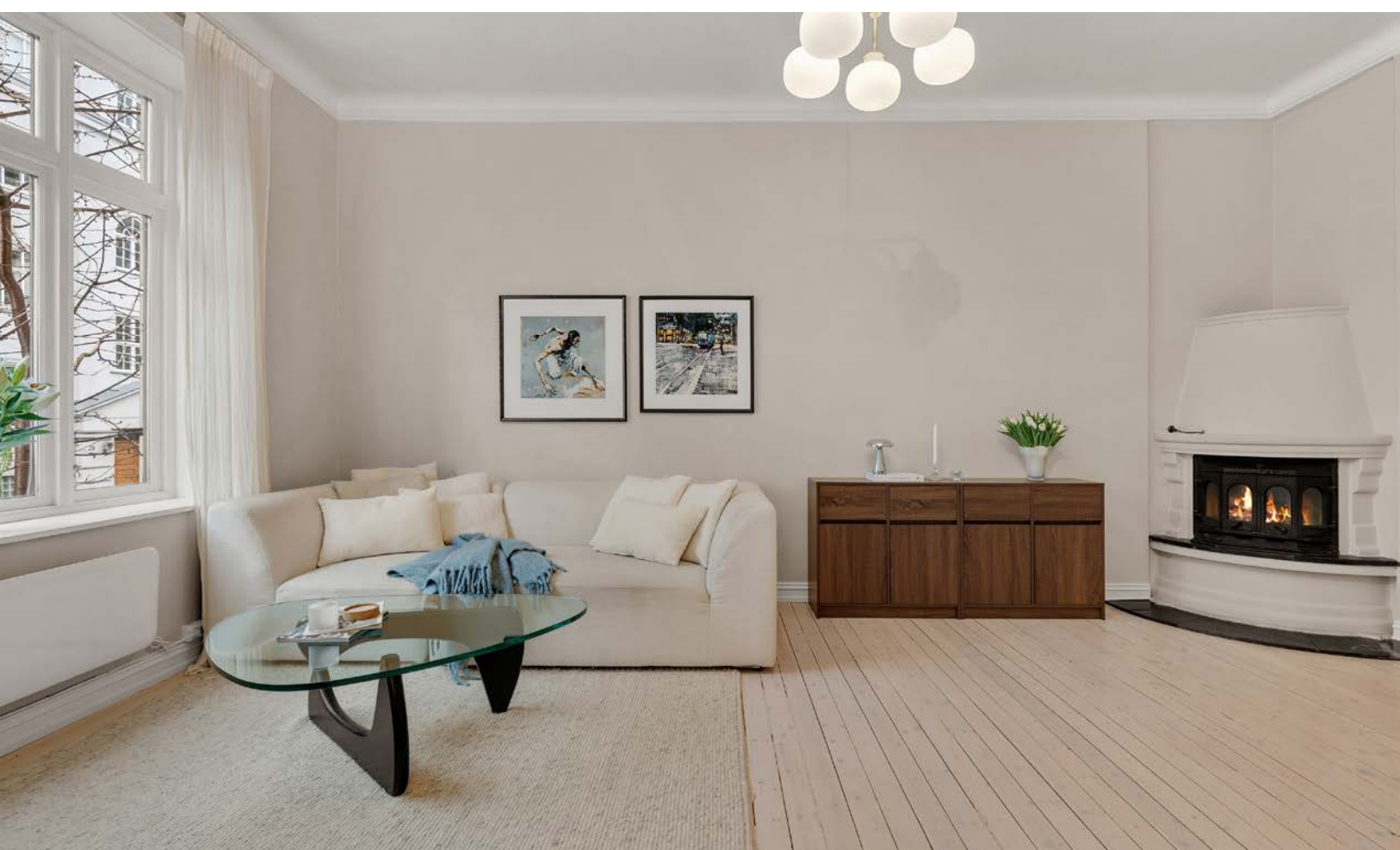






































Vedlegg

Tilstandsrapport


Nøkkeltakst AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Sorgenfrigata 22 B, 0365 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 337, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 02.01.2026

Oppdragsnr.: 22391-1655

Referansenummer: ME1722

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud




Nøkkeltakst AS

En del av
 Norske
Boligrapporter

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

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av
NITO



Nøkkeltakst AS

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

BYGGEMÅTE:

Grunnmur er oppført i betongstein, teglstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

OPPVARMING:

Ildsted stue og kjøkken.
Elektriske varmekabler på bad.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:

Stue: 3,03m
Soverom: 3,02m
Bad: 2,27m

BOD:

Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 10,3, samt en loftsbod med målbart areal på 3,7kvm, et gulvareal på 9,2kvm.

