PRIVATMEGLEREN
HORISONT

SORGENFRIGATA 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

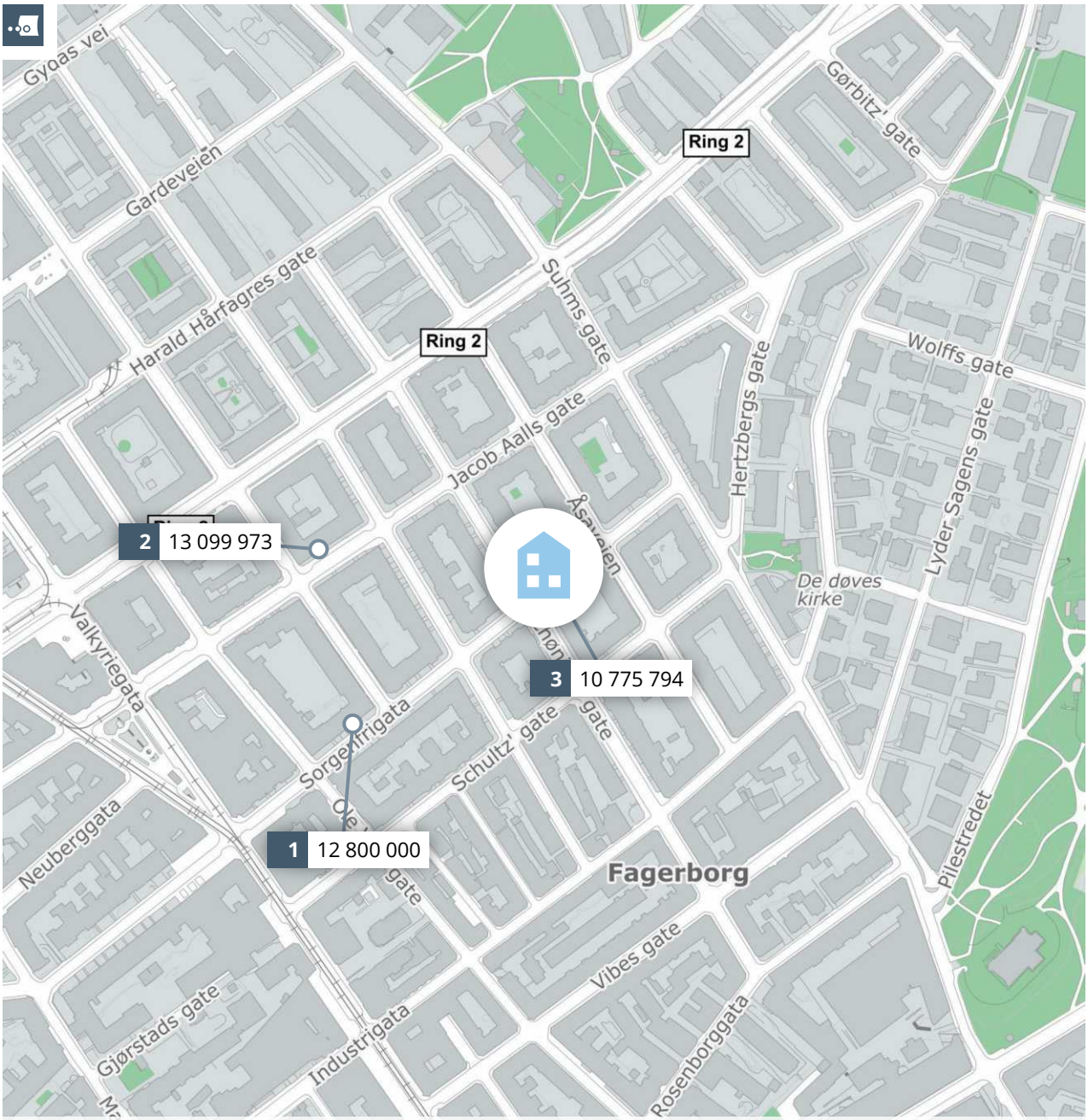
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SORGENFRIGATA 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sorgenfrigata 34, 0365 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 215 BNR 346 FNR 0 SNR 37 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 12

Verdivurdert til

11 200 000

22 672	11 222 672	124 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	5 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	6 501
Formue	16 186
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sorgenfrigata 20 A 84 m² 1910 2. etg 2 sov	10.03.2026	12 800 000	**12 800 000**	0	12 800 000	**152 381**
2	Jacob Aalls gate 36 A 93 m² 1913 3. etg 2 sov	11.02.2026	12 300 000	**12 950 000**	149 973	13 099 973	**140 860**
3	Sorgenfrigata 34 90 m² 1965 4. etg 2 sov	14.08.2025	10 950 000	**10 750 000**	25 794	10 775 794	**119 731**

Velkommen til Sorgenfrigata 34, en stor og lys 4-roms selveierleilighet med høy standard, uslåelig beliggenhet og gjennomgående planløsning. Her bor man i kort gange til alt man trenger og mer til. Bonaparte Interiør har stått for oppussingen med en gjennomført stil og solide plassbygde innredninger av høy kvalitet; senger, garderober og et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.

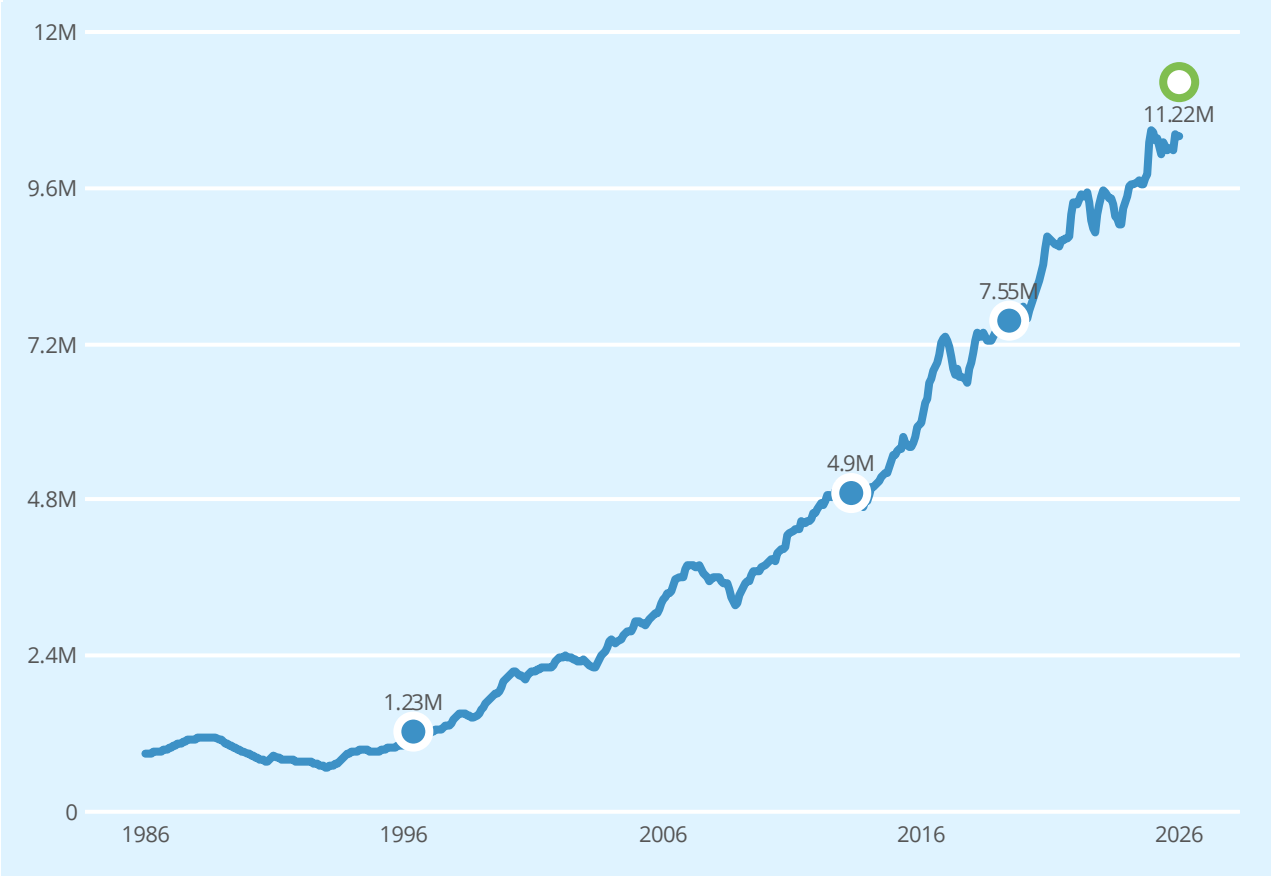
Kort fortalt
- Flott beliggenhet - svært sentralt.
- Tilbaketrukket, i stille og rolig gate.
- Heisadkomst til etasjeplan.
- Overbygd balkong utenfor stuen.
- Plassbygde kvalitetsinnredninger.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Plassbygd kjøkken - Hvitevarer fra Miele og Liebherr.
- Innbydende stue med hjørnepeis
- Delikate soverom
- V.vann inkl.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.08.2019	21.08.2019	03.10.2019	7 200 000	7 500 000	49 659	7 549 659	2
10.06.2013	24.06.2013	15.07.2013	5 000 000	4 850 000	46 744	4 896 744	
23.07.1996		23.07.1996	-	1 230 000	-	1 230 000	
22.12.1986		22.12.1986	-	1 060 000	-	1 060 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er vesentlig pusset opp og renovert.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 233 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

7 768 000 Prisantydning i snitt
7 748 000 Salgspris i snitt
7.7M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

132 420 MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 696 Sorgenfrigata 34 Totalpris 11 222 672

122 509 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155260025

Selger 1 navn
Ragna Agerup

Gateadresse
Sorgenfrigata 34

Poststed	Postnr
OSLO	0365

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92559033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260025

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dimmer og drivere på downlights bad
Arbeid utført av	Asker og Bærum elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Røykgassviften på taket i bygget ble skiftet ut i 2020. Jeg har påpekt til styret at viftestyrken nylig har vært høy, men har foreløpig ikke fått justert den.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har montert nye led lys i alle rom bortsett fra badet. Trukket om alle kurser som var uten jord, satt ny kurs på kjøkken og opprettet flere stikk kontakter. Installert trådløse dimmere i stue, kjøkken og kontor som kan styres via app. Har også byttet dimmer og driver downlights bad.
Arbeid utført av	Asker og Bærum elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260025

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragna Agerup	8f84df1b9c39a478bb2de67cf633f6642bc8e9d5	09.03.2026 07:12:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155260025

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155260025

Selger 1 navn
Ragna Agerup

Gateadresse
Sorgenfrigata 34

Poststed	Postnr
OSLO	0365

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92559033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260025

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet dimmer og drivere på downlights bad
Arbeid utført av	Asker og Bærum elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Røykgassviften på taket i bygget ble skiftet ut i 2020. Jeg har påpekt til styret at viftestyrken nylig har vært høy, men har foreløpig ikke fått justert den.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har montert nye led lys i alle rom bortsett fra badet. Trukket om alle kurser som var uten jord, satt ny kurs på kjøkken og opprettet flere stikk kontakter. Installert trådløse dimmere i stue, kjøkken og kontor som kan styres via app. Har også byttet dimmer og driver downlights bad.
Arbeid utført av	Asker og Bærum elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260025

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragna Agerup	8f84df1b9c39a478bb2de67cf633f6642bc8e9d5	09.03.2026 07:12:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155260025

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

Tilstandsrapport

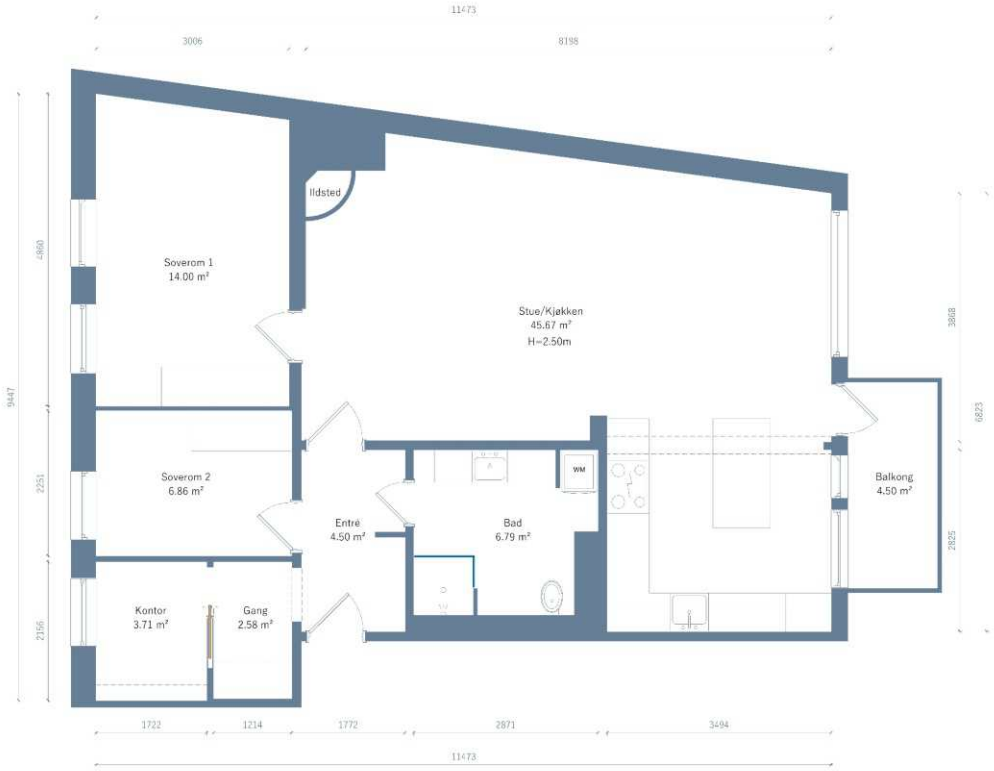
Takst & Interiorpartner AS

Sorgenfrigata 34, 0365 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 346, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26098 **Eiendomsverdi ref nr:** MU7034

