PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN I SORGENFRIGATA 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

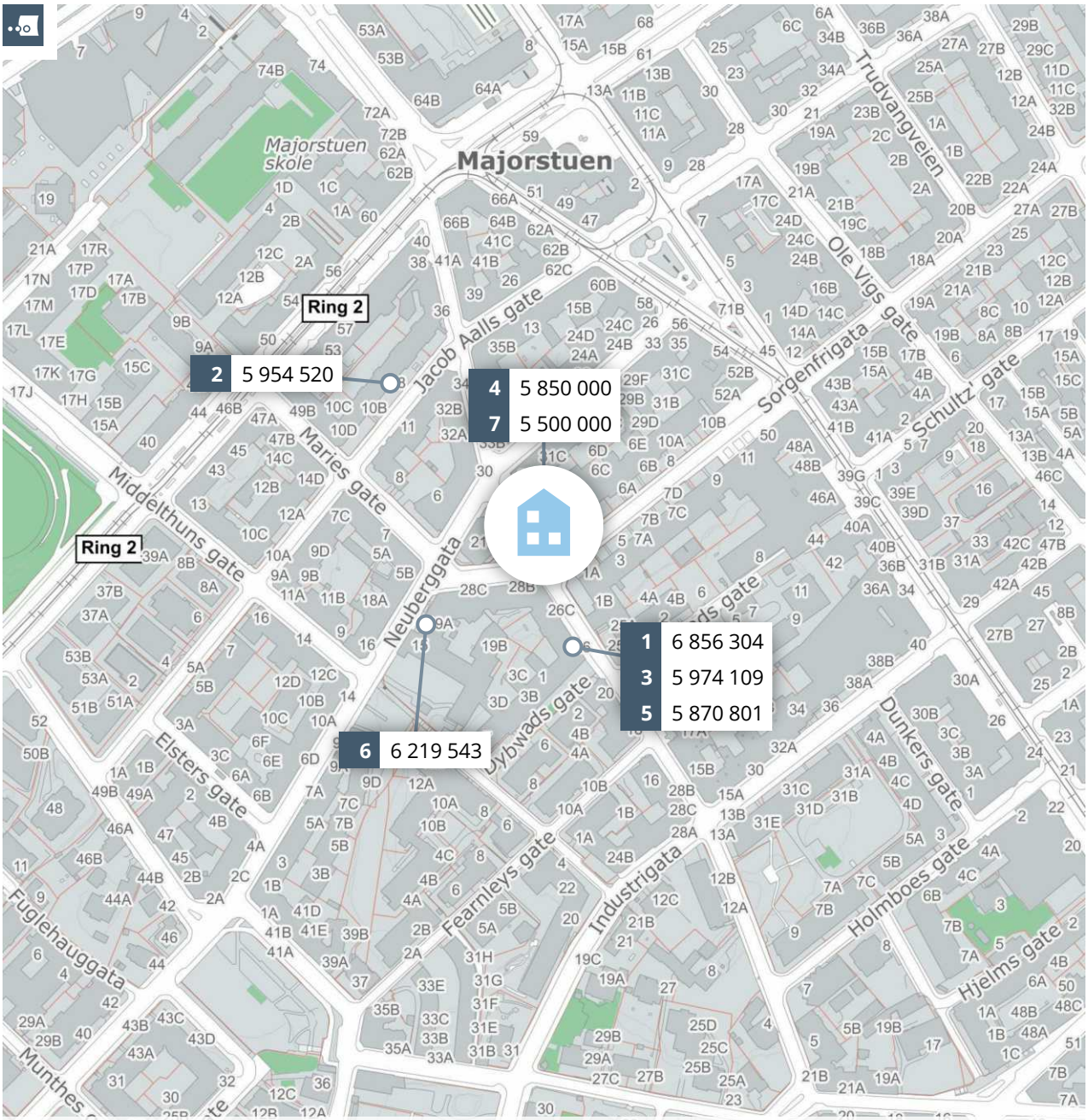
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SORGENFRIGATA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.04.2026

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: Nicoline Borg Halden.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sorgenfrigata 2, 0367 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 215 BNR 318 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 4

Verdivurdert til

5 990 000

0	5 990 000	142 619
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	4 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	4 088
Formue	31 826
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Majorstuveien 26 49 m² 1976 4. etg 1 sov	09.12.2025	5 990 000	**6 740 000**	116 304	6 856 304	**139 925**
2	Jacob Aalls gate 18 41 m² 1970 5. etg 1 sov	27.01.2026	5 900 000	**5 950 000**	4 520	5 954 520	**145 232**
3	Majorstuveien 26 46 m² 1976 2. etg 1 sov	06.08.2025	5 750 000	**5 900 000**	74 109	5 974 109	**129 872**
4	Sorgenfrigata 2 42 m² 1973 4. etg 1 sov	19.08.2025	5 850 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**139 286**
5	Majorstuveien 26 49 m² 1976 2. etg 1 sov	24.04.2025	5 790 000	**5 850 000**	20 801	5 870 801	**119 812**
6	Neuberggata 19 A 56 m² 1994 3. etg 1 sov	24.03.2026	5 990 000	**5 990 000**	229 543	6 219 543	**111 063**
7	Sorgenfrigata 2 42 m² 1973 5. etg 1 sov	07.07.2025	5 590 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**130 952**

Attraktiv 2-roms hjørneleilighet med sentral beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger i byggets 3.etg og har heisadkomst. Leiligheten byr på en solrik balkong på rundt 5 kvm med sol fra sen formiddag til kveld. Det er ellers kort vei til yrende parkliv i Frognerparken og til alt av service- og kollektivtilbud.

- Garasjeplass i parkeringskjeller med elbillader
- Selveierleilighet i 3.etg med heis til leilighetsplan
- Smart planløsning med åpne og lyse rom og gode lysforhold
- Hele leiligheten har parkettgulv fra 2022
- Tilgang til sameiets felles takterrasse
- Leiligheten har lite innsyn
- Varmtvann, TV og bredbånd inkl. i felleskostnadene
- Disponibel lofts- og kjellerbod på ca. 2 kvm hver

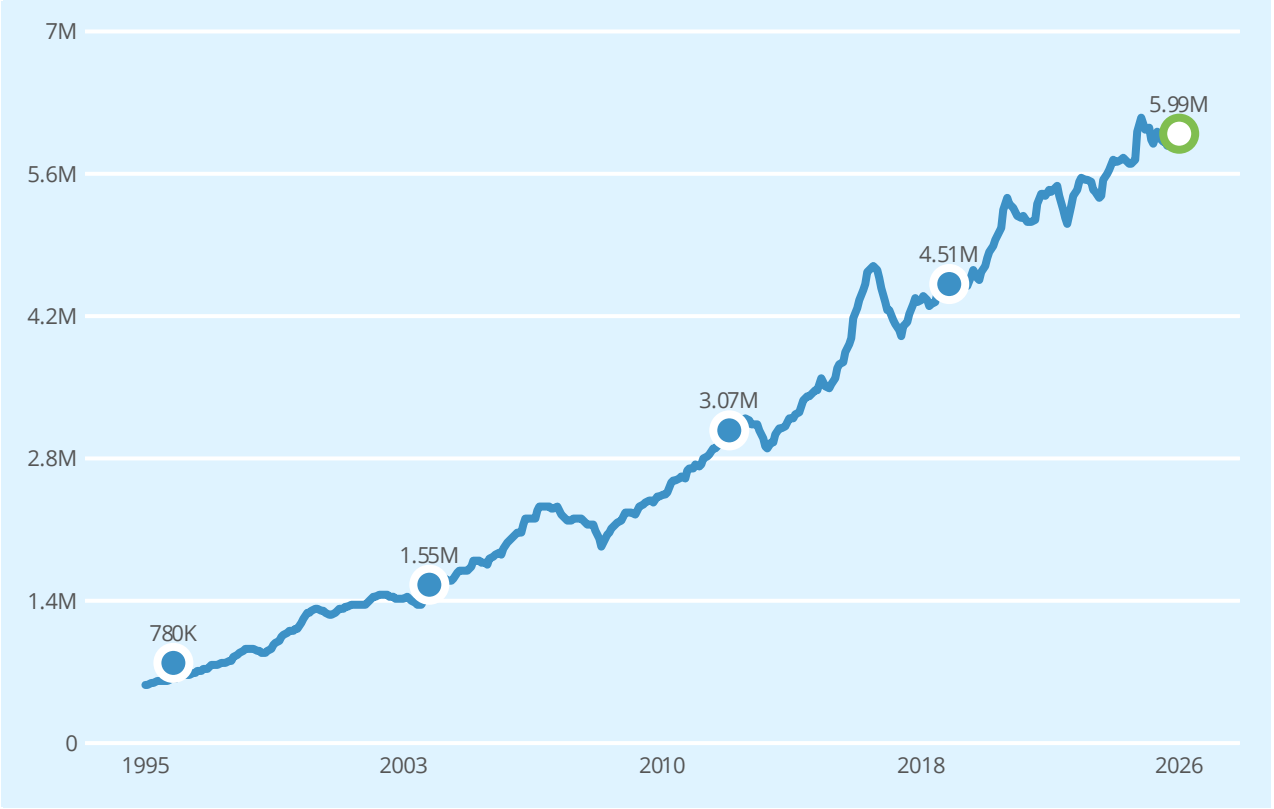
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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
21.05.2019	28.05.2019	17.06.2019	4 200 000	4 500 000	6 202	4 506 202
12.10.2012	23.10.2012	24.12.2012	2 590 000	3 020 000	54 409	3 074 409
25.09.2003	16.10.2003	05.11.2003	1 700 000	1 550 000	-	1 550 000
22.02.1996		22.02.1996	-	780 000	-	780 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

12.9M
12.5M
12 153 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
138
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets siste 9 mnd

17
leiligheter solgt

7.4M
7 326 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7 296 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

142 619 Sorgenfrigata 2 Totalpris 5 990 000

123 583 Frogner bydel i snitt siste 9 mnd

123 531 MAJORSTUEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sorgenfrigata 2, 0367 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 318, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14757-2381 **Eiendomsverdi ref nr:** EY9117

Foretak: Eiendomsressurs AS **Takstingeniør:** Andreas Høieggen

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@bnanalyse.no
462 70 000

Medlem av NITO

EIENDOMSRESSURS AS
TAKSERING OG EIENDOMSFORVALTNING

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

Selveierleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1973. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendige pussede flater. Flatt tak tekket med papp/folie.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør med original treramme med 2-lags glass fra ukjent år.