OPPGRADERINGER/VEDLIKEHOLD:

Hjemmelshaver opplyser om:
- Hele bolig malt når flyttet inn (August 2022)
- Flyttet kjøkken sep-jan 2022/23
- Elektriker – sikringer, sikringsskap, kurser, stikkontakter ol.
Sep-jan 2022/23
- Rørlegger – Rørlegg kjøkken, Rør i rør nytt kjøkken, koble oppvask- og vaskemaskin, blandebeholder kjøkken, frakoble gammelt kjøkken, nytt rør til fordeler bad og dobbel vannstopventil – okt-jan 2022/23
- Flis på flis bad/flis kjøkken – sommer 2023
- Pusset deler av gulv vaskerom (2023)
- Fullført stukkatur gang, malt rest gulv vaskerom, panel, listing og stikkontakter vaskerom. Nytt servant og -skap bad, blandebeholder bad med rør, nye spottere, dimmer – 2025

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Type: Vinduer med isolerglass. Et vindu med ett-lags glass.
Alder: Produsert i 2006. Ukjent dato på vindu med ett-lags glass, men av eldre dato.

Type: Entrédør i tre med glassfelt. Dør til baktrapp i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater:
- Gulv: Originalt tregulv fra byggeår. Flis i entré.
- Vegger: Panel, sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Panel, sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og

bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Alder: Ifølge eier ble rommet overflateoppusset i 2023 med flis på flis gulv. Membran og veggfliser fra 2011.
Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater. Downlights i himling.
Gulv: Fliser.
Sluktype: Plastsluk.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører.
Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent innredning: Kvik.
Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av dekon.
Oppvaskkum av stål.
Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjølfrys. Frittstående mikro og vinskåp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert bak luke på bad.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

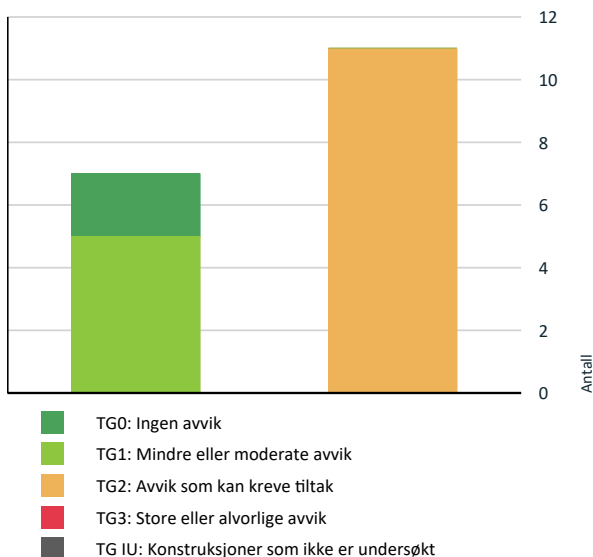
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Entrédør har ingen brannklassifisering. Hver boenhet er en egen branncelle. Det er derfor krav til brannndør. Kostnader i forbindelse med utskifting av dør til brannndør må forventes.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue: Totalt avvik: 25mm. Lokalt avvik: 15mm
Kjøkken: Totalt avvik: 20mm. Lokalt avvik: 10mm



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rørene av støpejern har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vindu med ett-lags glass har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fall på gulv mot sluk, men fallet tilfredsstillende ikke krav til TEK10 med enten 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i våtsonen.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til 15). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest. Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.

- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift. Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1910

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass. Et vindu med ett-lags glass.
Alder: Produsert i 2006. Ukjent dato på vindu med ett-lags glass, men av eldre dato.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlign justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vindu med ett-lags glass har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i tre med glassfelt. Dør til baktrapp i tre.

Jevnlign justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Entrédør har ingen brannklassifisering. Hver boenhet er en egen branncelle. Det er derfor krav til brannør. Kostnader i forbindelse med utskifting av dør til brannør må forventes.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt.