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Espen Tønsaker Aas

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 37 i sameiet.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

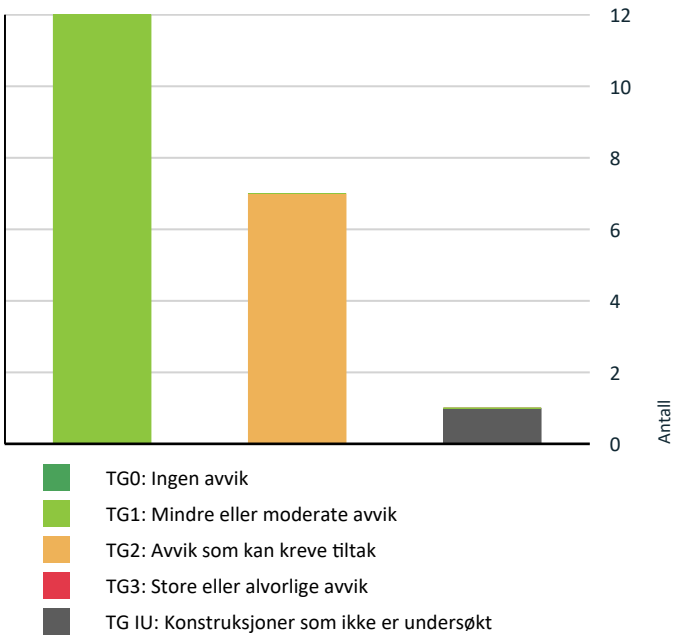
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Totalrenovert hele leiligheten, bortsett fra badet

- Revet betongvegg mellom kjøkken og stue
- Satt in bærebjelke i taket
- Installert nytt kjøkken, med waterguard og komfyrvakt
- Nytt parkettgulv
- Nye hvitevarer fra Miele og Liebherr
- Sparklet og malt alle vegger
- Slisset opp til elektriske ledninger i taket for å skjule ledninger til lamper og tillate flere stikkpunkt
- Satt inn ny el-kurs på kjøkken
- Trekket om el-kurser som ikke var jordet
- Installerte og monterte nye jordfeilautomater

2022 – Innebygde skap til begge soverom, kontor, inngangsparti og garderobe BONAPARTE INTERIØR
2023 – Ny kjøkkeninnredning BONAPARTE INTERIØR
2023 – Benkeplate Nerostein
2023 – Installert waterguard og komfyrvakt

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt grunnmur, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Utvendige fasader med teglstein.

Takkonstruksjon:
Saltak i sperre/trekonstruksjon. Antatt tekket med takstein/plater.

Trapper:
Malt trappeoppgang med betongtrapper.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2010. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan

Tilstandsrapport

forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 4,5 m².
Litt rust på balkongrekkverket.
Treheller på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,5 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt må feieren gi fyringsforbud.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører. Dør med glassfelt mellom entré og stue.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap i mellomgangen og på begge soverom.
Normal funksjon på garderober.

Tilstandsrapport

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dusjnisje på bad har en definert våtsone som er på minimum 1 meter ut på hver side utenfor dusjnisje. Dør på bad er plassert innenfor denne våtsonen. Dette har liten betydning hvis utførelsen rundt utforinger/gerikt er utført korrekt, men standardens strenge krav gjør at dette vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Dør står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på dørkarm/døren slik at skader kan forekomme.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Tilstandsrapport

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

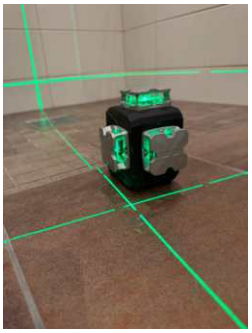
Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Sprekk i flis.
Litt feil fall mot hylle på bad.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ved bom i flisen så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger. Fallet mot hyllen vil ikke ha noe betydning med mindre det kommer vann på hovedgulvet som kan bli liggende der.





5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Jordingskabel i sluk er ikke festet til slukristen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

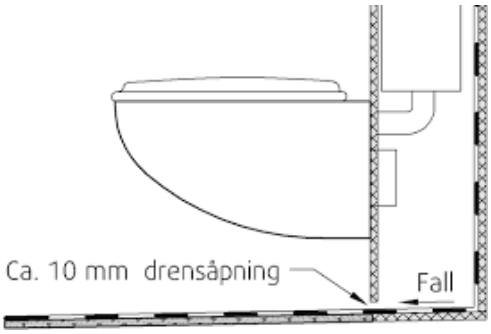
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med dusjvegg, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er en liten kant fra innvendig sisterne og ut på badegulvet. Dette kan resultere i at eventuelt lekkasjevann ikke blir synlig med en gang.





5 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Uvisst om tiltak lar seg utføre. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning BONAPARTE INTERIØR, benkeplate Nerostein, kum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte integrert i integrert koketopp, integrert ovn, integrert kjøl/frys, integrert kjøleskuff og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kullfiltervifte i koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er kullfiltervifte, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Synlige innerrør i plast.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.

To stoppekraner på bad. Stoppekraner fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Konsekvens: Konsekvensene av ikke merking av rør-i-rør-skap kan være alvorlige, da det kan føre til at det oppdages og utbedres feil i systemet sent, noe som kan føre til større vannskader og høyere kostnader. Det gjør også vedlikehold og reparasjoner mye vanskeligere og farligere, da det kan være vanskelig å identifisere hvilket rør som går til hvilket tappested.

Tilstandsrapport









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke til felleskanal på kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

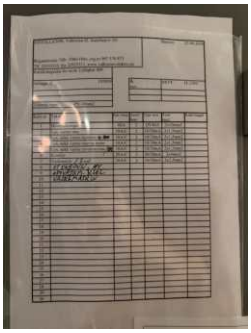
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

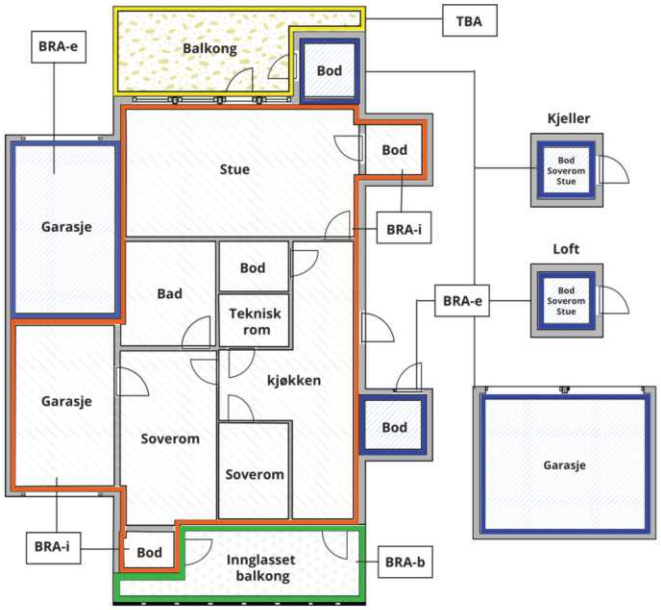
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	90			90	5
Loft		4		4	
Kjeller		1		1	
SUM	**90**	**5**			**5**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 Etasje	Entré, bad, gang, kontor, 2 soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 6,1 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 4,45 m².
Leiligheten disponerer en bod/ ett skap i kjeller på 0,77 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Maia Kristiane Agerup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	346		37	1135 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Sorgenfrigata 34

Hjemmelshaver
Agerup Maia Kristiane

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Sorgenfrigaten 34	1515 / 37400	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	975720098

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nærområdet kan friste med unike shoppingmuligheter i Bogstadveien og Hegdehaugsveien som er innen kort gangavstand, foruten en rekke hyggelige serveringssteder. Det er også kort vei til servicefasiliteter som lege og tannlege.

Majorstuen er et godt utgangspunkt for aktiviteter i Oslomarka hvor T-banen tar deg til både Frognerseteren og Sognsvann.

Nærområdet kan også friste med flotte parkanlegg som Stensparken, Valkyrieparken og Marienlyst park som de nærmeste. Frognerparken/Vigelandsparken/Frognerbadet er heller ikke langt unna.

Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon hvor buss, trikk og T-bane kan ta deg til nær sagt hvor som helst. Kort vei også til Flybussen som stopper i Kirkeveien.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Offentlig/kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 5. etg. bestående av entré, bad, to soverom, gang, kontor, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt, laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i stein.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk 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 beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Ragna Agrup	Sorgenfrigata 34	0365 (Oslo)	202034

Kontaktperson	Telefon	E-post
		ragna.agerup@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Leilighet 5etg i bygård

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Sorgenfrigata 34	0365 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-03-11	2025-03-12		

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	NEK 400:2022	Bolighus

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Asker og Bærum elektro AS	Jon Leiras vei 1	3440 (Røyken)	931422545

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
	Frode Larsen	48085000	kjetil@abelektro.as

Beskrivelse

Byttet drivere på downlights bad og dimmer til disse

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☒ E-post ☐ Per post

Kommentar

Samsvarserklæring

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Frode Larsen	2025-03-12	Elektronisk signert av Frode Larsen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Privatmegleren Horisont
v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: espen@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260025 . Vår ref.: 1013-1-37 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	S/E Sorgenfrigaten 34
Organisasjonsnr:	975720098
Seksjonseier:	Agerup, Maia Kristiane
Medeier:	
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Sorgenfrigata 34, 0365 OSLO
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	215
Bnr.	346

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78906547.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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.

Valter Jensen Eiendom ANS, (tlf. 22 12 46 60) Postboks 3060 Elisenberg, 0207 Oslo, eier et parkeringsanlegg, hvor sameierne har fortrinnsrett til å leie plasser. Se vedtektene ¤ 2. Flyttegebyr til sameiet ved salg av leilighet kr. 500,- + fakturaomkostninger. Faktura belastes både innflytter og utflytter og sendes kjøper og selger direkte. Flyttegebyr til sameiet for leietaker ved utleie kr. 1.000,- + fakturaomkostninger belastes både innflytter og utflytter. Boligselskapet har OBOS Nøkkel! Det betyr at alle eiere kan bruke mobilen som nøkkel samt dele trygge digitale nøkler til familie, venner og andre som kommer på besøk. Les mer på obos.no/obos-nokkel. Spesielle opplysninger; Kabel-tv: NextGenTel Kraftavtale med OBOS Hovednøkkel : trenger rekvisisjon fra styret. Skilt bestilles av seksjonseier : DataCall Pb.53, 1330 Fornebu, firmapost@datacall.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207362689
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	400 879,00
Innfrielsesdato:	30.04.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207524980
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	180 503,00
Innfrielsesdato:	30.08.2029
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 501,09,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
GET internett	210,94	
Felleskostnader	6 290,15	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 004,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 034,-
Annen formue:	16 186,-
Gjeld:	23 073,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207362689
Restsaldo:	15 714,77
Kapitalkostnader:	360,88
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207524980
Restsaldo:	6 956,80
Kapitalkostnader:	186,12
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 671,57,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Laila Johns, e-post: sorgenfrigt34@styrerommet.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 6 725,– 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1013

S/E Sorgenfrigaten 34

Velkommen til årsmøte i S/E Sorgenfrigaten 34

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
28. mai 2024 kl. 18:00, Kirkeveien 84, Majorstuen Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kameraovervåkning ved inngang til garasje/sykkelbod
7. Styret
8. Valgkomité
9. Vann i bakrom kjeller
10. Sette i gang arbeid med rehabilitering av tak og fasade.
11. Vedlikehold av underside av balkonger 2 etasje
12. Årlig inflasjonsjustering av felleskostnader

Med vennlig hilsen,
Styret i S/E Sorgenfrigaten 34

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-1013 til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

Sak 6

Kameraovervåkning ved inngang til garasje/sykkelbod

Forslag fremmet av:
Eva Harris Bjureus

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg foreslår at det blir satt opp kamera ved inngang til garasje/sykkelbod.