Sørvest-vendt terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue.
Overbygget av den overliggende balkongen. Lys.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,40 m.

Innvendig har boligen malte glatt dør til baderom.

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme på bad

Garderobe i soverom

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom hovedsakelig fra byggeår med overflateoppussing ved ukjent år.
Sluk og røropplegg fra byggeår.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Toalett, dusjkabinett og servant.

Våtrommet står overfor behov for totalrehabilitering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken oppgradert 2016 iht. tidligere annonse. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Lekkasjestopper.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer i entréen.

Angående skrusikringer og eldre anlegg: Eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning, og oppgradering av anlegget må påregnes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

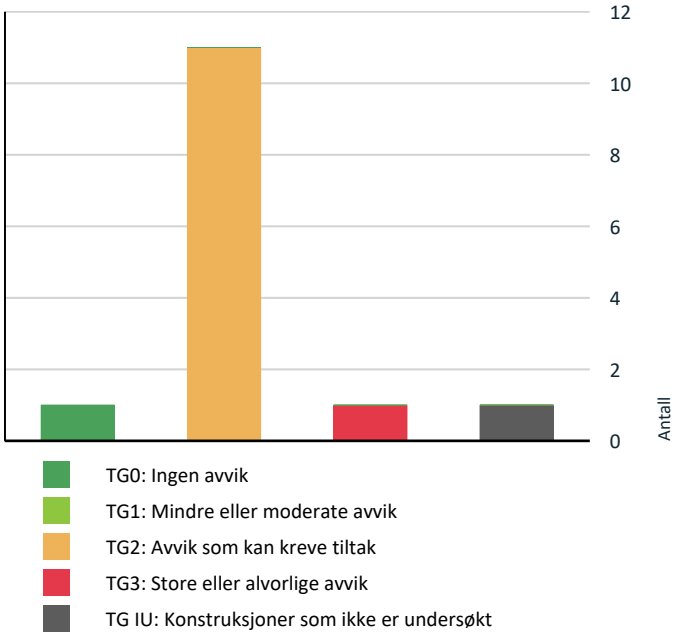
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

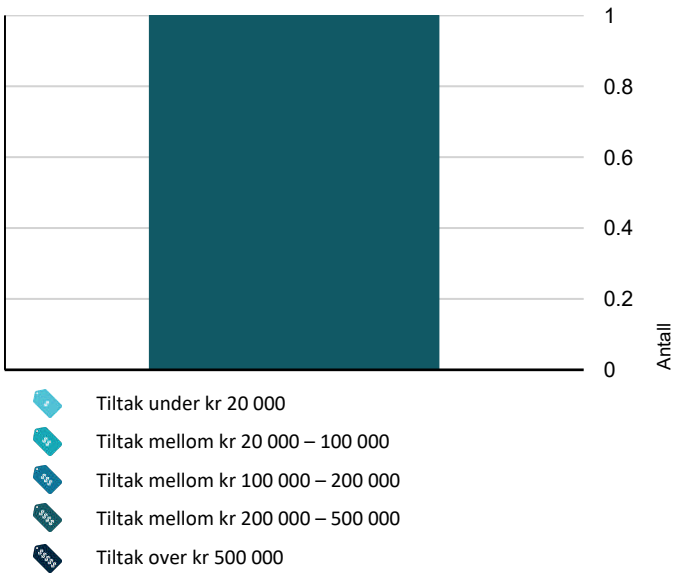
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er opplyst at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (vinduene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes utskiftninger av vinduene som er fra byggeår.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeår.
Terrassedør med original treramme med 2-lags glass fra ukjent år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Entré-/ytterdøren tetter ikke skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.
• Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvest-vendt terrasse på ca. 5 m² med adkomst fra stue. Overbygget av den overliggende balkongen. Lys.

Merknad: Fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Løpende vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noe rust på deler av innfestingen til rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes vedlikehold. Iht. egenerklæring vurderes ytterligere behvo for vedlikehold av sameiet.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,40 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er sprekk i overgang tak/vegg synlig over terrassedør. Misfarging i området kan tyde på noe luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ytterligere undersøkelser anbefales. Det må pårenges utbedring av overflater i området.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatt dør til baderom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Dørblad til soverom og stue fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Særlig dørblad mot soverom må påregnes montert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom hovedsakelig fra byggeår med overflateoppussing ved ukjent år.
Sluk og røropplegg fra byggeår.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Toalett, dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

• Iht. eiers egenerklæring var det lekkasje fra bad i 2022 hvor det ble satt inn dusjkabinett.
• TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom, og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
• TG3: Soilsluk og gulvmembran fra byggeår. Rustskader i sluk.
• TG3: Ikke membran ved rørgjennomføringer i våtsone bak servantskap

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Ved fortsatt bruk er fortsatt bruk av tett dusjkabinett en forutsetning. Lekkasjestopper bør vurderes som en ekstra sikkerjet. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad.
• Før renovering av baderommet bør styret kontaktes i forhold til sluk samt vann- og avløpsrør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Merknad: Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra stue. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målingene er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegger mot våtrom.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken oppgradert 2016 iht. tidligere annonse. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Lekkasjestopper.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Svak tilpassing av skapdør ved vaskemaskin.
• Provisorisk festet front ved oppvaskmaskin.
• Løs sokkel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes utbedringer/utskiftninger.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

• Avkastet fra kullfilterventilatoren er avsluttet inne i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkken kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.
• Avkast fra kullfilterventilator bør føres over/ut av skap for å sikre optimal drift og hindre fett/forurensning fra å akkumuleres inne i skapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduene.
Merknad: Det er ikke foretatt målinger av luftutskiftning.

Merknad: Det er ikke kjent når kanalene sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• I byggesøknad fra byggeår er det beskrivet avtrekksakanl fra kjøkken. Denne kanalen er ikke synlig på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende avtrekkskanal på kjøkken avviker fra prosjektert løsning og vil føre til at fukt og stekos ikke blir borttransportert i tilstrekkelig grad. Ytterligere undersøkelser anbefales for å se om kanalen kan gjenopprettes.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

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 med skrusikringer og automatsikringer i entréen.

Angående skrusikringer og eldre anlegg: Eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning, og oppgradering av anlegget må påregnes.

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.
   1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Svar fra eier: "Det har ikke vært gjort arbeid på det elektriske anlegget i vår eiertid, og hva som er blitt gjort tidligere vet jeg ikke noe om. "

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Informasjon fra leietaker

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?
   Ja

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?

Tilstandsrapport

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 Basert på anleggets alder, visuelle tilstand, manglende dokumentasjon og el-kontroll samt vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 1.1.1999 innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav. Dette kan gi økt risiko for feil, driftsproblemer eller brann.

Det er berøringsfare i sikringsskap som følge av manglende deksel/avdekning.

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er berøringsfare i sikringsskap som følge av manglende deksel/avdekning.

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

• Utbedring av rekkverk kan ikke utføres som et enkeltstående tiltak og må gjøres i regi av sameiet. Den enkelte må selv vurdere i forhold til fallrisiko - spesielt når barn oppholder seg på terrassen.

• Sikringsskap må utbedres for å hindre fare for støt ved berøring.

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

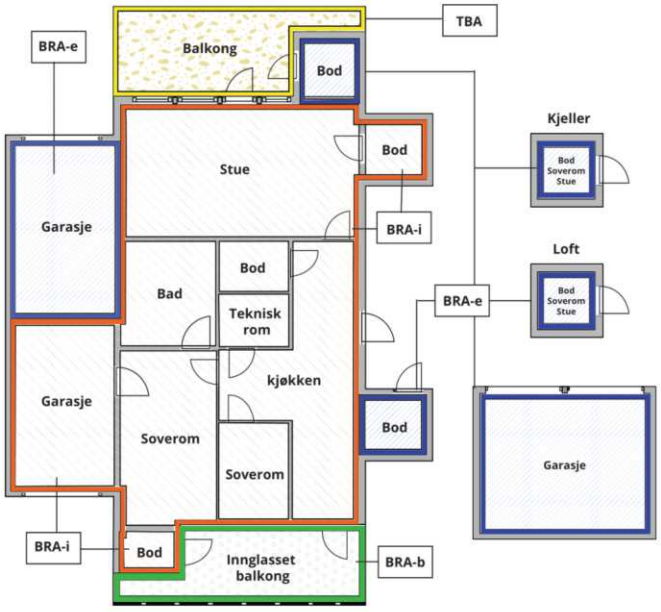
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		2		2	
3. etasje	42			42	5
Kjeller		2		2	
SUM	**42**	**4**			**5**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Loftsbod: ca. 2 m²
Kjellerbod: ca. 2 m

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022 Tømrerfirma Helge Hodneborg AS. Reparerte lekkasje fra bad til kjøkken (forsikringssak) og la ny parkett i hele leiligheten, samt skiftet toalett (deres rørlegger) og nytt lysarmatur på bad (deres elektriker).
2022 Wislan Rør AS monterte dusjkabinett på badet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	318		7	657 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sorgenfrigata 2

Hjemmelshaver
Nordlie Karsten Nikolai Zwilgmeyer, Nordlie Lene Camilla Zwilgmeyer

Eierandel
1 / 29

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

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.