INNENDIG

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue og kjøkken.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Stue: Totalt avvik: 25mm. Lokalt avvik: 15mm
Kjøkken: Totalt avvik: 20mm. Lokalt avvik: 10mm

Innvendige dører

Innvendige tredører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet overflateoppusset i 2023 med flis på flis gulv. Membran og veggfliser fra 2011.

Membranen har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater. Downlights i himling.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt. Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser. Vår vurdering er at dersom bomlyd utvikler seg, kan ubedring være aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det måles fall på gulv mot sluk, men fallet tilfredsstillende ikke krav til TEK10 med enten 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i våtsonen.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm (måles til 15). Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2011.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Avtrekket fra ventilen er svakt ved enkel papirtest.

Redusert luftstrøm kan øke luftfuktigheten, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader i rommet og på tilstøtende vegger.

- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse luft og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjsonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.

Produsent innredning: Kvik.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av dekkon. Oppvaskkum av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Frittstående mikro og vinskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.

Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og

Tilstandsrapport

overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitewarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert bak luke på bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene av støpejern har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin i det ene soverommet. Vaskemaskinen er lekkasjesikret med waterguard.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap med automatsikringer. Sikringskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Det er fremvist samsvarerklæring på følgende opplyste arbeider:

- El arbeid, lys, stikkontakter, kursopplegg, etter avtale og fakta grunnlag

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

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

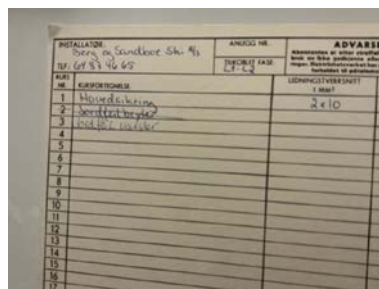
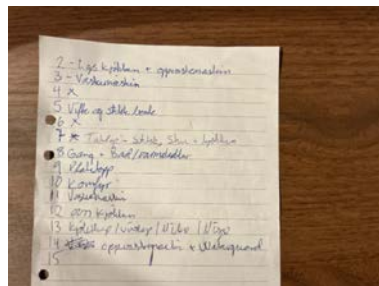
Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.



T Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

Tilstandsrapport

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

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

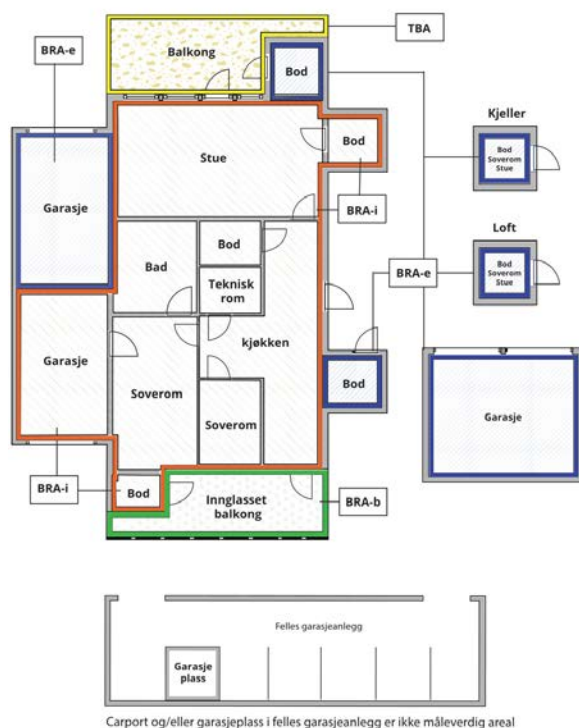
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjellerbod		10		10	
1. Etasje	93			93	
Loftsbod		4		4	
SUM	93	14			
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellerbod		Bod	
1. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, innredet rom		
Loftsbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduet på rom med hems tilfredsstillende ikke bredde for rømningsvindu. Vindusåpningen må ha en bredde på minst 50 cm og en høyde på minst 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm tilsammen ved full åpning. Bredde på vindu måles til 34cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	93	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Christoffer Sperstad Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	337		1	885 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Sorgenfrigata 22 B

Hjemmelshaver

Berg Christoffer Sperstad, Wee Malin

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	02.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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 gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelser avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimaterne er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger,

Forutsetninger

oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



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

Malin Wee

Christoffer Sperstad Berg

Boligen

Sorgenfrigata 22B

0365 Oslo

0301-215/337/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Antydning til sprekk i en flis øverst i hjørnet over speil og spor av sprekker på 2 fliser midt på veggen ved dusjlist, ca 1,7 m opp fra bakken (ingen faktiske brudd da materiale er slitesterkt).