Hvis man kommer seg inn i garasjen er det enkelt å komme seg videre inn til boder i kjelleren og trapperom. Dørene fra garasjen er rømningsveier fra garasjen og kan ikke låses.

Styrets innstilling

Kameraovervåkning kan settes opp ved 2/3 stemmer ved et årsmøte.

Styrets innstilling: Styret venter på et kostnadestimat for arbeidet. Men er meget positive til vedtaket. Styret mener dette vil føre til nedgang i tyveri, mindre forsøpling og bedre ivaretakelse av bygget. Kameraene er ikke ment å krenke privatlivet, men skal være til nytte i tilfeller av tyveri, mistanke om tyveri, forsøpling eller hærverk. Foruten dette har styret ingen interesse i ytterligere overvåkning.

Forslag til vedtak

Det settes opp kameraovervåkning i fellesområdene

Sak 7

Styret

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thea Jensen Ytreland

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Harald A. Bugge
- Ragna Agerup

Valg av 1 vara Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara:

- Ola Eid

Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder:

- Laila Johns

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Even Stræte

Sak 9

Vann i bakrom kjeller

Forslag fremmet av:
Laila Johns

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er et bakrom til rommet der varmtvannsberederne står. Der er det et grunt basseng med mye vann jeg antar kommer utenfra bygget. Det lukter fuktig og råttent.

Dette bakrommet er mørklagt. Det bør monteres lampe i rommet.

Styrets innstilling
Godt forslag. Styret foreslår å engasjere rørlegger og vaktmester til å se på jobben og fikse dette. Videre foreslår styret at vaktmester/elektriker ser på mulighet for å montere taklampe i rommet.

Forslag til vedtak
Vannet ledes vekk/tappes ut av rørlegger og vaktmester (ekstrajobb for vaktmester).

Sak 10

Sette i gang arbeid med rehabilitering av tak og fasade.

Forslag fremmet av:
Laila Johns

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Tilstandsvurderingen fra 2009 påpeker at tak og fasade på bygget må rehabiliters.

Mange ballkonger har frilagt armeringsjern med fare karbonisering, Dette kan svekke armeringens bære-evne.

Teglstegskledning mot Sorgenfri og Schønningsgate har frostsprengt murstein som må byttes og her og der, og det må fuges på nytt. hele fasaden bør rengjøres og impregneres.

Fasade i bakgård må ogå vedlikeholdes, men dette blir mindre omfattende ettersom denne murveggen ble rehabilitert i 2003

2. Taket er originalt og tilstandsvurderingen fra 2009 anbefaler at styret begynner å arbeide for utskifring av tak, legging av nytt planketak og alt man bygger taket opp igjen fra plankegrunnen og legger ny takstein. Vi har hatt noen lekkasjer siden tilstandsvurdering en ble skrevet og det er også verd å merke seg at været har endret seg siden den gang, ved at vi nå opplever voldsomme regnskyll flere ganger årlig.

3. Endringene i klima påvirker flere deler av bygget og styret bør se på hvordan vann transporteres bort fra bakgård, kjeller og garasjer.

Styrets innstilling

Tilstandsrapport ved 2022 tilsier at taket oppnår en TG2 standard - "byggverket eller delen er betydelig nedslitt, og at det vil være behov for reparasjon eller utbedring innen noen få år". Med kommentar om at det finnes "utettheter", men at takkonstruksjonen er i generelt god stand. I rapporten står det at det er kun teglstenen som bør utskiftes. Kostnadsestimat er 1,5 MNOK.
Tross økning i felleskostnader har økte utgifter grunnet høye strømpriser og økt kommunale avgifter, har ikke de likvide midlene til sameiet økt.
Skifte av tak må enten finansieres gjennom lån eller ytterligere økning av fellesutgifter for å øke arbeidskapitalen.

Forslag til vedtak

Rehabilitering av taket og annen rehabilitering av bygget utsettes ett år og at fellesutgiftene inflasjonsjusteres årlig for å sikre en bærekraftig arbeidskapital før videre rehabilitering.

Sak 11

Vedlikehold av underside av balkonger 2 etasje

Forslag fremmet av:
Eva Harris Bjuerus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret begynner med å få sjekket balkongene. Undersiden på den over garasjeporten og noen på Schønnings gate ser ut å være i veldig dårlig stand.

Styrets innstilling

Styret foreslår å gjennomføre ytterligere undersøkelse av betonggulvene på balkong, og ta en videre avgjørelse basert på kostnadsestimat og hastegrad.

Forslag til vedtak

Ytterligere undersøkelser av betonggulvet gjennomføres og behandles på styremøter i løpet av året.

Sak 12

Årlig inflasjonsjustering av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i utgangspunktet mandat til å justere fellesutgiftene opp til 15% årlig. For å gi beboere økonomisk stabilitet ønsker styret å vedta en fast årlig inflasjonsøkning på 2%.

Styrets innstilling

En årlig inflasjonsjustering på 2% av felleskostnadene vedtas i vedtektene.

Forslag til vedtak

En årlig inflasjonsjustering på 2% av felleskostnadene vedtas i vedtektene.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Linn Siri Sælemyr-Mortensen	Sorgenfrigata 34
Styremedlem	Lise Ytreland	Sorgenfrigata 34
Styremedlem	Thea Ytreland	Jon Smørs Vei 16
Varamedlem	Eivind Borge-Hansen	Sorgenfrigata 34

Valgkomiteen

Laila Johns	Sorgenfrigata 34

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om S/E Sorgenfrigaten 34
Sameiet består av 47 seksjoner.
S/E Sorgenfrigaten 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975720098, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 215/ 346

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

S/E Sorgenfrigaten 34 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

I løpet av 2023/2024 ble det avholdt fem styremøter. I tillegg har styret opprettholdt jevn kommunikasjon gjennom året og håndtert saker kontinuerlig.

Pipene og ventilasjonssystemet har vært en vedvarende utfordring. I starten av året gjennomførte vi flere runder med GK Ventilasjon for å utbedre situasjonen, men dessverre har ikke resultatene vært tilfredsstillende. Dette har ført til frustrasjon blant både beboere og styret. Et annet firma er nå anmodet om å undersøke feilen ved hjelp av kamerateknologi for å kunne gå videre med saken overfor GK Ventilasjon. Denne prosessen er imidlertid på vent grunnet utfordringer med tilgang til øverste leilighet. Vi forsikrer at arbeidet med dette fortsetter.

I mai ble det leid inn container og el-bur for å bedre avfallshåndteringen. Til tross for dette opplever styret fortsatt at en del beboere etterlater søppel ved sykkelrommet ved utflytting. En prioritert tiltaksplan inkluderer forbedret oppfølging av utflytting og innflyttingsgebyr. Dette er spesielt utfordrende grunnet høy turnover av leiligheter i bygget. Vi baserer for øyeblikket oppfølgingsprosessen på styrets observasjoner av aktivitet.

I oktober ble husleien økt for andre år på rad, hovedsakelig grunnet økte kostnader og stigende strømpriser. Styret erkjenner behovet for økte midler for å finansiere byggets vedlikehold på lang sikt. Selv om prisøkningen for to år siden økte egenkapitalen, ble de fleste likvide reserver brukt til å dekke økte strømkostnader. Dette resulterte i nødvendigheten av å øke felleskostnadene igjen. Vi forstår at økte utgifter i en stramt økonomisk tid kan være frustrerende, men det er dessverre ingen alternativer ettersom bygget også pådrar seg økte kostnader.

I løpet av en kald desember og januar opplevde sameiet lekkasje i varmvannsberederne i kjelleren. Dette ble raskt utbedret av rørlegger. Vi minner alle om viktigheten av å ikke skru av all varme i leilighetene under ekstreme kuldeforhold, da dette kan føre til skader på rør.

Det har også vært en ny runde innbrudd i bodene, samt forsvinningen av nøkkelboksen til treningsrommet i samme periode. Det er derfor foreslått å installere kameraovervåkning, noe som styret følger opp dette videre. Vi oppfordrer alle beboere til å bli bedre kjent med sine naboer for å bidra til en tryggere sameie. Det er også viktig at utleiere tar ansvar for sine leietakere og bidrar til et trivelig miljø i Sorgenfrigata 34.

Det er nylig blitt valgt en ny dukfarge for markisene i sameiet. For å sikre en enhetlig og estetisk fasade er det viktig at alle beboere benytter seg av samme dukfarge ved bestilling av nye markiser. Dette bidrar til å unngå eventuelle klager på endringer i fasaden. Vi forstår at det kan oppstå en overgangsperiode hvor det vil være to ulike dukfarger i bruk, da den gamle duken ikke lenger er tilgjengelig for produksjon. Nye markiser vil ikke bare bidra til et mer harmonisk utseende av bygningen, men også til å opprettholde sameiets visuelle appell og verdsettelse av eiendommen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er kr 30 620 høyere enn budsjettert.

Driftskostnadene er kr 75 361 høyere enn budsjetter.

Finanskostnader er kr 63 804 høyere enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 292 957.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Sorgenfrigaten 34.

Lån

S/E Sorgenfrigaten 34 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i S/E Sorgenfrigaten 34

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Sorgenfrigaten 34 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo Dokumentnøkkel: QP252-F0ZTV-M7P36-IVLD5-5Y1EV-XCVBL

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QP252-F0ZTV-M7P36-IVLD5-5Y1EV-XCVBL

A member firm of Ernst & Young Global Limited

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 675 290	1 662 341	1 662 000	1 818 000
Vaskeri	10	13 760	0	0	0
Andre inntekter	3	3 570	20 755	0	14 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 692 620**	**1 683 096**	**1 662 000**	**1 832 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-191 819	-172 103	-158 000	-163 000
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 686	-6 508	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 145	-81 870	-84 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-5 844	-5 410	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-116 552	-120 155	-172 000	-76 000
Forsikringer		-179 759	-156 277	-158 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-380 382	-300 786	-339 000	-427 500
Energi/fyring		-394 373	-512 230	-362 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 227	-86 714	-90 000	-97 000
Andre driftskostnader	11	-28 073	-51 417	-36 500	-25 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 581 861**	**-1 583 469**	**-1 506 500**	**-1 557 000**
DRIFTSRESULTAT		**110 759**	**99 627**	**155 500**	**275 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 066	17 905	1 000	0
Finanskostnader	13	-63 804	-49 436	0	-62 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-41 738**	**-31 531**	**1 000**	**-62 000**
ÅRSRESULTAT		**69 021**	**68 096**	**156 500**	**213 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		69 021	68 096		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 225	5 219
Kundefordringer		594	0
Forskuddsbetalte kostnader		97 003	93 227
Driftskonto OBOS-banken		347 047	283 722
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 625	13 389
Sparekonto OBOS-banken		95 689	93 170
SUM OMLØPSMIDLER		**553 183**	**488 728**
SUM EIENDELER		**553 183**	**488 728**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-525 240	-594 261
SUM EGENKAPITAL		**-525 240**	**-594 261**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	818 197	921 786
SUM LANGSIKTIG GJELD		**818 197**	**921 786**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 251	43 024
Leverandørgjeld		184 234	80 200
Skyldige offentlige avgifter	16	14 296	21 388
Påløpte renter		5 686	316
Påløpte avdrag		8 588	0
Annen kortsiktig gjeld	17	18 171	16 275
SUM KORTSIKTIG GJELD		**260 226**	**161 203**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**553 183**	**488 728**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,15.05.2024
Styret i S/E Sorgenfrigaten 34

Linn Siri Sælemyr-Mortensen/s/ Lise Ytreland/s/ Thea Ytreland/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 565 442
TV	109 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 675 290**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	2 000
Regnskapskorrigeringer	70
Nettinnbetalinger	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 570**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-137 586
Påløpte feriepenger	-18 171
Arbeidsgiveravgift	-36 062
SUM PERSONALKOSTNADER	**-191 819**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 686.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 844
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 844**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 409
Drift/vedlikehold elektro	-19 698
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 067
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 212
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 167
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-116 552**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-223 387
Feieavgift	-1 020
Renovasjonsavgift	-155 975
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-380 382**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	13 760
SUM INNTEKTER VASKERI	**13 760**
SUM VASKERI	**13 760**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 253
Driftsmateriell	-933
Andre fremmede tjenester	-9 386
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000

Andre kontorkostnader	-2 033
Bankgebyr	-2 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-28 073**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 519
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	784
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 672
SUM FINANSINNTEKTER	**22 066**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 987
Renter på leverandørgjeld	-817
SUM FINANSKOSTNADER	**-63 804**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-800 000	
Nedbetalt tidligere	498 924	
Nedbetalt i år	36 645	
		-264 431
OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2010	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	679 290	

Nedbetalt i år	66 944	
		-553 766
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-818 197**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 625
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 671
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14 296**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-18 171
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-18 171**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78906547. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24
Selskapsnummer: 1013 **Selskapsnavn:** S/E Sorgenfrigaten 34

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER

FOR

SELVEIERSELSKAPET SORGENFRIGATEN 34.