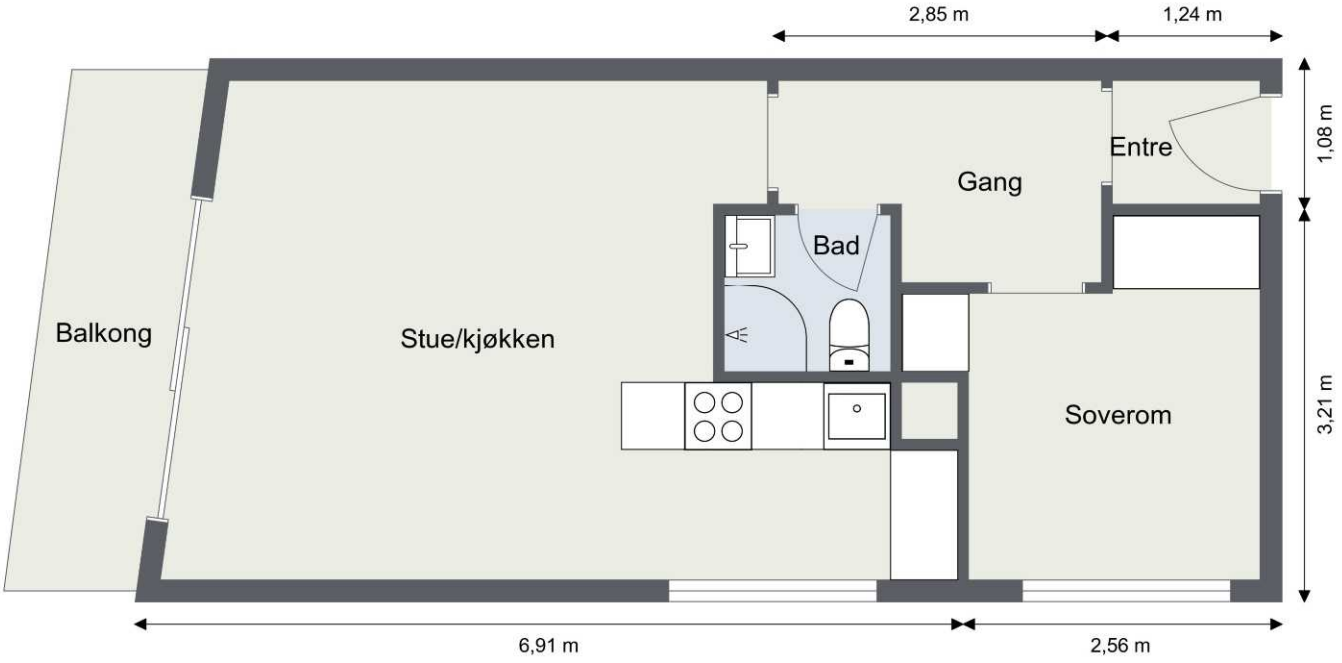
PERSONVERN

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

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Sorgenfrigata 2 snr. n7

3. Etasje



Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260200

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karsten N Z Nordlie	Lene Camilla Z Nordlie

Gateadresse
Sorgenfrigata 2

Poststed	Postnr
OSLO	0367

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159260200

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vann trengte igjennom fra bad til kjøkken i 2022. Vannskaden ble utbedret av fagfolk, Tømrerfirma Helge Hodneborg AS, som forsikringssak, og dusjkabinett ble installert.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Levering og montering dusjkabinett. Nytt toalett

Arbeid utført av: Wislan Rør As og tømerfirma Helge Hodneborg 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

Beskrivelse: Avløp har gått tett i 2020 og i 2025. Dette er blitt spylt opp av fagfolk.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Spylt avløp

Arbeid utført av: Høytrykksvakta/Per Kristiansen Rør og Valtmester-S

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har/hadde en luftavfukter i en bod i kjelleren, men vet ikke om den brukes.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe løs murpuss på balkongen over leiligheten, er fjernet av sameiet. Behov for ytterligere vedlikehold vurderes av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leieboere hadde over tid i 2022 tørket klær på soverom uten å lufte. Det ble fuktutslag på en vegg. Dette er utbedret av fagfolk, Tømrefirma Helge Hodneborg AS. Aldri vært et problem verken før eller siden.

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: Nei

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

Beskrivelse: Egen lading for elbil ved garasjeplassen

Document reference: 159260200

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Noe løs murpuss på balkongen over leiligheten. Sameiet har fjernet dette og vurderer evt ytterligere behov for vedlikehold
Arbeid utført av	Sameiet

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

Beskrivelse	Er forslag, p.t. ikke vedtatt, om vedlikehold av fasaden på bygget.

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: 159260200

Tilleggskommentar

Leiligheten har vært leid ut så lenge vi har eid den. Vi har ikke bodd der selv.

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: 159260200

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
karsten nordlie	7308dd143be5d150fd55e442f95ec3a104b970c2	29.03.2026 20:35:06 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Camilla Nordlie	3c5d860521807059a259489a4f71793b1be5d7fa	29.03.2026 20:37:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260200

→ 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

Sorgenfrigata 2

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 1 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	16 min 1.3 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	2 min 0.2 km	
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	3 min 0.3 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.2 km	

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.4 km	
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km	
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min	
Kiwi Sorgenfrigata	2 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	3 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	3 min

SPORT

Den tysk-norske	4 min
Majorstua skole	5 min
Artesia Trening	2 min
Synergy	4 min

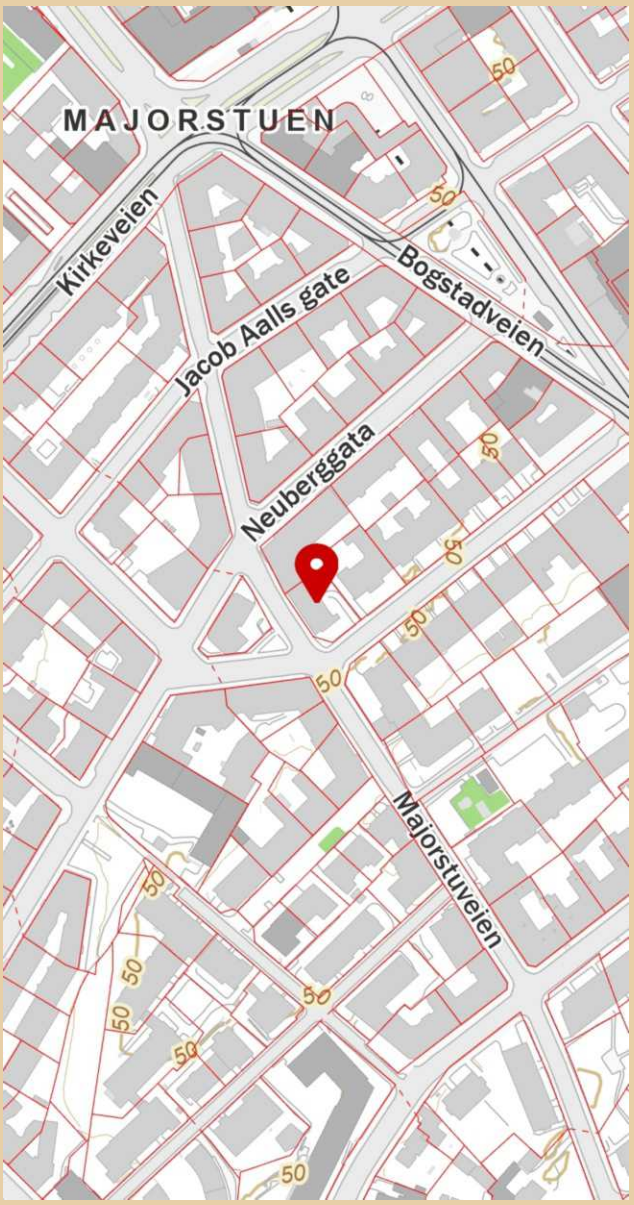
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil



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

Energiattest



Adresse **Sorgenfrigata 2, 0367 OSLO**	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276346**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80702612**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **318**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **46,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **223,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 386 kWh**

Boligopplysninger:

Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2	**Vår ref.:**	746/7	**Fødselsdato eier:**	02.06.1973
SORGENFRIGATA 2	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	29.12.1976
0367 OSLO	**Eiere:**	Karsten Nikolai Zwilgmeyer Nordlie, Lene Camilla Nordlie		
Organisasjonsnr: 881 400 642	**Seksjonsnr:**	7		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 088**

Felleskostnader:	Garasje	315
	Kabel-TV og bredbånd	438
	Felleskostnader	3 246
	Ladeplass	89

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sigurd Jarand Strømsem

Adresse: SORGENFRIGATA 2

Postnr/-sted: 0367 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 740
Annen formue:	31 826	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/318 - seksjon:7

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 85301436

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

FORSIKRING
Sameiet er forsikret hos Gjensidige med polisenummer 85301436. Ved skade kontaktes forsikirngsselskapet.

NØKKELBESTILLING
Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles via forretningsfører. Bestilling sendes nøkkelnummer på e-post til firmapost@obf.no.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Protokoll, ordinært årsmøte 2025 :styret fikk rammefullmakt til å gjennomføre større vedlikeholdsprosjekter. Selve finansiering av tiltakene vedtas i et fremtidig årsmøte.

Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2	**Vår ref.:**	746/7	**Fødselsdato eier:**	02.06.1973
SORGENFRIGATA 2	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	29.12.1976
0367 OSLO	**Eiere:**	Karsten Nikolai Zwilgmeyer Nordlie, Lene Camilla Nordlie		

Organisasjonsnr: 881 400 642

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER
Vaktmestertjenestene utføres av Per Kristiansen Rør og Vaktmester- Service.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

DUGNAD
De som ikke har anledning til å delta på dugnaden belastes kr 750,- for arbeidet som utføres. Dette er vedtatt på ordinært årsmøte 2018.

GARASJEPLASS
Garasjeplass følger seksjonsnummer, ikke alle seksjoner har en parkeringsplass da det er tinglyst tilleggsdel.

FELLESVASKERI
Det ble vedtatt at fellesvaskeriet skal legges ned på Årsmøtet 2024.

Annen informasjon:

Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 03.04.2025, kl 17:00

Sted: **Hos OBF Innspurten 11 C, 2. et. møterom Jordal**

Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

Med bil:

Når du kjører inn fra Grenseveien til Innspurten, følger du veien til du kommer til rundkjøringen. Kjør rett frem ut av rundkjøringen, og første til venstre. Nå skal du se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

Med kollektivtransport:

Buss:

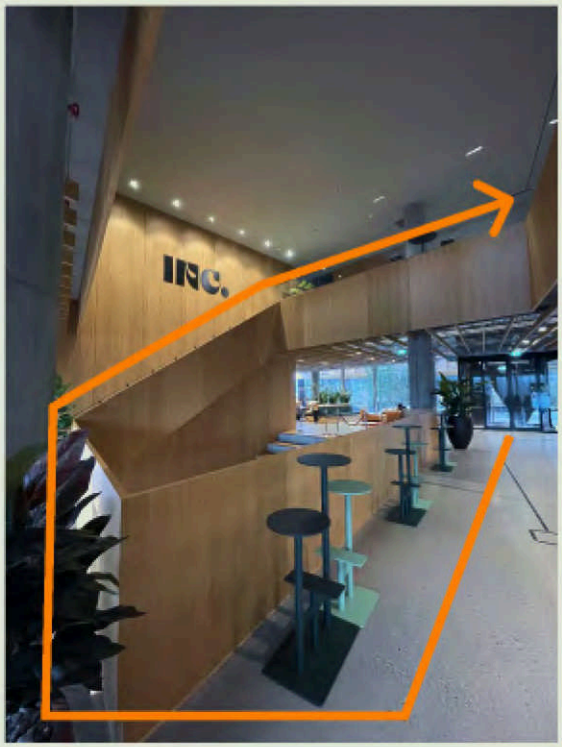
- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

T-bane:

- Nærmeste T-banestasjon er Helsfyr.
- Ca. gangavstand er 10 minutter.