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

♦ 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?: 2025

Firmanavn: JSK Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av servant, baderomsinnredning, dimmer og spottere i tak. Dokumentasjon foreligger

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Hogne Myrvold & C/o AS ved Pål Martens.

Beskrivelse av arbeidet: Flis på flis på baderomsgulv. Dokumentasjon foreligger

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Henviser til gammel takstrappport, uvist firma og kompetansenivå

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til gammel takstrappport (forrige eier kjøpte i 2014). Flis på gulv og vegger, spottere, malt tak, dusjhjørne/sone, WC, servant, rørfordelingsskap, stoppekran mm.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lekkasje på tak pga utett tak. Sameie har hatt befaringer og vedtatt full renovering av tak som pt er påbegynt og antas ferdig om 2-3 mnd. Renoveringen er fullfinansiert av dagens sameiere.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Håndverksteknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Håndverksteknikk skal totalrenovere dagens tak fra innerst med sløyfer, lekter osv til utvendig tak og takstein. Har i tiden frem til pågebynt arbeid gjort kontroller (både av styret og noen befaringer underveis) og div arbeid for å begrense vannet/potensielle vannskader. Blir nå fullstendig håndtett i sin helhet av Håndverksteknikk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sett ett og annet sølvkre på badet gjennom eietiden på 3,5 år.
Tiltak har ikke vært nødvendig.

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?: 2023

Firmanavn: DINRØRLEGGER.NO AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken fra bakside til fremre stue i okt 2022/jan 2023. Rørgjennomføring og avløp til kjeller samt av-/påkobling vaskerom/kjøkken. Dokumentasjon 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Henviser til gammel takstrappport, uvist firma og kompetansenivå

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til gammel takstrappport, uvist firma og kompetansenivå. Pipe/-løp rehabilitert innvendig.

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?: 2023

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble oppgradert/vedlikeholdt ifm nytt kjøkken okt 2022/jan 2023. Nye kurser og føringer samt stikk punkt i de aktuelle rom. Samsvarserklæring og dokumentasjon foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse 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**

Gammel takstrappreport fra når vi kjøpte i mai 2022

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ikke pt, men vedlikehold er naturlig.

Boligen ble i 2022 kjøpt med en allerede inngått kontrakt med sameie på utbygging av leiligheter på loftet. Dette falt til slutt igjennom og det er vedtatt å utbedre/nytt tak på hele bygget med oppstart 6.januar - Håndverksteknikk AS

Det vil ta ca 2-3 mnd fra start til slutt og alt er finansiert med egenkapitalinnskudd fra dagens sameiere.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

En sprekk i flisene i gangen og antydning i en annen.



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.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Klaus Westersund
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Deres ref.: 1008250346 . Vår ref.: 7939-1-01

Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Sorgenfri Gt 22
Organisasjonsnr: 986275916
Seksjonseier: Berg, Christoffer Sperstad
Medeier: Wee, Malin
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Sorgenfrigata 22 B, 0365 OSLO
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 215
Bnr. 337

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78677314.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har kun avtale om internett, TV må inngås individuelt med leverandøren Proximo Norge AS. Årsmøte har vedtatt og bestille tilstandsrapport + vurdering av loft og sette sammen en oppussings gruppe. Se protokoll. Loftet skal selges

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 927,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	4 577,00	4 714,31 fra 01.01.2026
	350,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 904,-
Fradragsberettigede kostnader: 4 764,-
Annen formue: 7 428,-
Gjeld: 59 078,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Petter Risholm, e-post: sorgenfrigt22@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

SAMEIET SORGENFRIGATEN 22, 0365 OSLO

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden i gården samt å legge forholdene til rette for et trivelig miljø.

UTEAREALENE

Utgangsdører og port til bakgården skal holdes låst hele døgnet.