GNR. 215 BNR. 346

Endret på ekstraordinært sameiermøte 5. mai 2010

§ 1

Eiendommen Sorgenfrigaten 34 i Oslo er i overenstemmelse med oppdelingsbegjæring av 21.01.1976 delt opp i 46 eierseksjoner. Bestemmelser inntatt i oppdelingsbegjær og vedtekter for sameiet med husordensregler er bindende for sameierne, og overdragelse av eierseksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter.

§ 2

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til en seksjon og rett til bruk av loftsbod og skapdel i nedkjølt matbod etter sameiets anvisning til enhver tid. Sameierne er imidlertid underlagt vanlige regler for husorden utarbeidet av Oslo Huseierforening, foruten de til enhver tid offentlige bestemmelser.

I tillegg til det arealet som under egne seksjonsnummer er registrert oppdelt etter sameierbrøkenes 37400 / 37400, tilsvarende 3.740 m2 brutto, omfatter eiendommen også et garasjeanlegg med nedkjørsel på 863 m2 brutto som egen seksjon. Gårdens sameiere har fortrinnsrett til leie av garasjeplasser i garasjeanlegget.

§ 3

Hver sameier hefter innbyrdes etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser og rettigheter. Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett over sine bruksenheter og råder fritt over dem ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte. Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører.

Seksjonen kan fritt utleies, dog kun til boligformål. Et eventuelt leieforhold skal også meldes til styret eller forretningsfører. ***Styret ønsker opplysninger om: Navn på leietaker, tiden seksjonen leies ut og adresse til seksjonseier i utleietiden.***

§ 4

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen, velger sameierne et styre på 3 medlemmer med 1 varamann. Styrets leder velges ved særskilt valg. Valget skal skje for 1 år om gangen. Valgbare til styret er sameiere, deres ektefeller, foreldre, barn og søsken. Det skal også velges en valgkomité med 2 medlemmer. Styret kan treffe beslutninger og iverksette beslutninger om alle forhold av felles interesse vedrørende eiendommens drift og vedlikehold. Sameiermøtene kan trekke opp nærmere retningslinjer om styrets kompetanse. Alle avgjørelser hvis gjennomføring medfører større utgifter som ikke på forhånd er diskutert i sameiermøte, skal før de iverksettes forelegges for sameiermøtet. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede. Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem.

§ 5

Det avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 - høyst 20 - dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 5 av sameierne skriftlig krever det. Samtidig skal angis hvilke saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte innkalles av styret med minst 8 dagers varsel. En sameier kan være representert med fullmakt som har skriftlig datert fullmakt. Ved stemmegivning avgis 1 stemme for hver seksjon.

§ 6

På det ordinære sameiermøte behandles:

1 . Styrets årsberetning og revidert regnskap.

2. Styrets forslag til budsjett for neste år og fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.

3. Valg av styre og varamann, samt revisor.

4. Andre saker som måtte ønskes behandlet på årsmøte må være meldt styret innen fire uker før årsmøtet holdes.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøte en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 7

Fellesutgifter som påløper ved eiendommens drift skal dekkes av sameierne og fordeles etter eiendommens størrelse. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig forskuddsbeløp á konto til dekning av disse utgifter.

Eier av seksjon garasjeanlegg betaler hele strømforbruket for dette areal, og dertil 1120 - en tyvendedel - av sameiets fellesutgifter som er beregnet å dekke alle hermed forbundne utgifter.

§ 8

Det påhviler sameierne den fulle innvendige vedlikeholdsplikt av leiligheten knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.
Utskiftning av seksjonens inngangsdør, balkongdør og vinduer er for seksjonseierens regning. Det som skiftes ut må ikke skille seg ut fra det opprinnelige.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, derunder trappeoppgang og hovedinngangsdører skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, derunder hageanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygning, s.s. markiser o.l. er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av styret.

§ 9

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter, kan sameiet kreve innløsning og fraflytting fra leiligheten. I mangel av enighet avgjøres ved dom om betingelsene for innløsning foreligger og om vilkårene for gjennomføring av innløsning, jfr. sameielovens § 13. For tap som er påført sameiet i anledning misligholdelse, kan kompenseres i innløsnings-summen. En sameier kan avverge innløsning dersom han etter at innløsningskrav er sendt ham, skriftlig meddeler til styrets formann at han vil selge sameieandelen og rett til leilighet, dersom gjennomføring av salg og fraflytting fra eiendommen finner sted innen 1 måned etter at meddelelsen er gitt. Vedkommende kjøper skal i dette tilfelle godkjennes av styret, og styret kan som vilkår for godkjennelsen fastsette at kjøperen skal stille en garanti for dekning av det økonomiske tap sameiet er påført som følge av misligholdelsen. Ellers kan samtykke ikke nektes annet enn på saklig grunnlag.

Som sikkerhet for fellesutgifter og/eller annet ansvar, forbeholder sameiet seg panterett med kr 5.000,- i hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster. Denne panterett skal være uten opptrinnsrett.

Ved misligholdelse av vedtektene for sameiet, har styret etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel rett til å gjøre panteretten gjeldene med alle rettigheter etter denne tekst. Dette forhindrer imidlertid ikke at sameiet kan inndrive eventuelt oppgjør på annen måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte obligasjon.

§ 10

Til beslutning om vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 11

Hvor intet annet er bestemt, kommer Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 til anvendelse.

Oslo, 21. april 1994
Revidert 12. februar 1997
Revidert 14. oktober 2004
Revidert 2. mars 2006
Revidert 25.april 2007

HUSORDENSREGLER FOR S/E SORGENFRIGATEN 34

Revidert i sameiermøtet 23.03.2021. Sist endret årsmøte 22.05.2025.

1. **Alle dører skal holdes låst hele døgnet.** Med dette menes hovedinngangen, loftdørene, kjellerdørene og garasjeportene.

2. **Sykler** skal plasseres i sykkelkjelleren og ikke over lengre tid utenfor inngangen.

3. **All oppbevaring** skal skje inne i leiligheten eller i bodene (jfr. brannforskrifter) Korridorer og trappeløp fungerer som rømningsvei ved brann, og det skal ikke settes joggesko, søppelposer, møbler, materialer eller liknende utenfor inngangsdøren eller andre steder på fellesarealene.

4. **Husholdningsavfall** skal kastes i søppelsjakten eller direkte i søppelkassene, det som står utenfor hentes ikke av Renholdsverket. Alt avfall skal pakkes i plastposer som knyttes godt igjen. Dette for å forhindre tilgrising av søppelsjakten og søppelbeholderne, samt vond lukt. Papiravfall kastes i beholderne merket "Papir". Pappesker må brettes sammen og/eller skjæres opp slik at delene kan legges i beholderen uten at de tar for stor plass. **Søppel og andre uønskede ting skal ikke settes igjen på fellesarealene.** Materialer etter oppussing må raskt fjernes etter endt arbeid av den beboer/seksjonseier det gjelder, og ikke settes igjen ved siden av søppelkassene.

5. **Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23:00 og 07:00** Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer naboene ved for eksempel bruk av høy musikk, også utenfor denne tiden. Dette gjelder også som hovedregel i helgene. Banking, saging, bruk av drill o.l. er kun tillatt på hverdager til kl. 18:00. Unntak kan gis etter avtale med styret.

6. **Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere, er kun tillatt hverdager mellom 08:00 og 17:00.** Unntak kan gis etter avtale med styret. Styret skal kontaktes god tid i forvei og nabovarsel, med beregnet varighet og telefon til kontaktperson, skal settes opp på oppslagstavle og Vibbo. Sameiets regler for rehabilitering og større oppussingsarbeid skal følges.

7. **Sameiet har felles forsikring** for skader på bygningsmassen og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

8. **Det er ulovlig å røyke på fellesarealene**.

9. **Risting av tepper** er ikke tillatt verken fra balkong eller vinduer. Sengetøy skal ikke luftes eller henges over balkong-rekkverket. Tøy kan henges ut på stativ i bakgården.

10. **Fellesvaskeri** Følg informasjon om vasketid og betaling på oppslag i vaskeriet. Det er ikke lov å reservere tid for mer enn én periode av gangen. Det er lov å vaske på søndager og utenfor de tider som er angitt på tavlen, men det er kun anledning til å reservere tid på tidspunkter som er angitt på tavlen. Når du vasket ferdig, skal du starte vannpumpen (strømbryteren på veggen) for drenering av vanntank tilknyttet avløp. Hold knappene inntrykket noen sekunder som vist ved skilting. Dersom dette ikke gjøres, kan det bli oversvømmelse. Alle lofilter i tørketromlene renses og såperester i vaskemiddelbeholderne fjernes.

11. **Seksjonseiere skal melde leieforhold til styret** Jmf. § 3 i vedtektene. Styret ønsker opplysninger om: Navn på leietaker, tiden seksjonen leies ut og adresse til seksjonseier i utleietiden.

12. **Flyttegebyr på 1000 kr** skal betales av seksjonseiere ved salg eller utskifting av beboere/leietakere. Grunnen til gebyret for flytting/endring av leietaker er at det ofte oppstår slitasje på bygget og at gebyret går til vedlikehold av blant annet fellesarealene. Ved salg betaler selger 500:- og kjøper 500:- hver, ved utleie betaler seksjonseieren 1000:-

13. **Seksjonseier skal påse at ringeklokke- og postkasse er korrekt skiltet.** Dette gjelder også dersom seksjonen er leid ut. Skilter kan bestilles hos DataCall, Postboks 53, N1330 Fornebu, telefon 67 58 99 00, epost: firmapost@datacall.no Til postkassene skal skiltene være hvite med sort skrift og målene er 77 x 31 mm. Skilt til ringeklokke skal være av typen 3 mod, AB16. Dette er kjent hos leverandør.

14. **Ta kontakt med styret ved utskifting/maling av vinduer, og inngangsdør til hver enkelt seksjon.** Dører og vinduer skal de være så like de originale som mulig.

15. **Eiere og leietakere oppfordres registrere seg på Vibbo.no** for å holde seg oppdatert med nyheter og varsler fra styret

16. **Seksjonseiere skal informere leietakere og andre som bruker leiligheten om sameiets husordensregler.**

REGLER FOR OPPUSSING SORGENFRIGATA 34

Vedtatt på årsmøte 23.03.2021

Du får dette skrivet da du har varslet styret om at du skal pusse opp. Her kommer det noen råd og føringer om oppussing her i gården:

- Vi ønsker at du informerer om periode med aktuelle tidspunkter for støyende arbeid til styret, og vi ber om at du henger opp en lapp i oppgangen som informerer beboere om det samme. Kontaktinformasjon skal ligge vedlagt på lappen.

- I gangen er det montert en detektor som er koblet opp mot vår sentralenhet.

Detektoren må ikke demonteres, men skal kobles ut og beskyttes ved arbeider som er støvete. Styret skal varsles ved behov for utkobling og detektoren skal kobles inn så snart arbeidet er avsluttet

- Vi har et ventilasjonssystem i bygget. Ventilasjonen vil ligge i forbindelse med baderom og (originalt) kjøkken. Vi ber om at denne ikke bygges inn, eller at vifte o.l. kobles opp på denne da det påvirker ventilasjonssystemet gjennomgående i alle leiligheter.

- Bærevegg, fasadeendringer o.l. er søknadspliktige til kommunen og vi ber om at dette gjøres. Små og store endringer ønskes meldt til styret

- Heisen skal skånes og ved behov dekkes til for å unngå unødig slitasje og skader, det samme gjelder oppgang og trapp. Sagmugg og støv i fellesarealer skal fjernes fortløpende.

- Vi ber om at søppel håndteres på forsvarlig vis og ikke blir stående i fellesareal utenom arbeidstid grunnet brannfare. Avfall bes oppbevart i container/iSekk utenfor. Informasjon om planlagt avfallshåndtering bes sendt til styret. Avfall som ikke blir håndtert fjernes for eiers egen regning og risiko. Skittent og støvete fellesområde kan bli rengjort på eiers regning. Styret gjør den subjektive beslutningen på dette.

Styret ber deg lese gjennom husordensreglene for videre informasjon om tidspunkt og kjøreregler rundt støy og oppussing.

Protokoll til årsmøte 2024 for S/E Sorgenfrigaten 34

Organisasjonsnummer: 975720098
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Kirkeveien 84, Majorstuen Kirke.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Eva Harris Bjurèus og Helene Astrup er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 kr.

> **Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 100.000

✓ **Vedtatt.**

6. Kameraovervåkning ved inngang til garasje/sykkelbod

Fremmet av: Eva Harris Bjureus

Jeg foreslår at det blir satt opp kamera ved inngang til garasje/sykkelbod.