Finn møterommet ditt

Når du kommer inn bygningen (Valle Vision) tar du trapp eller heis èn etasje opp. Der finner du et kart som viser alle møterom.

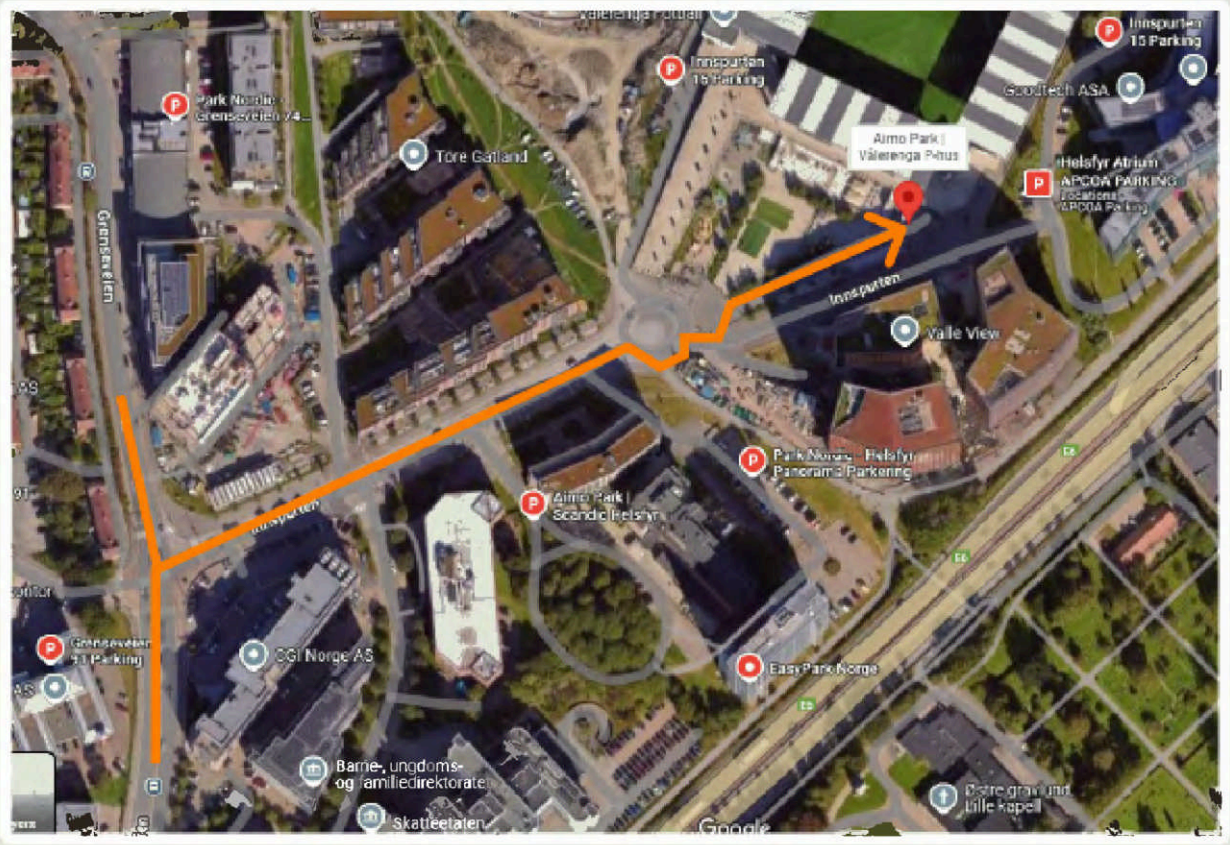




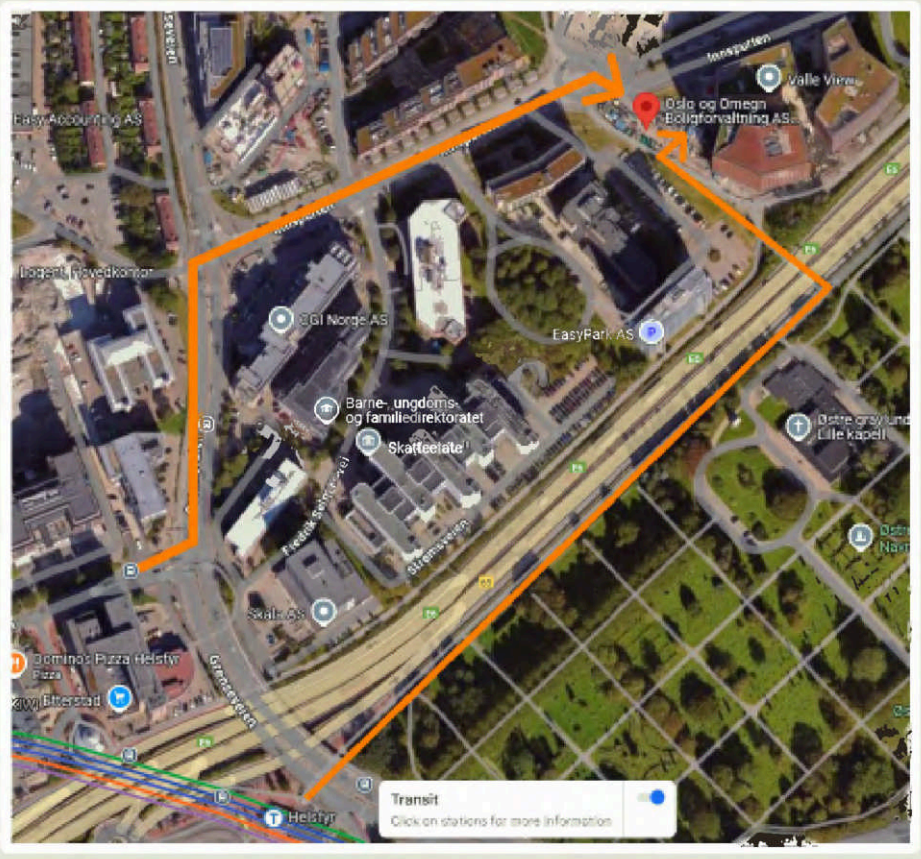
Se neste side for kartbeskrivelser

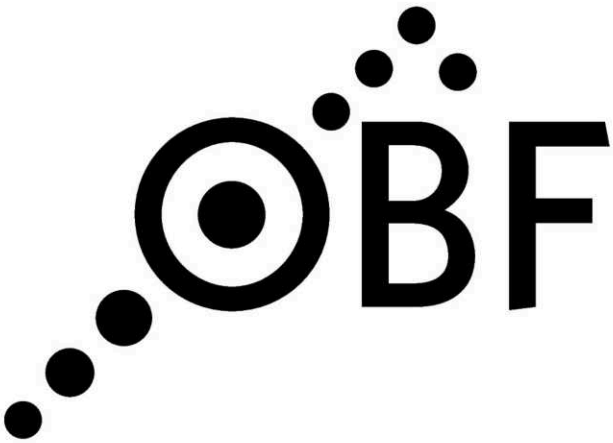
Karttegninger

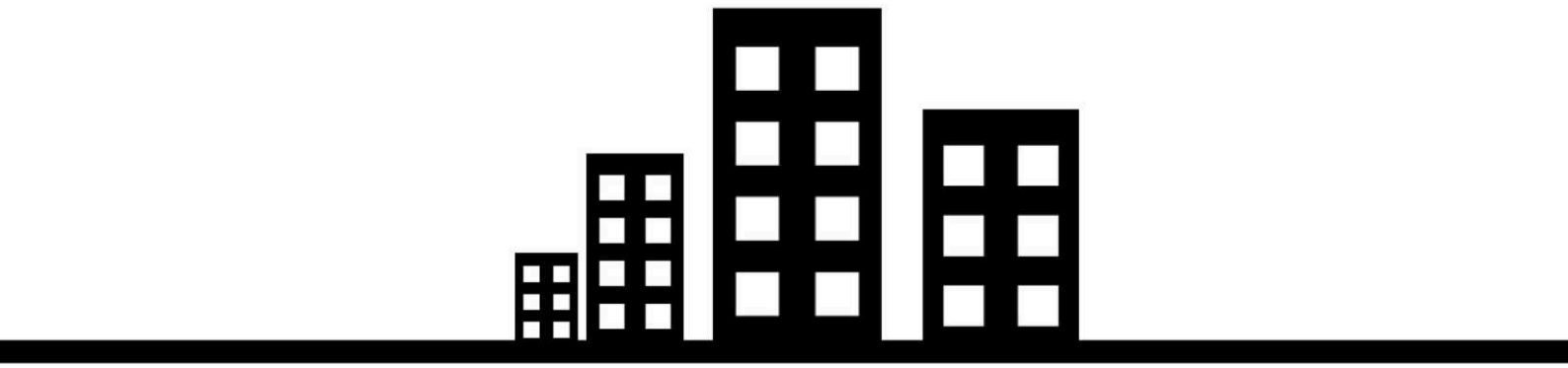
Med bil



Med buss og T-bane




OBF



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til akl@lyse.net i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