På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy slik at det er synlig fra gaten. Det er forbudt å banke tøy, tepper osv fra vinduer eller balkong da dette er til sjenanse for omkringliggende leiligheter.

Fasaden skal være gjennomgående lik over hele gården. Bekledning av balkonger, maling, markiser, antenner o. lign. må ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Sykler som er ødelagte/aldri er i bruk skal fjernes fra sykkelstativene.

Ved bruk av sitteseksjoner ute skal man rydde opp etter seg, tørke opp evt søl, fjerne sigarettneiper etc. Uteplassen er forbeholdt selveierne i gården. Ukritisk bruk av uteplass kveld etter kveld bør ikke forekomme da flere kanskje ønsker å slippe til.

Vis hensyn etter kl. 2300 da der er veldig lytt inn til leilighetene.

Ballspill er forbudt i bakgården pga vinduene i kjellerbodene.

Tørkestativet skal ikke benyttes på søndager og helligdager.

AVFALLSHÅNDTERING

Avfall må pakkes godt inn og legges i søppelkassene. Påse at lokket går igjen, samt at det ikke er blitt sølt noe på bakken. Dette for å unngå rotter, som stadig finner veien til bakgården. Større gjenstander som skal kastes må så fort som mulig kjøres bort av eier, og ikke hensettes ved søppelkassene. (Jfr Brannvernsforeskriftene).

Avfall må heller ikke hensettes i trappeoppgangene/fellesareal i kjeller og på loft.

TRAPPEOPPGANGENE

Trappene skal vaskes annenhver uke. Man har ansvar for trappen ned til etasjen under. Beboere i første etasje vasker også foran postkasser samt kjellertrapp, fjerde etasje loftstrapp.

Hvis man forårsaker skjemmende ”arr” i malingen på vegger og dører må man rette på dette. Sameiet vil til enhver tid forsøke å ha den riktige malingen tilgjengelig.

Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene.

Sykler, sko o.a skal ikke hensettes her. Barnevogner er tillatt. Beboerne bes. selv skifte ut lyspærer i sin etasje. Utlegg til lysrør dekkes av sameiet. Lys i trappeoppgang kan slås av på dagtid.

STØY

Enhver beboer har krav på nattero mellom kl.2300 og 0600.

Øving (sang/instrumenter) bør beregnes til kortere perioder av gangen, og ikke etter kl.2100.

Man bør forhåndsvarsle fester, og dette fritar en ikke fra å ta hensyn til naboene.

Vis hensyn ved håndverksarbeide i leilighetene.

VEDLIKEHOLD AV LEILIGHETENE

Oppdages veggdyr i en leilighet, må dette straks meldes fra til Styret, og eier er pliktet til å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

Sluk må holdes åpne slik at ikke lekkasje til leilighet under oppstår. Vannskader nedover i leilighetene erstattes av eier i leiligheten der skaden oppstod.

OBS

Vi bor i et belastet strøk når det gjelder innbrudd. Beboerne må ikke slippe fremmede inn i trappegangen, og man bør være på vakt og melde fra til naboene om man ser noe mistenkelig/ ved åpne kjellerboder etc.

Revidert mars 1998

SAMEIET SORGENFRIGATEN 22

VEDTEKTER

(Endringer vedtatt 27.06.2021)

P.1.

Sameiets navn: Sorgenfrigaten 22 med Gnr.215 og Bnr. 337

P.2.

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon iht. sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens arealer.

P.3.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i p.7.

Salg og utleie skal meddeles styret til registrering med minst 14 dagers varsel. Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfellet kan bare nektes ved saklig grunn.

Kortidsutleie er satt til 60 dager i året.

Ved slag og utleie innkreves det et registreringsgebyr som til enhver tid fastsettes av styret. Ved utleie gjelder registreringsgebyret pr. leietaker, samboerpar eller husstand.

Ved manglende renhold, forsøpling og skadeverk kan den enkelte sameier som enten selv eller har leieboere som har forvoldt slik skade, bli pålagt å dekke de faktiske kostnader forbundet med dette.

P.4.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen.

P.5.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at andel av fellesutgifter, event. andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt.

P.6.

Sameiets utgifter skal fordeles på sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Til dekning av fellesutgifter betaler hver sameier et forskuddsvis beløp tilsvarende beregnet andel etter sameiebrøk.