Hvis man kommer seg inn i garasjen er det enkelt å komme seg videre inn til boder i kjelleren og trapperom. Dørene fra garasjen er rømningsveier fra garasjen og kan ikke låses.

Styrets innstilling
Kameraovervåkning kan settes opp ved 2/3 stemmer ved et årsmøte.

Styrets innstilling: Styret venter på et kostnadestimat for arbeidet. Men er meget positive til vedtaket. Styret mener dette vil føre til nedgang i tyveri, mindre forsøpling og bedre ivaretakelse av bygget. Kameraene er ikke ment å krenke privatlivet, men skal være til nytte i tilfeller av tyveri, mistanke om tyveri, forsøpling eller hærverk. Foruten dette har styret ingen interesse i ytterligere overvåkning.

Forslag til vedtak:
Det settes opp kameraovervåkning i fellesområdene

✓ **Vedtatt.**

7. Styret

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Thea Jensen Ytreland

Følgende stilte til valg:
Thea Jensen Ytreland

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragna Agerup
Harald A. Bugge

Følgende stilte til valg:
Ragna Agerup
Harald A. Bugge

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Ola Eid

Følgende stilte til valg:
Ola Eid

8. Valgkomité

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Laila Johns

Følgende stilte til valg:
Laila Johns

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Even Stræte

Følgende stilte til valg:
Even Stræte

9. Vann i bakrom kjeller

Fremmet av: Laila Johns

Det er et bakrom til rommet der varmtvannsberederne står. Der er det et grunt basseng med mye vann jeg antar kommer utenfra bygget. Det lukter fuktig og råttent.

Dette bakrommet er mørklagt. Det bør monteres lampe i rommet.

Styrets innstilling
Godt forslag. Styret foreslår å engasjere rørlegger og vaktmester til å se på jobben og fikse dette. Videre foreslår styret at vaktmester/elektriker ser på mulighet for å montere taklampe i rommet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vannet ledes vekk/tappes ut av rørlegger og vaktmester (ekstrajobb for vaktmester).
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Sette i gang arbeid med rehabilitering av tak og fasade.

Fremmet av: Laila Johns

1. Tilstandsvurderingen fra 2009 påpeker at tak og fasade på bygget må rehabiliters.

Mange ballkonger har frilagt armeringsjern med fare karbonisering, Dette kan svekke armeringens bære-evne.

Teglstegskledning mot Sorgenfri og Schønningsgate har frostsprengt murstein som må byttes og her og der, og det må fuges på nytt. hele fasaden bør rengjøres og impregneres.

Fasade i bakgård må ogå vedlikeholdes, men dette blir mindre omfattende ettersom denne murveggen ble rehabilitert i 2003

2. Taket er originalt og tilstandsvurderingen fra 2009 anbefaler at styret begynner å arbeide for utskifring av tak, legging av nytt planketak og alt man bygger taket opp igjen fra plankegrunnen og legger ny takstein. Vi har

hatt noen lekkasjer siden tilstandsvurdering en ble skrevet og det er også verd å merke seg at været har endret seg siden den gang, ved at vi nå opplever voldsomme regnskyll flere ganger årlig.

3. Endringene i klima påvirker flere deler av bygget og styret bør se på hvordan vann transporteres bort fra bakgård, kjeller og garasjer.

Styrets innstilling
Tilstandsrapport ved 2022 tilsier at taket oppnår en TG2 standard - "byggverket eller delen er betydelig nedslitt, og at det vil være behov for reparasjon eller utbedring innen noen få år". Med kommentar om at det finnes "utettheter", men at takkonstruksjonen er i generelt god stand. I rapporten står det at det er kun teglstenen som bør utskiftes. Kostnadsestimat er 1,5 MNOK.
Tross økning i felleskostnader har økte utgifter grunnet høye strømpriser og økt kommunale avgifter, har ikke de likvide midlene til sameiet økt.
Skifte av tak må enten finansieres gjennom lån eller ytterligere økning av fellesutgifter for å øke arbeidskapitalen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Rehabilitering av taket og annen rehabilitering av bygget utsettes ett år og at fellesutgiftene inflasjonsjusteres årlig for å sikre en bærekraftig arbeidskapital før videre rehabilitering.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Undersøke tak og annen rehabilitering utsettes ett år.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Vedlikehold av underside av balkonger 2 etasje

Fremmet av: Eva Harris Bjuerus

Jeg foreslår at styret begynner med å få sjekket balkongene. Undersiden på den over garasjeporten og noen på Schønnings gate ser ut å være i veldig dårlig stand.

Styrets innstilling
Styret foreslår å gjennomføre ytterligere undersøkelse av betonggulvene på balkong, og ta en videre avgjørelse basert på kostnadsestimat og hastegrad.

Forslag til vedtak:
Ytterligere undersøkelser av betonggulvet gjennomføres og behandles på styremøter i løpet av året.

✓ **Vedtatt.**

12. Årlig inflasjonsjustering av felleskostnader

Styret har i utgangspunktet mandat til å justere fellesutgiftene opp til 15% årlig. For å gi beboere økonomisk stabilitet ønsker styret å vedta en fast årlig inflasjonsøkning på 2%.

Styrets innstilling
En årlig inflasjonsjustering på 2% av felleskostnadene vedtas i vedtektene.

Forslag til vedtak:

☒ Ikke vedtatt.

Protokollen signeres av:
Alexander Aalvik /s/
Eva Harris Bjurèus /s/
Helene Astrup /s/

Plan- og bygningsetaten

Oslo

EA BYGG OG MONTASJE AS
c/o Eirik Borgersrud, Furubakken 5B
1395 HVALSTAD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2022
	202210027 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	SORGENFRIGATA 34	Eiendom:	215/346/0/0
Tiltakshaver:	Ragna Agerup	Søker:	EA BYGG OG MONTASJE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sorgenfrigata 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 05.10.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202210027			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Detaljtegning			1/9
Plan			5/2

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Ragna Agerup, Sorgenfrigata 34, 0365 OSLO

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Sorgenfrigt. 34.	Journal nr.: 63/511	Tegn.nr.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 27/2-63.	
Bygningens art:		
Byggherre: B. & V. Jensen, Björn Farmannsgt. 16.		
Byggemelder: Arkitekt Einar Bakstad, Fr.Nansensvei 2, Oslo 3.		

IS/SH

Byggemeldingen med vedlegg av söknaden av 2/4-64 vedr. dispensasjon fra bygningsvedtektens § 104,2 ang. fri höyde på 2.45 m, oversendes Helserådet.

Plan-og fasaderådet har i möte den 8/4-64 anbefalt en ökning av gesimshöyden på 0,5 m, hvilket vil gi en netto-etasjehöyde på 2.55 m.

Ifölge muntlig opplysning 10/4-64 vil imidlertid Byplan-kontoret ovenfor Byplanrådet ikke anbefale en slik hevning av gesimsen.

Se for övrig vedlagte notat av 10/4-64.

Oslo bygningskontroll, den 11. april 1964.

I. Sundve
distr.arkitekt

JN/EO.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Helserådet har i møte 21. april 1964 fattet følgende vedtak:

"Helserådet kan ikke anbefale dispensasjon fra bygningsvedtektenes § 104,2 om en romhøyde på 2,45 m i en typisk karrébebyggelse."

Vedtaket var enstemmig.

Oslo helseråd, 24. april 1964

J. Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 APR 1964

10 000. R. A. 1278/62

LO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Seksjon for byplankontoret.
Oslo bygningskontroll, den _____

beidsstad: Sorgenfrigaten 34.	Journal nr.: 63/511.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11-12-13- 14-15-16-17-18-19-20
beidets art: Boligblokk.	Innlevert: 27/2-63	
gningens art		
ggherre: [illegible] Bjørn Farmansgate 16.		
ggemeider: [illegible] Sinnerudstøl, Fr Nansens vei 2.		

Eksp. 19 . Sign.

- 1 JUN 1964

OSLO BYPLANKONTOR
004425 - 3 JUN. 64
BIL NR.

FL/GA Jnr. 4425/64.
Sorgenfrigaten 34 - Boligblokk.
Bygningskontrollens eksp. av 1/6.1964.
Tilbakesendes bygningskontrollen.

Saken ble behandlet av byplanrådet i møte 12/5.64, sak 248/64, hvor følgende vedtak ble fattet:

"Byplanrådet opprettholder gesimshøyde for Sorgenfrigata 34 som vedtatt senest i møte 20/1.1964, sak 9/64.

Byplanrådet vil ikke innvende noe mot en senkning av sokkeletasjens høyde."

Byplankontoret vil i henhold til ovennevnte ikke ha noe å innvende mot at det blir gitt gravingstillatelse og approbasjon, under forutsetning av at Helserådet dispenserer fra etasjehøyden.

Oslo byplankontor, den 9. juni 1964
for byplansjefen

F. Bjærgsrud
Distriktsark.

Finn Liseth
Arkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 JUN 1964

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Sorgenfrigt. 34	Journal nr. 63/511	Tegn.nr.
Arbeidets art	Boligblokk	Innkom. 11/12-63	
Bygningens art			
Byggherre	B.& V. Jensen, Bjørn Farmannsgt. 16		
Byggemelder	Arkitekt Einar Bakstad, Fr. Nansens vei 2 Oslo 3		

IS/Krw
Saken sendes helserådet på nytt,
idet en viser til brev fra anmelder av 22/4 1964 og
gjenpart av byplankontorets uttalelse av 9/6-64.
Det søkes om å få godkjent en netto etasjehøyde på 2.55 m

Oslo bygningskontroll, den 15. juni 1964

I. Sundve
distr.arkitekt

JN/KA

Sendes Oslo bygningskontroll.

Helserådet har i møte den 7.juli 1964 fattet følgende vedtak:

"Helserådet vil etter omstendighetene ikke motsette seg at der gis dispensasjon fra bygningsvedtektenes § 104,2, så høyden i etasjene blir 2,55."

Vedtaket var enstemmig.

Oslo helseråd, 9.juli 1964

J.Nissen

bm

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1964

15 000. R. A. 637/62. –

EINAR BAKSTAD & ARNSTEIN HOVIND

ARKITEKTER M.N.A.L.

TELEFON 607409

OSLO BYGNINGSKONTROLL

14 AUG 1964

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Trondhjemsveien 5
Oslo

FR. NANSENS VEI 2

OSLO 3 13/8-64

Vedr. Sorgenfrigt. 34.

Vedlagt oversendes to stk.komplette sett reviderte tegninger angående ovennevnte sak.

Revideringen går ut på at etasjehøyden er økt til 255 cm. netto innvendig.

Vi ber samtidig om å få gravetillatelse så snart som mulig.

Med hilsen

Einar Bakstad

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Vann- og kloakkvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Sorgenfrigaten 34.		Journalnr.: 63/511.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13. 14-15-16-17-18-19-20-21
Arbeidets art: Boligblokk.		Innlevert: 27/2-63	
Bygningens art:			
Byggherre: B.& V.Jensen,Björn Farmanns gate 16.			29 SEP 1964
Byggemelder: Arkitekt Einar Bakstad,Fr.Nansens vei 2.			

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JM 001651 30. SEP. 64
RØRLEGGERAVD. INNG. GONE

AL/IC.
J.nr. 1651/64. 34 Sorgenfrigt.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Kjellergolv på kote +53,50 godkjennes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte.

Det må legges eget uttrekk for spillvann og eget uttrekk for overvann.

Det må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Ingen bunnledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggolv.

Rørleggerarbeidet må anmeldes direkte hertil av en i Oslo aut. rørleggermester.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 5/10 1964.

Etter fullmakt

K. Meek

K. Meek

A. Lund

A. Lund

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-6 OKT 1964

10000-3/66-E.T.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Pipeattest.**

Arbeidssted	Sorgenfrigaten 34.	Journ.nr. 63/511.	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert 27/2-63	
Bygningens art			
Byggherre	B.å V.Jensen, Björn Farmanns gate 16.		
Byggemeider	Arkitekt Einar Fokstad, Fr.Hansens vei 2.		
Ansvarshavende	Siv.ingeniør Asbjörn A. Thorup Mogens Thorsens gt. 5, Oslo 2.		

Dato 10/9-64.

Til 1. st[illegible] [illegible] dekke.

Sendes Oslo brannvesen.

Ovennevnte byggearbeid er nå igangsatt og grunnmur meldt ferdig.
De nye piper bes kontrollert.

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
10049 -5.1264
BEH. AV: SAK:

NOV 1964

K. Myhre.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden. Elektrisk. Ingen illsteder.

Oslo brannvesen, den _____

Knut Quinnies.
Feiermester

Sendt feiermester:
Dato 10/12. 1964
KH

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 NOV 1965

00. R. A. 636/62. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Heisattest.

Boligblokk.

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sørgenfrigaten 34.		63/511

Byggherre

B. & V. Jensen
Björn Farmann fgate 16

Oslo 2.

Ansvarshavende

Siv.ing. Asbjörn Thorup
Mogens Thorsens gate 5

Oslo 2.