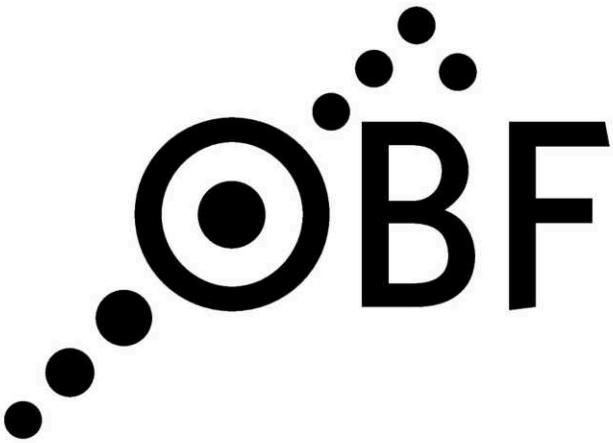
Fullmektigens navn: _____

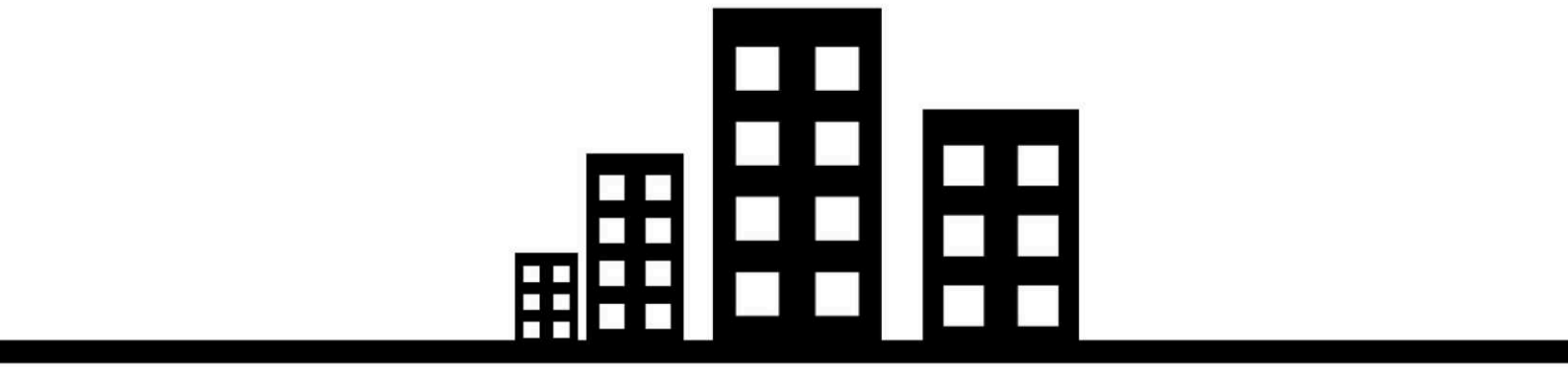
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2 torsdag 03.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Årsmøte i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Torsdag 03.04.2025, kl 17:00

Hos OBF Innspurten 11 C, 2. et. møterom Jordal

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes. Årets resultat på kr 109 797 overføres til annen egenkapital.

Styrets innstilling: Styret foreslår å godkjenne regnskapet. Årets overskudd på kr 109 797 foreslås overført til annen egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 90 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter.

Styret har i perioden hatt hovedsakelig fokus på å få en grundig oversikt over byggets og heisens tilstand og eventuelt behov for vedlikehold og oppgradering. Styret har i informasjonsskriv til seksjonseierne 1. oktober 2024 og 3. februar 2025 informert om dette arbeidet. Som nevnt informasjonsskrivet 3. februar er det styrets vurdering og anbefaling at byggets fasade, inngangsdør, callinganlegg og heis må vedlikeholdes/ oppgraderes i løpet av kort tid.

Styret har i tillegg fokusert blant annet på;

Det er opprettet en facebook side hvor både seksjonseiere og leietakere har blitt oppfordret til å bli medlemmer. Håpet er at man raskt kan gi råd og tips til hverandre på denne siden.

Det har gjentatte ganger vært uvedkommende på takterrassen. Dette er noe styret arbeider med for å en slutt på. Styret har vurdert flere alternativer med ytterligere sveiset gjerde ved inngang til takterrassen til ytterligere gjerdestenging i første etasje. Styret vil konkludere med løsning i løpet av våren. Alle - inkl leietakere - oppfordres til å låse både inngangsdøren og portdør til sykkelboden.

Styret har hatt fokus på å holde strømkostnader nede. Dette har ført til at vi har gått ut av en ugunstig forvaltningsavtale sameiet inngikk for flere år siden som hadde bindingstid på 3 år. Denne er vi nå ute av og det virker som om vi har en gunstig spotavtale nå som er konkuransedyktig. Oversikt over forbruket viser at vi har hatt noe lavere forbruk i 2024 enn i 2023.

Det var i høst innbrudd i en av kjellerbodene. Selve døren til den aktuelle kjellerboden var ikke brutt opp og det må derfor være gjort av noen med nøkkel eller vel så sannsynlig at denne ikke var låst. Døren har ved gjentatte anledninger stått ulåst. Igjen oppfordres til å låse alle dører!

Styret har kjøpt en luftavfukter til den ene kjellerboden for å bedre luftkvaliteten. Denne ble stjålet ved innbruddet og styret vurderer å gå til anskaffelse av en ny.

Styret oppfordret 1. oktober 2024 alle som leier ut leiligheter å sende informasjon om navn, leilighet og telefonnummer til leietakerne til Stein Hyttedalen (shytte@online.no) i styret. Bakgrunnen for dette er at styret er pålagt - blant annet av brannvern hensyn - å ha en oversikt over hvem som bor i bygget.

Det har vært avholdt èn dugnad.

Styret inviterte til boller og pepperkaker før jul og håper det er interesse for noe lignende en gang eller to i året.

Styret har ellers et ønske om at det skal være en åpen dialog med alle og har tilstrebet å gi informasjon om det arbeidet vi gjør og besvare henvendelser raskt.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende med en egenkapital på kr 769 723 pr årsskiftet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om fullmakt til rehabilitering

Det vises til vedlegg 1.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret en rammefullmakt til å gjennomføre vedlikehold/oppussing av byggets fasade, inngangsdør, heis og callinganlegg på totalt kr 3 900 000 som vurderes gjennomført i løpet av de neste to-tre årene. Finansiering skal skje opptak av lån over 15 år i finansiell institusjon/bank. Seksjonseierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

I utøvelsen av rammefullmakten fra årsmøtet skal styret i nødvendig utstrekning benytte sameiets egenkapital, dog slik at det skal være kr 300 000 i egenkapital/likvide midler på

bank til bruk for uforutsette utgifter.

Styrets innstilling: Styret ber om fullmakt fra årsmøtet.

5.2 Forslag fra styret om etablering av fullmakt særfordelt lån med nedbetalingsmulighet (IN-ordning)

Dersom fullmakt blir iverksatt og lån tatt opp , foreslår styret at det etableres et særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet, slik at seksjonseierne får mulighet til å betale ned sin andel fellesgjeld.

Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank. Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 426,-. Ordningen trer i kraft etter at låneopptaket er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Vedlegg 2: Informasjonsskriv om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet på sameiets låneopptak.

5.3 Forslag om ikke å nedlegge vaskeri

Tor Bøhn foreslår følgende:

En del av nåværende fellesvaskeri beholdes på den måten at en operativ vaskemaskin fortsatt stilles til rådighet for byggets beboere. Den andre vaskemaskinen samt tørketrommelen kan fjernes/tas ut av drift.

Forslag til vedtak: Forslaget tas ikke til følge.

Styrets innstilling: Spørsmål om nedleggelse av vaskeri har vært behandlet på årsmøtet flere ganger og vaskeriet ble besluttet nedlagt på årsmøtet i 2024, men med en overgangsperiode frem til neste årsmøte - dvs 3 april 2025.

Styret foreslår å fastholde beslutningen som ble vedtatt på årsmøtet i 2024. Det har vært gitt ett års overgangsfase som skal ha gitt de som fremdeles ikke har skaffet seg vaskemaskin tid til å tilpasse seg situasjonen.

5.4 Forslag om utbedring av balkong 405

Bjørn Tungodden har fremmet følgende forslag:

Dette er en sak som har vært tatt opp på årsmøte flere ganger. Ber om at den igjen blir tatt opp på årets årsmøte, gi beskjed hvis den skal sendes til ande:
- balkong til leilighet 405, skade på fasade etter vannlekkasje fra nedløp. Det lekker inn vann på balkongen som igjen medfører skade på fasaden. Store deler av balkongen er ikke brukbar. Skade på ytre fasade er sameiets ansvar. Ber igjen om at denne konkrete vannskaden blir ordnet, uavhengig av eventuelt et større rehabiliteringsprosjekt for hele byggets fasade. Det er gitt lovnad om dette tidligere.

Forslag til vedtak: Styret vurderer saken fortløpende.

Styrets innstilling: Styret har engasjert ekstern bygningsrådgiver for å vurdere balkongen. Det er påpekt mulig lekkasje fra gjennomgående nedløp. Det er videre påpekt at det er lagt fliser og/eller tremmer, som delvis tetter slukk og øvrig avrenning. Bygingsrådgiveren har sett dette problemet på flere balkonger. Styret vurderer om når dette skal utbedres. Det er naturlig at

dette tas samtidig som en utbedring av fasaden og det må vurderes om deler av kostnadene med utbedring må fordeles mellom sameiet og de som har lagt fliser og tremmer.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder står på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Christian Olav Moen, Stein Hyttedalen og Marie Føleide.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 02.03.2025

Styret i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Styreleder, Åse Koll Lunde
Styremedlem, Christian Olav Moen
Styremedlem, Stein Hyttedalen
Styremedlem, Marie Føleide

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Åse Koll Lunde
Styremedlem, Christian Olav Moen
Styremedlem, Stein Hyttedalen
Styremedlem, Marie Føleide

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på akl@lyse.net

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 881400642. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 26 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig, men næringslokale: 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjenestene utføres av Per Kristiansen rør og vaktmesterservice.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles via forretningsfører. Bestilling med nøkkelnummer sendes på e-post til firmapost@obf.no.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Lagt til elektrisk kontakt/bryter for sikkerhet ved vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

Forsikring

Eiendommen til Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 85301436.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024:

Heisen er reparert to ganger ved stans.

Det har ellers vært vanlig vedlikehold av heis og ventilasjonsanlegg.

Det er satt inn nye utelamper i svalgangene og inngangspartier både til boligeierseksjonene og næringsseksjonen. Disse ble skiftet da det ikke lenger var mulig å skaffe pærer til de eksisterende lampene pga EU krav, selv om disse ble skiftet i 2011.

2023:

Reparert ringetablå

2022:

Installert elbilladere på alle garasjeplassene.

2021:

Reparert viftemotor som gikk varm, i teknisk rom på loft.

Byttet lås og nøkler inn til bodområdene.

Byttet defekte lys i fellesarealer.