Ved forsinket betaling av fellesutgifter, event. andre utgifter sameiet har fastsatt, påløper den til enhver tid gjeldende morarente. Morarente vil bli innkrevet ved enhver forsinkelse utover 1 måned etter forfall. I tillegg vil det i slike tilfeller bli innkrevet et gebyr på kr. 300 for å dekke sameiets kostnader for arbeidet med hver slik sak. Unnlattelse av å betale utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold og gir rett til å pålegge vedkommende med 3-måneders skriftlig varsel, å selge og fraflytte boligen.

P.7.

Enheterne i sameiet skal kun benyttes til boligformål.

P.8.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eks. maling, tv/parabolantenne, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Innvendige forandringer som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes forandringer som kan være til ulempe for andre sameiere.

Seksjon X til X har det fulle vedlikeholdsansvar inn til bærende konstruksjon for tilhørende takterrasse til seksjonen, herunder ansvar for nødvendige utskiftinger. Eventuelle lekkasjer fra terrassen må utbedres omgående. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige eier.

P.9.

Den enkelte sameier plikter å gjøre seg kjent med husordensreglene samt informere øvrige husstandsmedlemmer, event. leietakere om disse. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiers forpliktelser ovenfor sameiet.

P.10.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Alle beslutninger på sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte treffes med alminnelig flertall med mindre loven stiller strengere krav. Sameiermøtet kan vedta vedtektsendringer hvilket krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

På sameiermøte kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet og utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Styret gis likevel en generell fullmakt inntil kr. 70.000,- pr. år til løpende vedlikehold som må anses være nødvendig for å opprettholde standarden på sameiet.

P.11.

Til å forestå driften av sameiet velger sameierne på årlig sameiermøte et styre på min. 3 medlemmer inkl. formann. Formannen velges særskilt.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører.

I fellesanliggende representerer styret sameierne.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende eller personlig særinteresse i.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

P12.

Dyrehold i sameiet tillates dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige sameiere og beboere i eiendommen. Det forutsettes dessuten at husordensreglens bestemmelser om dette respekteres.

P.13.

Forøvrig kommer lov av 23.5.1997 Eierseksjonsloven med senere endringer til anvendelse

Oslo, 27.06.2021

Nabolagsprofil

Sorgenfrigata 22B - Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	4 min	0.3 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	4 min	0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min	0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min	2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	5.4 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min	0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	12 min	1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min	1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min	1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min	1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min	1.1 km
Heltberg Bislett	13 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

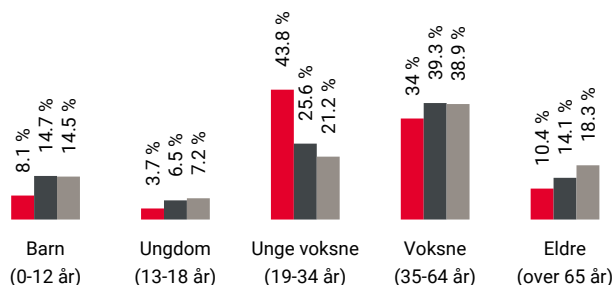
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager


Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min	0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min	0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	7 min	0.6 km


Dagligvare


Bunnpris Kirkeveien	3 min
PostNord, søndagsåpent	0.2 km
Kiwi Sorgenfrigata	3 min

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

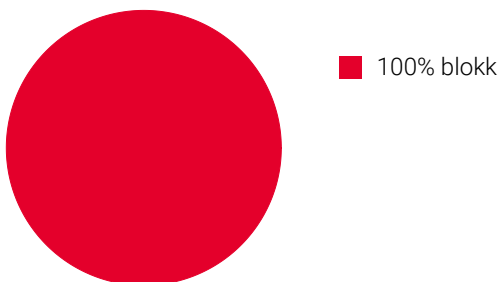
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Dronning Astrids plass streetbasket 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Majorstua skole 7 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Synergy 3 min 
-  SATS Yoga Majorstuen 3 min 

Boligmasse







«Nabolaget mitt er bra for folk som liker seg i sentrum uten å føle seg kvelt av byen. Bra for familier og enslige over 30 år.»