Dato

HEISKONTROLLEN

Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert herfra, Det forespørres om heisanlegget nå er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

25 JUN 1966

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN
Heisanlegget er kontrollert og funnet i orden.

Heiskontrollen, den 30/6 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 JUL 1966

1000. 12/58. R. A. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Attest for kontroll av rørleggerarbeid.

JA. 00307 28 FEB. 66
RØRLEGGERAVD.
INNKOM

Arbeidets art: Boligblokk.

Arbeidssted: Sorgenfrigaten 34.	Matr.nr.	Snr. 63/5

Byggherre

B. & V.Jensen
Björn Farmann fgate 16

Oslo 2.

Ansvarshavende

Siv.ing. Asbjörn Thorup
Mogens Thorsens gate 5

Oslo 2.

Dato

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN, rørleggeravdelingen.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om rørleggerarbeidet er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen

25 FEB 1966
A. Fjeldstad

Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det bekreftes at rørleggerarbeidet er kontrollert av oss og funnet i orden. Jfr. 91/65

Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen, den 7 / 11. 19 68

OSLO BYGNINGSKONTROLL
INNKOMMET
7 NOV. 1968

ETTER FULLFØRT

5000. 11-59. R. A. –

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Borg V. Jensen.	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
134	Torgenfrigt.

Ferdigbesiktigelse.

Intet vesentlig å bemerke.

Kan gis f-att.

Oslo, den 21-6-1966

Hans Fossegrepp
Underskrift

O. b. C. 19. 50 000. R. A. 2982/64

Rapport til Oslo b, [illegible]kontroll

Byggherre	
B & V. Jensen	
G.nr. b.nr. Matr.nr. 511 163	Arbeidssted Bergensfrigt 34.

Kontr. av dytt i alle vinduer og entrè-dører.

Ferdig.

Oslo, den 9-12-65

P. Widén

Underskrift

O. b. C. 19. 50000. R. A. 2982/64

B & V. Tunsen	
G.nr. b.nr. Matr.nr. 63 / 511	Arbeidssted Borgenfrigt. 54.

Kontrolert isolasjon i loftgulv, utført etter legn. 107/14a (2 lag 9 lava 5), approb. 16/12-64.

Oslo, den 24-6-65

G. Widén

Underskrift

O. b. C. 19. 50000. R. A. 2982/64

Rapport nr. [illegible]

Byggherre	
B & V Jensen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
63 / 511	Sørengfrigt 34

Kontr. resten av dekke over 4 etg.

Utført etter Legm. 607/124 appr. 16/12-64.

Oslo, den 28-4-65

G. Weidler

Underskrift

O. b. C. 19. 5000. R. A. 2982/64

Rapport til Oslo byggingskontor

Byggherre	
B. & V. Jensen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
65 | 511	Sørgenfrigt 54

Kontrolert anm. i
resten av dekke over
3 etg. Utført etter tegn.
nr. 607/12 c godkjent 16/12-64.

Oslo, den 2/4-65

O. Wiken

Underskrift

O. b. C. 19. 50000. R. A. 2982/64

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
Sorgenfrigaten 34		
Arbeidets art: 1 stk. personheis	Innlevert	
Bygningens art:		
Byggherre: B. & V. Jensen		
Byggemelder:		

Kontrollen med heisanlegg
Journal nr. 114/64
OSLO

Last : 5 personer Hast.:0.56 m/sek.

Heisen skal gå i støpt sjakt fra kjeller til 5. etasje med 7 stoppesteder. Ved hvert av disse innsettes en-fløyede ståldører.
Ildfast maskinrom er plasert på loftet, tilbaketrukket p.g. av liten høyde rett over sjakt.
Heisstolen er av tre med en åpning uten grind. Bevegelig gulv og terskel.
Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

KONTROLLEN MED HEISANLEGG
OSLO 20/10 1964
W. S.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 OKT 1964

IS/SH

Sendes tilbake til Heiskontrollen.

De bygningsmessige arbeider er anmeldt og godkjent.

Oslo bygningskontroll, den 18. mars 1965.

I. Sundve
Distr. arkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Oversendes helserådet
i ant. innflytning.

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Sorgenfrigaten 34.		Journal nr.: 63/511.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
Arbeidets art: Boligblokk.		Innlevert: 27/2-63	
Bygningens art:			
Byggherre: [illegible]			
Byggemelder: Arkitekt Lindstad, Fr. Nansens vei [illegible]			

- 8 FEB 1966

AHj/GF

Sendes Oslo bygningskontroll.

Helserådets avd. for bolighygiene vil ikke motsette innflytting i 3.,4.og 5.etasje under forbehold av at innredningen av vask og tørkerom bringes i godkjent stand snarest.
Det må innsendes anmeldelse på disse rom samt rulle som forlangt i vår påtegning av 15/2-64. Det er bare avsatt 1 rom til tørk og dette egner seg ikke til tørk.på snorer da rommet har for liten høyde. Det bes redegjort for hvordan tørkingen skal foregå.
Det gjenstår å sette opp brenselsboder i kjeller og lufte- og bankestativ på gårdsplass.

Oslo helseråd 16.februar 1966.

J.Nissen.
bm.

A.Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 FEB 1966

10 000. 8. 11. 8. A. 5069/65. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument Oversendes helserådet
Helseràdet 1 anl. ferdigbesiktigelse.

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted Borgenfrigaten 3 i.	Journal nr. 63/511	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11-12-13- 14-15-16-17-18-19-20-21
Arbeidets art Boligblokk.	Innlevert 27/2 63	
Bygningens art		
Byggherre B.& V.Jensen,Bjørn Farmanns gate 16.		26 MAI 1966
Byggemelder Arkitekt Einar Jakstad Pr.Nansens vei 2.		

AHj/GF

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Tørkestativ blir oppsatt så snart gårdsplassen blir asfaltert.

Ellers ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd 2.juni 1966.

J.Nissen.
bm.

A.Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 JUN 1966

15 000. 3. 11. R. A. 6179/66.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Oversendes brannvesenet
i anl. ferdigbesiktigelse.

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Sorgenfrigaten 3/4.		Journal nr.: 63/511.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
Arbeidets art: Boligblokk.		Innlevert: 27/2-63	
Bygningens art:			
Byggherre: B.& V.Jensen, Bjørn Farmanns gate 16.			
Byggemelder: Arkitekt Einar Dekstad Fr.Nansens vei 2.			

26 MAI 1966

OSLO BRANN- OG FE..NVESEN
04186 - 3.6.66
SEN AV: SAK:

Saksbehandler:
H.Ebert/KK
J.nr. 4186/66.

Sendes til Oslo bygningskontroll

Ferdigattest kan anbefales utstedt.

Oslo brannvesen, avd.III, den 10. juni 1966.

O. Hoel
e.bem.

H. Ebert

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 JUN 1966

15000. 8. 10. R. A. 5071/65. —

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Sorgenfrigt. 34.	Journal nr.: 63/511	Tegn.nr.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 27/2-63.	
Bygningens art:		
Byggherre: B. & V. Jensen, Björn Farmannsgt. 16.		
Byggemelder: Arkitekt Einar Bakstad, Fr.Nansensvei 2, Oslo 3.		

IS/SH

Byggemeldingen med vedlegg av söknaden av 2/4-64 vedr. dispensasjon fra bygningsvedtektens § 104,2 ang. fri höyde på 2.45 m, oversendes Helserådet.

Plan-og fasaderådet har i möte den 8/4-64 anbefalt en ökning av gesimshöyden på 0,5 m, hvilket vil gi en netto-etasjehöyde på 2.55 m.

Ifölge muntlig opplysning 10/4-64 vil imidlertid Byplan-kontoret ovenfor Byplanrådet ikke anbefale en slik hevning av gesimsen.

Se for övrig vedlagte notat av 10/4-64.

Oslo bygningskontroll, den 11. april 1964.

I. Sundve
distr.arkitekt

JN/EO.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Helserådet har i møte 21. april 1964 fattet følgende vedtak:

"Helserådet kan ikke anbefale dispensasjon fra bygningsvedtektenes § 104,2 om en romhøyde på 2,45 m i en typisk karrébebyggelse."

Vedtaket var enstemmig.

Oslo helseråd, 24. april 1964

J. Nissen.
bm.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 APR 1964

10 000. R. A. 1278/62

LO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Seksjon for byplankontoret.
Oslo bygningskontroll, den _____

beidsstad: Sorgenfrigaten 34.	Journal nr.: 63/511.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7- 8-9-10-11-12-13- 14-15-16-17-18-19-20
beidets art: Boligblokk.	Innlevert: 27/2-63	
gningens art		
ggherre: [illegible] Bjørn Farmansgate 16.		
ggemeider: [illegible] Sinnerudstøl, Fr Nansens vei 2.		

Eksp. 19 . Sign.

- 1 JUN 1964

OSLO BYPLANKONTOR
004425 - 3 JUN. 64
BIL NR.

FL/GA Jnr. 4425/64.
Sorgenfrigaten 34 - Boligblokk.
Bygningskontrollens eksp. av 1/6.1964.
Tilbakesendes bygningskontrollen.

Saken ble behandlet av byplanrådet i møte 12/5.64, sak 248/64, hvor følgende vedtak ble fattet:

"Byplanrådet opprettholder gesimshøyde for Sorgenfrigata 34 som vedtatt senest i møte 20/1.1964, sak 9/64.

Byplanrådet vil ikke innvende noe mot en senkning av sokkeletasjens høyde."

Byplankontoret vil i henhold til ovennevnte ikke ha noe å innvende mot at det blir gitt gravingstillatelse og approbasjon, under forutsetning av at Helserådet dispenserer fra etasjehøyden.

Oslo byplankontor, den 9. juni 1964
for byplansjefen

F. Bjærgsrud
Distriktsark.

Finn Liseth
Arkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 JUN 1964

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Helserådet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Sorgenfrigt. 34	Journal nr. 63/511	Tegn.nr.
Arbeidets art	Boligblokk	Innkom. 11/12-63	
Bygningens art			
Byggherre	B.& V. Jensen, Bjørn Farmannsgt. 16		
Byggemelder	Arkitekt Einar Bakstad, Fr. Nansens vei 2 Oslo 3		

IS/Krw
Saken sendes helserådet på nytt,
idet en viser til brev fra anmelder av 22/4 1964 og
gjenpart av byplankontorets uttalelse av 9/6-64.
Det søkes om å få godkjent en netto etasjehøyde på 2.55 m

Oslo bygningskontroll, den 15. juni 1964

I. Sundve
distr.arkitekt

JN/KA

Sendes Oslo bygningskontroll.

Helserådet har i møte den 7.juli 1964 fattet følgende vedtak:

"Helserådet vil etter omstendighetene ikke motsette seg at der gis dispensasjon fra bygningsvedtektenes § 104,2, så høyden i etasjene blir 2,55."

Vedtaket var enstemmig.

Oslo helseråd, 9.juli 1964

J.Nissen

bm

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUL 1964

15 000. R. A. 637/62. –

EINAR BAKSTAD & ARNSTEIN HOVIND

ARKITEKTER M.N.A.L.

TELEFON 607409

OSLO BYGNINGSKONTROLL

14 AUG 1964

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Trondhjemsveien 5
Oslo

FR. NANSENS VEI 2

OSLO 3 13/8-64

Vedr. Sorgenfrigt. 34.

Vedlagt oversendes to stk.komplette sett reviderte tegninger angående ovennevnte sak.

Revideringen går ut på at etasjehøyden er økt til 255 cm. netto innvendig.

Vi ber samtidig om å få gravetillatelse så snart som mulig.

Med hilsen

Einar Bakstad

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Vann- og kloakkvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: Sorgenfrigaten 34.		Journalnr.: 63/511.	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13. 14-15-16-17-18-19-20-21
Arbeidets art: Boligblokk.		Innlevert: 27/2-63	
Bygningens art:			
Byggherre: B.& V.Jensen,Björn Farmanns gate 16.			29 SEP 1964
Byggemelder: Arkitekt Einar Bakstad,Fr.Nansens vei 2.			

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
JM 001651 30. SEP. 64
RØRLEGGERAVD. INNG. GONE

AL/IC.
J.nr. 1651/64. 34 Sorgenfrigt.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Kjellergolv på kote +53,50 godkjennes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte.

Det må legges eget uttrekk for spillvann og eget uttrekk for overvann.

Det må sørges for nødvendig gårdsavløp.

Ingen bunnledning tillates innstøpt i eller overdekket av jernbetonggolv.

Rørleggerarbeidet må anmeldes direkte hertil av en i Oslo aut. rørleggermester.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 5/10 1964.