Byttet kjørerist på innsiden av garasjedøren.

Byttet slitedeler på heis.

Kjøpt inn ny vaskemaskin da den gamle profesjonelle ikke kunne repareres (ikke profesjonelle, men

slike til husholdning).

Reparert tørkemaskin.

Styret har hatt dugnad med spyling av svalganger, vasket heis og inngangsparti og kjøpt inn og montert 2 møbelgrupper til takterrassen.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter.

Styret har i perioden hatt hovedsakelig fokus på å få en grundig oversikt over byggets og heisens tilstand og eventuelt behov for vedlikehold og oppgradering. Styret har i informasjonsskriv til seksjonseierne 1. oktober 2024 og 3. februar 2025 informert om dette arbeidet. Som nevnt informasjonsskrivet 3. februar er det styrets vurdering og anbefaling at byggets fasade, inngangsdør, callinganlegg og heis må vedlikeholdes/oppgraderes i løpet av kort tid.

Styret har i tillegg fokusert blant annet på;

Det er opprettet en facebook side hvor både seksjonseiere og leietakere har blitt oppfordret til å bli medlemmer. Håpet er at man raskt kan gi råd og tips til hverandre på denne siden.

Det har gjentatte ganger vært uvedkommende på takterrassen. Dette er noe styret arbeider med for å en slutt på. Styret har vurdert flere alternativer med ytterligere sveiset gjerde ved inngang til takterrassen til ytterligere gjerdestenging i første etasje. Styret vil konkludere med løsning i løpet av våren. Alle - inkl leietakere - oppfordres til å låse både inngangsdøren og portdør til sykkelboden.

Det var i høst innbrudd i en av kjellerbodene. Selve døren til den aktuelle kjellerboden var ikke brutt opp og det må derfor være gjort av noen med nøkkel eller vel så sannsynlig at denne ikke var låst. Døren har ved gjentatte anledninger stått ulåst. Igjen oppfordres til å låse alle dører!

Styret har kjøpt en luftavfukter til den ene kjellerboden for å bedre luftkvaliteten. Denne ble stjålet ved innbruddet og styret vil gå til anskaffelse av en ny.

Styret oppfordret 1. oktober 2024 alle som leier ut leiligheter å sende informasjon om navn, leilighet og telefonnummer til leietakerne til Stein Hyttedalen (shytte@online.no) i styret. Bakgrunnen for dette er at styret er pålagt - blant annet av brannvern hensyn - å ha en oversikt over hvem som bor i bygget.

Det har vært avholdt èn dugnad.

Styret inviterte til boller og pepperkaker før jul og håper det er interesse for noe lignende en gang eller to i året.

Styret har ellers et ønske om at det skal være en åpen dialog med alle og har tilstrebet å gi informasjon om det arbeidet vi gjør og besvare henvendelser raskt.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende med en egenkapital på xx pr årsskiftet.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 35 164,-, og endringer i disponible midler på kr 35 164,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

21.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 223 431	1 412 231	1 224 166	1 249 168
Sum		1 223 431	1 412 231	1 224 166	1 249 168
Sum		1 223 431	1 412 231	1 224 166	1 249 168
Forretningsførsel og revisjon	2	62 901	58 712	54 100	58 000
Lønn og honorar	3, 4	159 740	125 510	125 510	109 740
Vedlikehold	5	195 586	86 029	160 000	190 000
Eksterne tjenester	6	157 117	136 822	87 000	115 000
Kabel-tv og bredbånd		129 265	124 031	124 232	129 264
Forsikring		242 339	205 265	220 000	270 000
Kommunale avgifter		176 619	151 920	176 000	200 000
Brensel og strøm		6 507	205 461	300 000	120 000
Andre driftsutgifter	7	29 049	22 745	30 000	22 000
Sum		1 159 122	1 116 495	1 276 842	1 214 004
Driftsresultat før individuell innbetaling		64 309	295 736	-52 676	35 164
Driftsresultat etter individuell innbetaling		64 309	295 736	-52 676	35 164
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	23 408	14 318	0	0
Andre finansposter	9	-22 080	-17 735	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		45 488	32 053	0	0
Årsresultat	10	109 797	327 789	-52 676	35 164
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	109 797	327 789	-52 676	35 164

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	231 356	222 310
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		612 015	559 676
Sum omløpsmidler		843 371	781 986
SUM EIENDELER		843 371	781 986

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		659 926	332 137
Årets resultat	10	109 797	327 789
Sum egenkapital		769 723	659 926
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 282	3 672
Leverandørgjeld		34 464	118 389
Annen kortsiktig gjeld		28 903	0
Sum kortsiktig gjeld		73 648	122 061
Sum gjeld		73 648	122 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		843 371	781 986

Oslo 31.12.24
Styret i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Sted:_____, dato:_____

Åse Koll Lunde
Styreleder

Marie Føleide
Styremedlem

Christian Olav Moen
Styremedlem

Stein Hyttedalen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 064 544	1 064 544	1 064 630	1 096 569
3612 Inntekt kabel-tv	92 100	95 784	95 784	92 100
3630 Dugnadsbidrag	6 750	9 000	0	0
3646 Leie Garasjer	58 752	58 752	58 752	60 499
3690 Andre inntekter	0	184 151	0	0
3692 Inntekt vaskeri	1 285	0	5 000	0
Sum	1 223 431	1 412 231	1 224 166	1 249 168

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	9 705	9 236	8 400	5 000
Forretningsførerhonorar	38 736	38 160	39 700	40 000
Annen regnskapsførsel	14 460	11 316	6 000	13 000
Sum	62 901	58 712	54 100	58 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	140 000	110 000	110 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	19 740	15 510	15 510	19 740
Sum	159 740	125 510	125 510	109 740

Foreningen har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	19 763	59 904	160 000	190 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	175 823	1 125	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	15 000	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	195 586	86 029	160 000	190 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	73 081	54 688	50 000	65 000
6360 Renhold	0	563	0	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	3 189	0	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	30 000	0	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	1 885	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	48 962	76 146	37 000	50 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	5 425	0	0
Sum	157 117	136 822	87 000	115 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	354	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	560	4 136	0	0
7400 Kontingent HL	4 260	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 751	4 315	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 047	3 630	0	0
7772 Andre gebyrer	0	3 800	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 002	525	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 429	3 995	30 000	22 000
Sum	29 049	22 745	30 000	22 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	22 239	12 367	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	1 951	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 169	0	0	0
Sum	23 408	14 318	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-22 080	-17 735	0	0
Sum	-22 080	-17 735	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	659 926	332 137
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	109 797	327 789
B. Årets endring i disponible midler	109 797	327 789
C. Disponible midler 31.12	769 723	659 926

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	84 354	73 630
1749 Forskuddsbetalte kostnader	147 002	148 680
Sum	231 356	222 310

Resultat og balanse med noter for Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Styreleder	Åse Koll Lunde (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Marie Føleide (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Christian Olav Moen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Stein Hyttedalen (sign.)	19.03.2025

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: UK4NQ-LIGHR-MD59U-U7THE-9S3ZF-ECFV1

Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UK4NQ-LIGHR-MD59U-U7THE-9S3ZF-ECFV1

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 10:45:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UK4NQ-LIGHR-MD59U-U7THE-9S3ZF-ECFV1

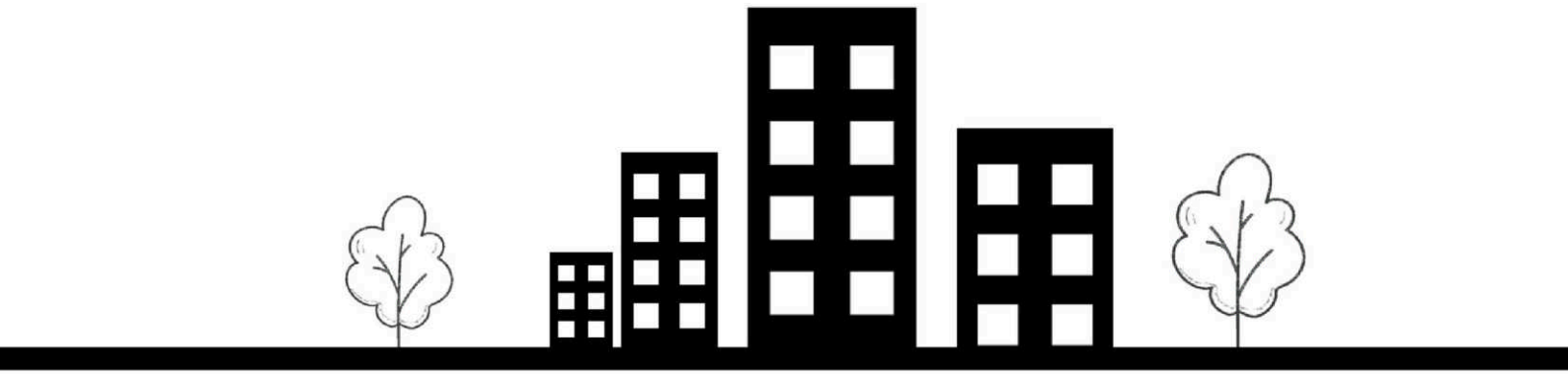
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDLEGG



Vedlegg 1

S2 | Informasjon fra styret

Hei,

Nedenfor en kort oppdatering fra styret. Vi kommer tilbake med mer detaljert informasjon.

Årsmøtet avholdes torsdag 3 april kl 17 i obf`s lokaler. Sett av datoen!

Som tidligere informert har styret arbeidet mye med å avdekke hva som er behov for vedlikehold og oppgraderinger og innhentet flere tilbud.

Etter en totalvurdering vil styret foreslå at årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre 1) nødvendig vedlikehold/oppussing av fasaden, 2) rehabilitering eller ny heis, 3) utskifting av hovedinngangsdør og 4) nytt callinganlegg.

1) **Nødvendig vedlikehold/oppussing av fasaden**

Styret innhentet som tidligere informert en rapport om status og eventuelt nødvendig vedlikehold av fasaden. Rapporten som ble innhentet i 2024 vurderte det slik at fasaden må males/vedlikeholdes i løpet av 3-5 år. Dersom vi venter med å gjennomføre nødvendig maling er det risiko for blant annet vanninnsig og dyrere oppussing på et senere tidspunkt.

Siden det allerede har gått nærmere et år siden rapporten ble innhentet og det vil ta noe tid å få igangsatt arbeidet, er det styrets vurdering av årsmøtet bør gi fullmakt nå.