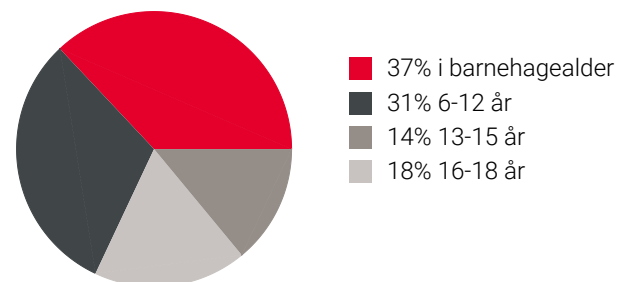
Sitat fra en lokalkjent



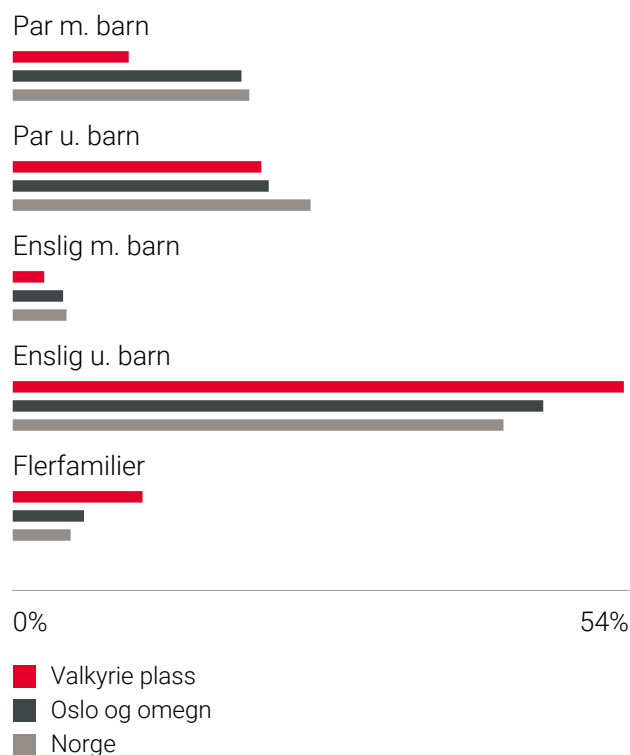
Varer/Tjenester

-  Valkyrien 3 min 
-  Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

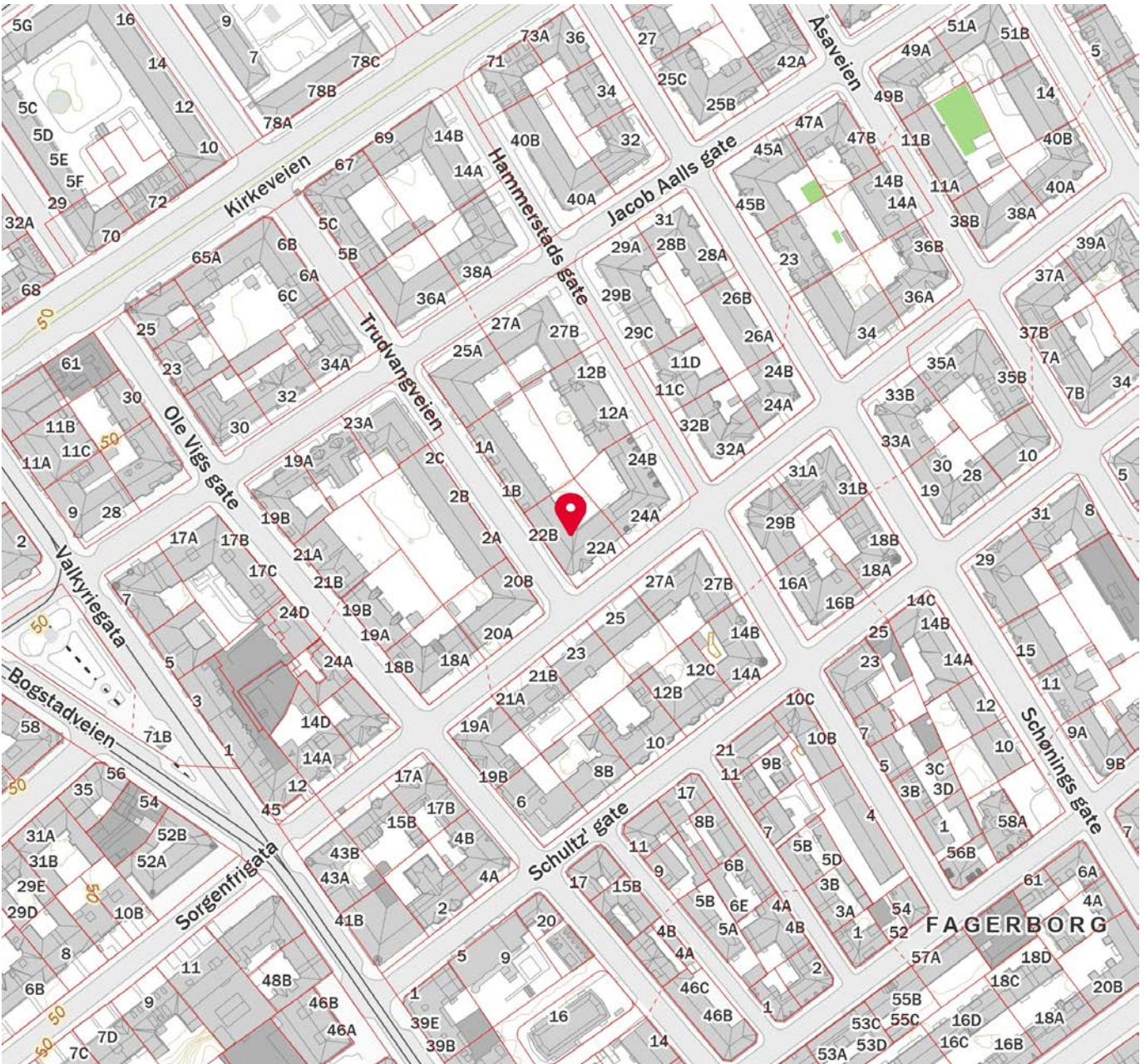
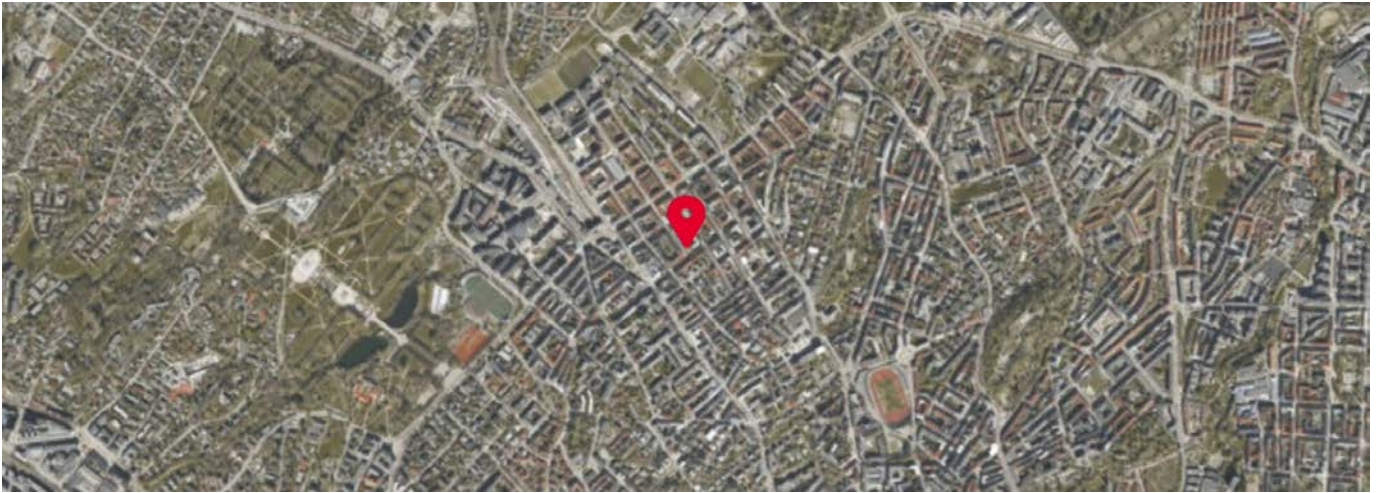


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 2025



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkninger
- 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 kontraktsignering 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.



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 22B
0365 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@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