Etter fullmakt

K. Meek

K. Meek

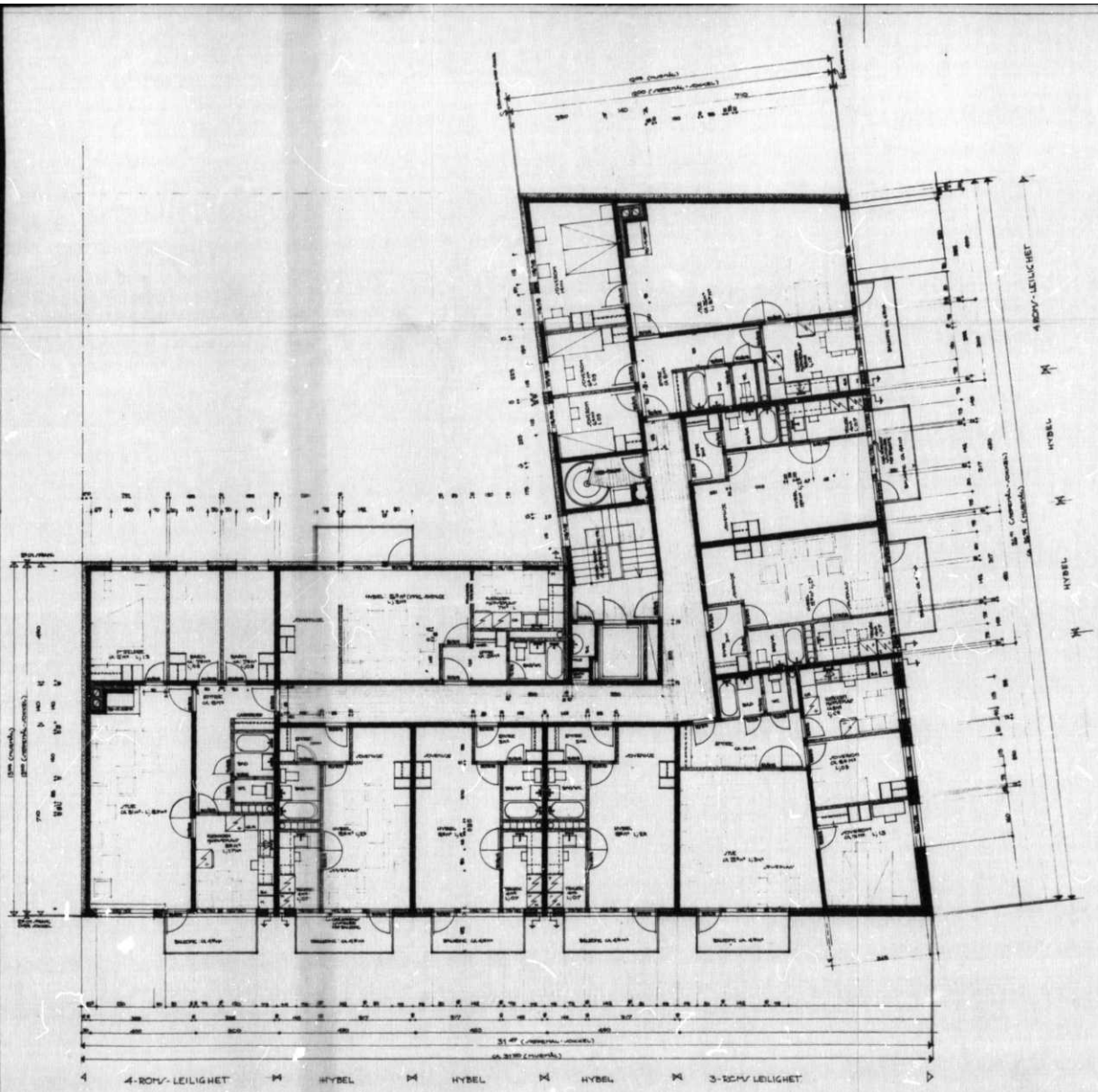
A. Lund

A. Lund

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-6 OKT 1964

10000-3/66-E.T.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



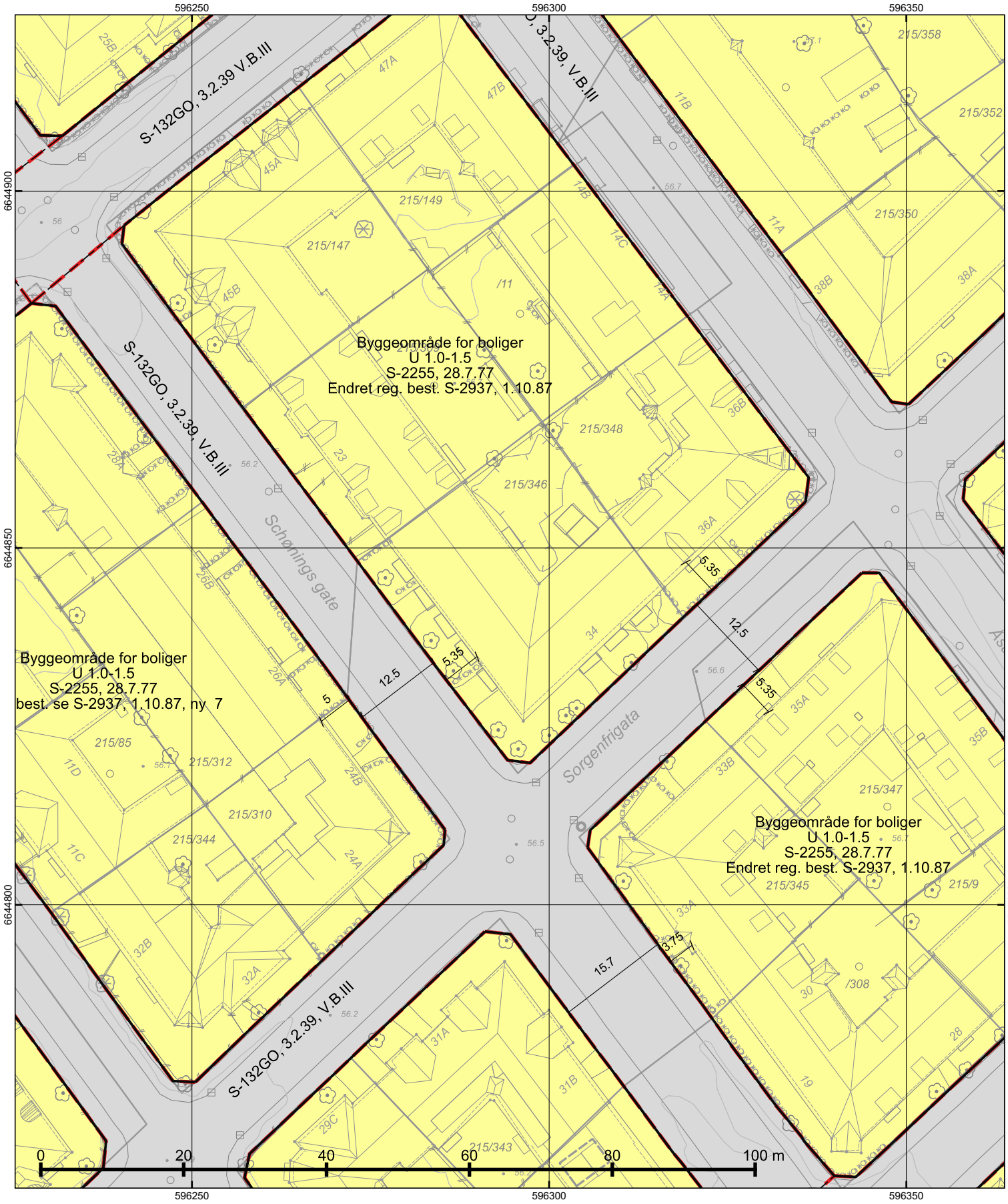
ANMERKNINGER:

25

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 AUG 1964

1-2-3-4-5-
ETASJE

EINAR BAKSTAD
ARKITEKT M.N.A.L.
ARNSTEIN HOVIND



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: mabr
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

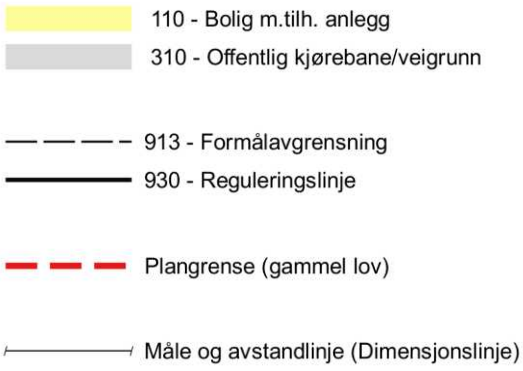
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

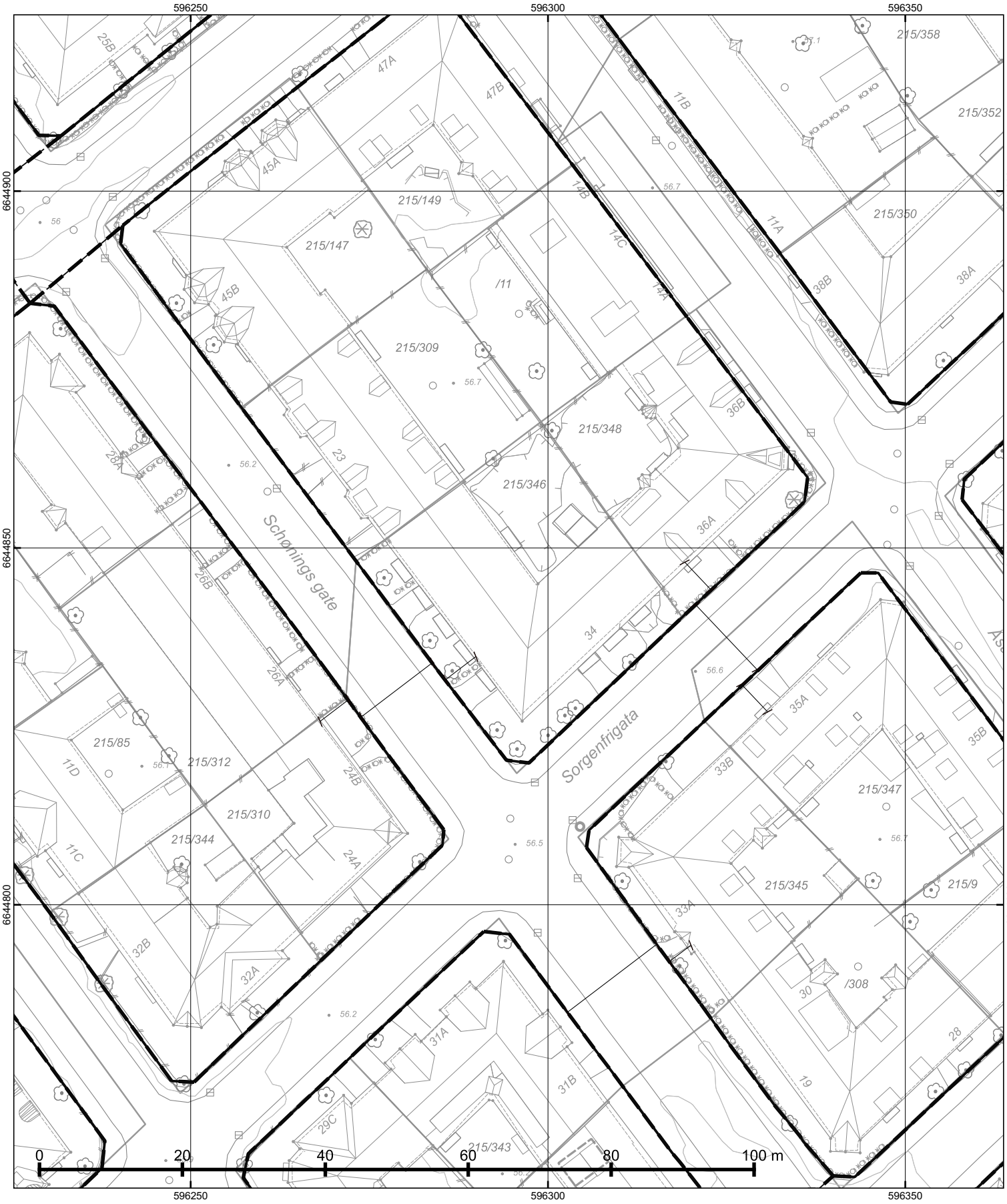
PlottID/Best.nr: 334128/ 86527284
Deres ref.: 19738/ ESPENAA
Adresse: SORGENFRIGATA 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/346

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: mabr
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