To tilbud ble innhentet med varierende pris. Før igangsetting vil styret innhente tilbud igjen med konkret oppdragsbeskrivelse.

2) **Rehabilitering eller ny heis**

Byggets heis er fra byggeåret (1973) og det har vært gjentakende problemer med denne med dertil reparasjonskostnader. Styret har innhentet 4 vurderinger fra forskjellige firmaer som alle konkluderer med at heisen enten må oppgraderes eller vi må få ny heis. En ny heis er betraktelig dyrere enn oppgradering og styret vil i løpet av kort tid vurdere om det er forsvarlig å oppgradere heisen eller om vi må foreslå ny heis overfor årsmøtet.

Styret vil konkludere med anbefaling i løpet av kort tid, men vil enten foreslå ny heis eller rehabilitering av eksisterende heis. Styret vil gi en anbefaling i innkalling til årsmøtet.

3) **Utskifting av hovedinngangsdør**

Hovedinngangsdøren er slitt og gir et trist og dårlig førsteinntrykk av bygget. Vi er ikke kjent med om denne er fra byggeåret eller om den er nyere.

Styret vil foreslå overfor årsmøtet at døren skiftes. Styret vurderer ulike modeller – herunder tredør med vindusparti på siden. Styret vil gi en anbefaling i innkalling til årsmøtet.

4) Nytt callinganlegg

Callinganlegget er fra byggeåret. Det har vært gjentatte problemer med dette og det gir et negativt og slitt inntrykk av inngangspartiet og bygningen. Styret har mottatt et par tilbud på nytt og oppgradering av eksisterende anlegg og vil komme med konkret forslag til årsmøtet.

Finansiering

Siden vi ikke har bestemt oss for hvilke tilbud vi skal gå for har vi enda ikke eksakt pris for kostnader i forbindelse med 1)-4) over. Utgangspunktet er at sameiet tar opp et lån. Vi regner pr nå med at kostnadene blir ca kr 150-200 000 per leilighet. Vi presiserer at dette per nå kun er et estimat!

Styret har innhentet et par tilbud på finansiering over en 15 års periode. En slik finansiering kan gjennomføres ved at den enkelte sameier vil stå fritt til å betale sin andel av kostnadene umiddelbart eller betale dette over økte felleskostnader.

Styret vil foreslå at årsmøtet gir en rammefullmakt til styret slik at styret kan innhente helt konkrete og detaljerte tilbud etter årsmøtet.

***

Vi har i arbeidet og de vurderinger og tilbud vi har mottatt siden siste årsmøte forsøkt å gjennomføre forsvarlige vurderinger og uten unødige kostnader på den enkelte sameier. Men bygget har nå et behov for en viss oppgradering.

Vi håper at arbeidet vi nå foreslår vil holde bygget i forsvarlig stand i mange år fremover. Vårt bygg ligger svært godt plassert på en av Norges mest sentrale adresser. La oss håpe at vi med dette arbeidet gjør at alle seksjonseiere trives bedre og at det opprettholder våre verdier og kanskje også gir verdiøkning for den enkelte!

***

Som nevnt over vil vi gi en noe mer og konkrete forslag i innkalling til årsmøtet.

Vedlegg 2

Særfordelt lån med nedbetalingsmulighet – særskilt informasjon til eierseksjonssameier

Både i borettslag og eierseksjonssameier er det flere eiere som ønsker å nedbetale hele eller deler av eksisterende fellesgjeld, for dermed å få lavere månedlige felleskostnader. For boligselskaper kan det opprettes en individuell nedbetalingsordning.

Ordningen er i utgangspunktet utviklet for borettslag med høy fellesgjeld, men det er mulighet for eierseksjonssameier å ha en tilsvarende ordning, men på egne premisser som avviker noe fra borettslag.

Ordningen gir seksjonseierne mulighet til individuelt å forskuttere felleskostnader tilsvarende estimert ligningsmessig andel av sameiets felleslån for derved å få redusert de månedlig løpende felleskostnadene. Seksjonseier kan innfri hele eller deler av sin andel fellesgjeld.

Etablering og avtaleinngåelse
For å etablere ordningen om særfordelt lån med nedbetalingsmulighet, må

- årsmøtet fatte vedtak om det.
- det inngås en avtale mellom sameiet og OBF som skal administrere ordningen.
- seksjonseier inngår avtale med sameiet ved forretningsfører OBF, samt få opplyst sin andel fellesgjeld

Verdt å merke seg:

- I eierseksjonssameier har hver seksjonseier et eierskap til sameiet basert på sameiebrøken. Den samme brøken brukes også normalt til å fastsette ansvaret seksjonseier har mot sameiet, og således fordelingen av felleskostnader. Dette kalles **det proratariske ansvaret**.
- Som følge av at banken normalt ikke har pant i eiendommen, vil **en innfrielse av seksjonens andel fellesgjeld ikke være sikret mot sameiets kreditorer**.
- Skulle sameiet misligholde sine betalingsforpliktelser vil kreditorene kunne kreve at hver seksjonseier betaler sin proratariske del av gjelden. **Dette vil gjelde selv om seksjonseier allerede har innfridd sin andel fellesgjeld. I et slikt tilfelle må seksjonseier i realiteten betale «dobbelt opp». Seksjonseier kan i ettertid forsøke å få igjen pengene fra sameiet ved å kreve regress fra sameiet.**
- En innbetaling er endelig. Det er ikke mulig å øke fellesgjelden igjen, dersom seksjonseier skulle få bruk for pengene. Leiligheten er imidlertid et bedre panteobjekt for et banklån da fellesgjelden er redusert eller innfridd.
- Det er boligselskapet som helhet som har ansvar for løpende betjening ovenfor banken. Innbetaling av andel fellesgjeld fritar ikke for dette. Det er derfor viktig at sameiet har god nok likviditet til å kunne betjene lånet og sine andre økonomiske forpliktelser - også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

Hva koster det?

Ordningen er belagt med (1) et etableringsgebyr, (2) et årlig vedlikeholdsgebyr for avregning, og (3) et gebyr ved hver innfrielse som finner sted. Sameiet vil bekoste (1) og (2), mens det er seksjonseier som bekoster ved sin innfrielse (3).

Hvordan skjer innbetaling?
Innfrielse av seksjonens andel fellesgjeld kan skje inntil to ganger i løpet av året. Frist for å innbetale er den 10. mars eller 10. september hvert år. Tjenesten er gebyrbelagt. Dersom fristen oversittes og pengene likevel er overført, vil beløpet først bli registrert ved neste avregning (tre måneder senere). Seksjonseier vil ikke ha krav på renteinntekt i denne perioden.

Ved utsendelse av avtaleeksemplarer vil det følge med et følgebrev som forklarer i nærmere grad fremgangsmåten for innbetaling, herunder informasjon om hvilken bankkonto.

Hva skjer etter innbetaling?
Forutsatt at innbetalingen finner sted innen fristens utløp, så vil de månedlige felleskostnader bli omberegnet påfølgende måned, og den delen som går til betjening av fellesgjeld blir redusert tilsvarende. På ligningsoppgaven og ved utstedelse av boliginfo vil andel fellesgjeld være redusert.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2 torsdag 03.04.2025 kl. 17:00 - Hos OBF Innspurten 11 C, 2. et. møterom Jordal .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 11 seksjonseiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 16 stemmeberettigede.
(Næringsseksjonen var representert og har jfr. vedtektene 4 stemmer.)

Ved punkt 2 kom det 1 seksjonseier til møtet, og det er ved dette punktet til sammen 17 stemmeberettigede.
Ved punkt 3.1 kom 1 seksjonseier til møtet med 1 fullmakt, og det er ved dette punktet til sammen 19 stemmeberettigede.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christian Olav Moen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Det kom 1 seksjonseier til møtet, og det er ved dette punktet til sammen 17 stemmeberettigede.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Det kom 1 seksjonseier til møtet med 1 fullmakt, og det er ved dette punktet til sammen 19 stemmeberettigede.

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 90 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 10 møter.

Styret har i perioden hatt hovedsakelig fokus på å få en grundig oversikt over byggets og heisens tilstand og eventuelt behov for vedlikehold og oppgradering. Styret har i informasjonsskriv til seksjonseierne 1. oktober 2024 og 3. februar 2025 informert om dette arbeidet. Som nevnt informasjonsskrivet 3. februar er det styrets vurdering og anbefaling at byggets fasade, inngangsdør, callinganlegg og heis må vedlikeholdes/ oppgraderes i løpet av kort tid.

Styret har i tillegg fokusert blant annet på;

Det er opprettet en facebook side hvor både seksjonseiere og leietakere har blitt oppfordret til å bli medlemmer. Håpet er at man raskt kan gi råd og tips til hverandre på denne siden.

Det har gjentatte ganger vært uvedkommende på takterrassen. Dette er noe styret arbeider med for å en slutt på. Styret har vurdert flere alternativer med ytterligere sveiset gjerde ved inngang til takterrassen til ytterligere gjerdestenging i første etasje. Styret vil konkludere med løsning i løpet av våren. Alle - inkl leietakere - oppfordres til å låse både inngangsdøren og portdør til sykkelboden.

Styret har hatt fokus på å holde strømkostnader nede. Dette har ført til at vi har gått ut av en ugunstig forvaltningsavtale sameiet inngikk for flere år siden som hadde bindingstid på 3 år. Denne er vi nå ute av og det virker som om vi har en gunstig spotavtale nå som er konkuransedyktig. Oversikt over forbruket viser at vi har hatt noe lavere forbruk i 2024 enn i 2023.

Det var i høst innbrudd i en av kjellerbodene. Selve døren til den aktuelle kjellerboden var ikke brutt opp og det må derfor være gjort av noen med nøkkel eller vel så sannsynlig at denne ikke var låst. Døren har ved gjentatte anledninger stått ulåst. Igjen oppfordres til å låse alle dører!

Styret har kjøpt en luftavfukter til den ene kjellerboden for å bedre luftkvaliteten. Denne ble stjålet ved innbruddet og styret vurderer å gå til anskaffelse av en ny.

Styret oppfordret 1. oktober 2024 alle som leier ut leiligheter å sende informasjon om navn, leilighet og telefonnummer til leietakerne til Stein Hyttedalen (shytte@online.no) i styret. Bakgrunnen for dette er at styret er pålagt - blant annet av brannvern hensyn - å ha en oversikt over hvem som bor i bygget.