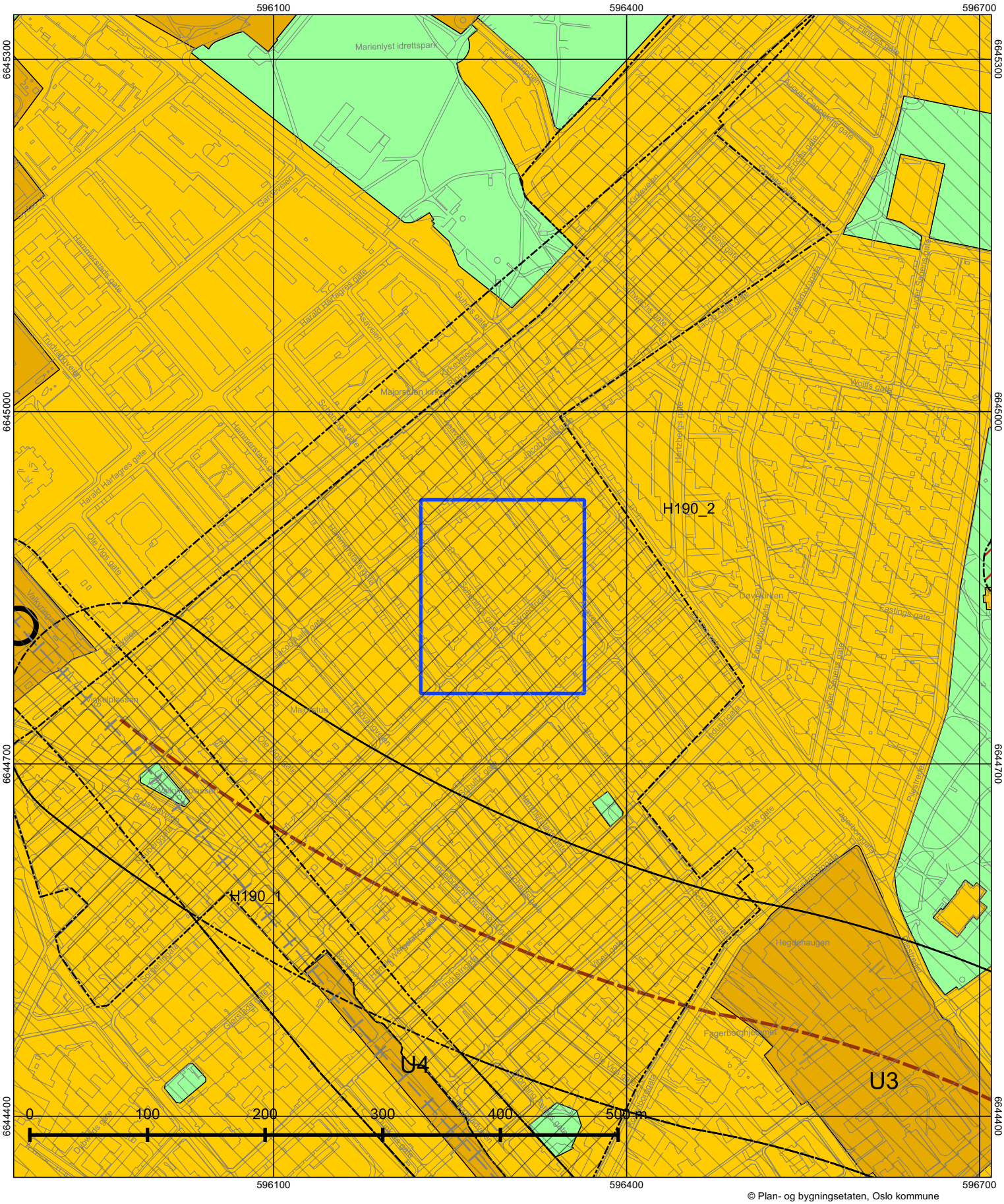
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 334128/ 86527284
Deres ref.: 19738/ ESPENAA
Adresse: SORGENFRIGATA 34
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/346

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334128/86527284
Deres ref.: 19738/ ESPENAA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901367

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V120462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

VEDTEKT 172A
Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)
1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.
==========

VEDTEKT 172B

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.

B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg.".
2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles.
Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:
Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.
Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.
På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrukne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såframt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombyning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71
Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på regulerings planen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

§ 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.
(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III,vedtekt nr.170 og Vestre bydel III,vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

2. (Indre bydel III,vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2´s fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer.(siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)

3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.

4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.

5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.

6a. (Indre bydel III,v edtekt nr.170) På Storgatas vestside mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje våre 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.

7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.

8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.

9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adelers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.

11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.

§ 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Sorgenfrigata 34

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Schultz gate 23 - 4938	2 min
Schultz gate 23 - 4939	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

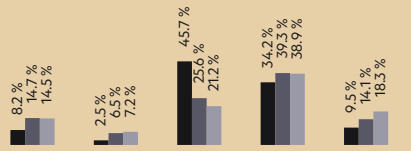
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 å... 69 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	4 min
Joker Kirkeveien	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

SPORT

Marienlyst skole	7 min
Dronning Astrids plass streetbasket	7 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
Synergy	5 min

«Hyggelig sted. Sentralt, men allikevel skjermet fra de mest folksomme områdene som Bogstadveien. Mye enklere å finne parkering enn andre sentrale steder i Oslo. Godt kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

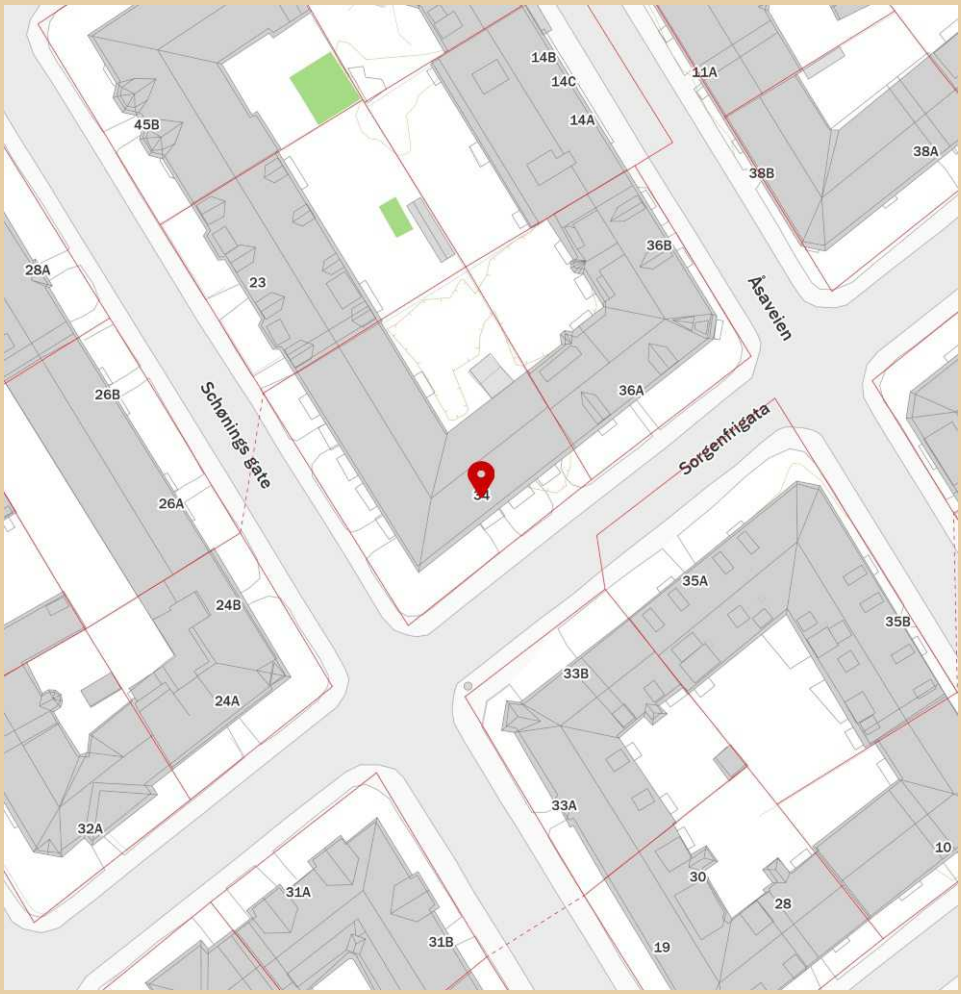
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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

Sorgenfrigata 34

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	4 min
Joker Kirkeveien	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Marienlyst skole	7 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
Synergy	5 min

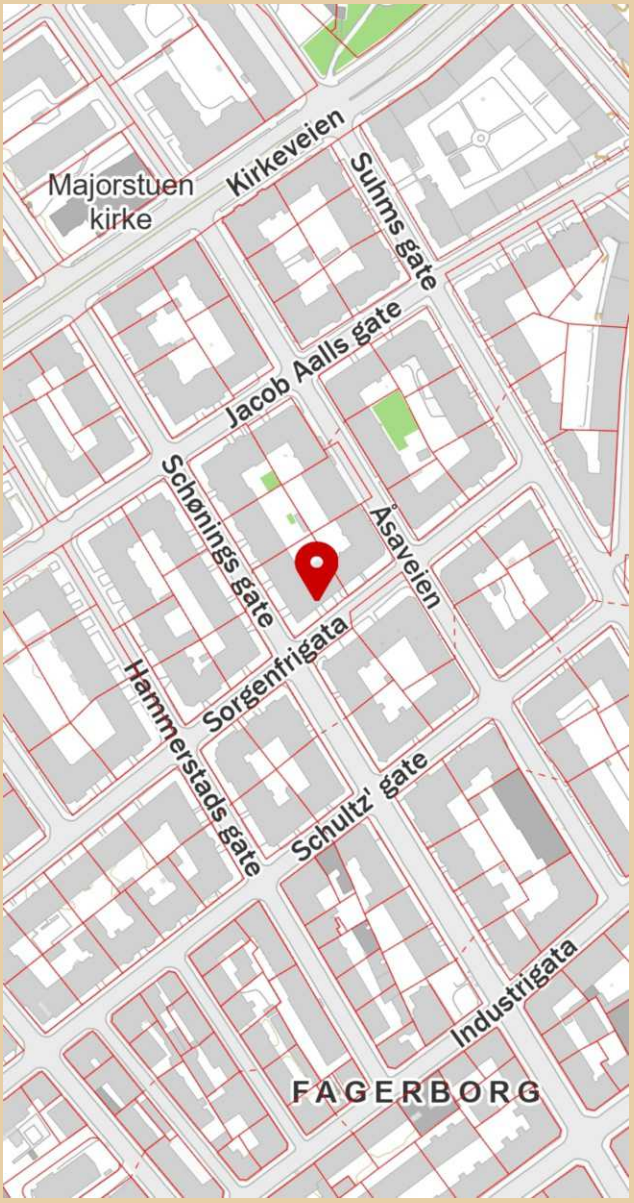
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

Sorgenfrigata 34

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.4 km
Bogstadveien Linje 11, 19	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Kirkeveien	4 min
Joker Kirkeveien	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Marienlyst skole	7 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	7 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min
Synergy	5 min

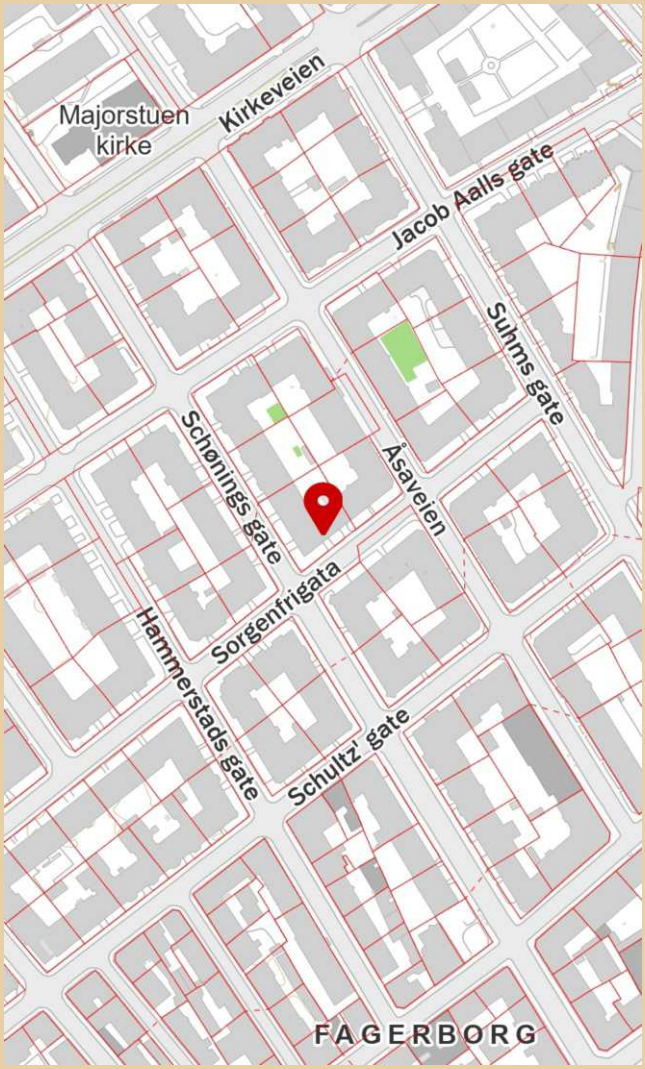
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sorgenfrigata 34, 0365 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 346, Snr. 37, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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