Det har vært avholdt èn dugnad.

Styret inviterte til boller og pepperkaker før jul og håper det er interesse for noe lignende en gang eller to i året.

Styret har ellers et ønske om at det skal være en åpen dialog med alle og har tilstrebet å gi informasjon om det arbeidet vi gjør og besvare henvendelser raskt.

Sameiets økonomi er tilfredsstillende med en egenkapital på kr 769 723 pr årsskiftet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om fullmakt til rehabilitering

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret en rammefullmakt til å gjennomføre vedlikehold/oppussing av byggets fasade, inngangsdør, heis og callinganlegg på totalt kr 3 900 000 som vurderes gjennomført i løpet av de neste to-tre årene. Finansiering skal skje opptak av lån over 15 år i finansiell institusjon/bank. Seksjonseierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

I utøvelsen av rammefullmakten fra årsmøtet skal styret i nødvendig utstrekning benytte sameiets egenkapital, dog slik at det skal være kr 300 000 i egenkapital/likvide midler på bank til bruk for uforutsette utgifter.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at styret får en en rammefullmakt til å gjennomføre vedlikehold/oppussing av byggets fasade, inngangsdør, heis og callinganlegg på **inntil** kr 3 900 000 som vurderes gjennomført i løpet av de neste to-tre årene.

Selve finansieringen av tiltakene vedtas i et fremtidig årsmøte.

5.2 Forslag fra styret om etablering av fullmakt særfordelt lån med nedbetalingsmulighet (IN-ordning)

Dersom fullmakt blir iverksatt og lån tatt opp, foreslår styret at det etableres et særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet, slik at seksjonseierne får mulighet til å betale ned sin andel fellesgjeld.

Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank. Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 426,-. Ordningen trer i kraft etter at låneopptaket er gjennomført og avtale mellom laget og OBF er inngått.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Vedtak:

Styret trakk forslaget.

5.3 Forslag om ikke å nedlegge vaskeri

Tor Bøhn foreslår følgende:
En del av nåværende fellesvaskeri beholdes på den måten at en operativ vaskemaskin fortsatt stilles til rådighet for byggets beboere. Den andre vaskemaskinen samt tørketrommelen kan fjernes/tas ut av drift.

Styrets innstilling:
Spørsmål om nedleggelse av vaskeri har vært behandlet på årsmøtet flere ganger og vaskeriet ble besluttet nedlagt på årsmøtet i 2024, men med en overgangsperiode frem til neste årsmøte - dvs 3 april 2025.

Styret foreslår å fastholde beslutningen som ble vedtatt på årsmøtet i 2024. Det har vært gitt ett års overgangsfase som skal ha gitt de som fremdeles ikke har skaffet seg vaskemaskin tid til å tilpasse seg situasjonen.

Vedtak:

Forslaget, om at en vaskemaskin stilles til rådighet, falt.
3 stemmer for, 18 stemmer mot
(Næringsseksjonen var representert og har jfr. vedtektene 4 stemmer.)

5.4 Forslag om utbedring av balkong 405

Bjørn Tungodden har fremmet følgende forslag:

Dette er en sak som har vært tatt opp på årsmøte flere ganger. Ber om at den igjen blir tatt opp på årets årsmøte, gi beskjed hvis den skal sendes til andre:
- balkong til leilighet 405, skade på fasade etter vannlekkasje fra nedløp. Det lekker inn vann på balkongen som igjen medfører skade på fasaden. Store deler av balkongen er ikke brukbar. Skade på ytre fasade er sameiets ansvar. Ber igjen om at denne konkrete vannskaden blir ordnet, uavhengig av eventuelt et større rehabiliteringsprosjekt for hele byggets fasade. Det er gitt lovnad om dette tidligere.

Styrets innstilling:
Styret har engasjert ekstern bygningsrådgiver for å vurdere balkongen. Det er påpekt mulig lekkasje fra gjennomgående nedløp. Det er videre påpekt at det er lagt fliser og/ eller tremmer, som delvis tetter slukk og øvrig avrenning. Bygingsrådgiveren har sett dette problemet på flere balkonger. Styret vurderer om når dette skal utbedres. Det er naturlig at dette tas samtidig som en utbedring av fasaden og det må vurderes om deler av kostnadene med utbedring må fordeles mellom sameiet og de som har lagt fliser og tremmer.

Vedtak:
Styret vurderer saken fortløpende.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Sigurd Jarand Strømsem ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Vedtak:
Christian Olav Moen, Stein Hyttedalen og Marie Føleide ble gjenvalgt som styremedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ingen varamedlemmer ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 18.46.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sigurd Jarand Strømsem, for 1 år
Styremedlem, Christian Olav Moen, for 1 år
Styremedlem, Stein Hyttedalen, for 1 år
Styremedlem, Marie Føleide, for 1 år

Protokoll for Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Christian Olav Moen (sign.)	04.04.2025

VEDTEKTER

FOR

SAMEIERFORENINGEN SORGENFRIGATEN 2

Vedtatt på årsmøtet 03. april 2019.
Endret på årsmøtet 30. mars 2022.

Sist endret på ekstraordinært årsmøtet 16. mai 2023.

§ 1

Sameiets navn er Sameierforeningen Sorgenfrigaten 2, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 318 i Oslo kommune. Sameiet består av eierne av 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6. april 1973.

§ 2

Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. § 9.

§ 3

Hver av seksjonseierne har overensstemmende med tinglyst fordelingsliste, eksklusiv disposisjonsrett over sin egen leilighet – for 1. etasje forretningslokalet – med tilhørende boder og garasje for de eiere som har det, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven, nærværende vedtekter og husordensregler som gjelder for eiendommen.

§ 4

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg skal meddeles styret til registrering. Både overdragelse og utleie av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 5 000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

De andre seksjonseierne har i tillegg panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Etablering av el-billading

1. Forutsetninger og formål

Det er tilsammen 16 garasjeplasser i fellesareal på kjellerplan. Formålet her er å legge til rette for at rettighetshavere til garasjeplass kan etablere ladepunkter for elbil/ladbar hybridbil i tilknytning til garasjeplassene.

2. Installasjon og krav til ladestasjon

Sameiet skal sørge for at installasjon og bruk av ladepunkter skjer forsvarlig og i henhold til enhver tids gjeldende regelverk. Installasjon skal skje av autorisert personell. Installasjon og bestilling skal skje gjennom sameiet. Styret bestemmer hvilken ladeløsning/tilbyder sameiet skal ha.

3. Kostnader og bruk

Alle kostnader ved etablering, drift, vedlikehold og bruk av ladere med tilhørende infrastruktur og andre innretninger skal bekostes av den enkelte rettighetshaver av garasjeplass som er med på ordningen.

Dette gjøres slik at infrastrukturen og etablering av infrastruktur fordeles likt på de rettighetshaverne som ønsker mulighet for lading. Den enkelte rettighetshaver bestemmer selv om han vil ha egen lader, og denne bekoster han selv. Styret bestemmer til enhver tid hvilken lader rettighetshaver kan bestille.

Nærings- og leilighetsseksjonene har «rangen» når det gjelder strømkapasitet.

Det skal installeres en strømsperre som gjør at seksjonene til enhver tid har tilgang til nok strømkapasitet.

Innenfor denne rammen fordeles strømkapasiteten mellom de ulike ladepunkter for bil.

Strømleverandøren/avregner skal fakturere for hvert ladepunkt og sørge for at bruker belastes for sitt strømforbruk. Sameiet er ansvarlig for at dette skjer.

Sameiet skal inngå skriftlig avtale med den enkelte garasjeplassrettighetshaver som nå eller i fremtiden blir med på infrastrukturen og dermed får ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil. Sameiet skal gjennom avtalen sørge for at garasjeeieren forplikter seg til å følge vilkårene her. For rettighetseiere til garasjen som ikke blir med på infrastrukturen fra starten av, bestemmer styret til hvilken pris de kan tre inn i den.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Ved innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslaget som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret, senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9, 3. og 4. ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne skriftlig krevet det, og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7

I årsmøtet har hver seksjon en stemme, dog slik at forretningsseksjonen representerer 4 stemmer. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Valg av styre med vararepresentanter.
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 9

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhetavgjøres saken ved loddtrekning. .

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 10

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger seksjonseierne på årsmøtet

et styre på 3 til 5 medlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlem tjenestegjør i 1 år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og 1 medlem i fellesskap.

Styremøter avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse (jfr. Også § 10).

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor, valgt på årsmøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 38.

§ 16

Sameiets utgifter fordeles på seksjonseierne med et likt beløp på hver seksjon, dog slik at forretningsseksjonen regnes som 4 seksjoner. For de seksjoner som har tilknyttet garasje, skal det betales et tillegg på 10 %.

Styret fastsetter et akonto beløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, jfr. eierseksjonsloven § 38.

§ 17

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIERFORENINGEN SORGENFRIGATE 2
Vedtatt på årsmøtet den 01.06.21

Ytre orden

1.Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Svalganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.

Sykler og kjøretøy skal settes på anvist plass.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

3. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

4. Porter og felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Fellesrom

5. Fellesrom som vaskerom, sykkelbod, takterrasse og bodområder benyttes etter styrets nærmere bestemmelser. Det er strengt forbudt å grille på takterrassen. Kun gassgrill eller elektrisk grill er tillatt på balkongene.
Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i fellesrom, på loft eller i kjeller

6. På takterrassen skal det være ro etter kl. 23:00 – også i helgene. Støynivået skal ikke plage andre før kl. 2300 heller.

Indre orden

7. Seksjonseier skal rense alle sluk i leiligheten 2 ganger årlig, og er ansvarlig for skader som følger av tette sluk.

8. Leier plikter å påse at leiligheten regelmessig blir luftet, dette gjelder spesielt på soverom. Alle ventiler må til enhver tid være åpne for å unngå fuktig og dårlig/helsefarlig inneklima.

9. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold av husordensreglene.

10. Eier plikter å fjerne snø og is fra egen balkong. Hvis dette ikke utføres, kan han/hun bli ansvarlig for eventuell skade.

11. Eier plikter å alltid ha tilstrekkelig varme i leiligheten til at vannrør ikke fryser.

11. Eier plikter å ha fungerende brannslukningsutstyr og røykvarsler i leiligheten.

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)

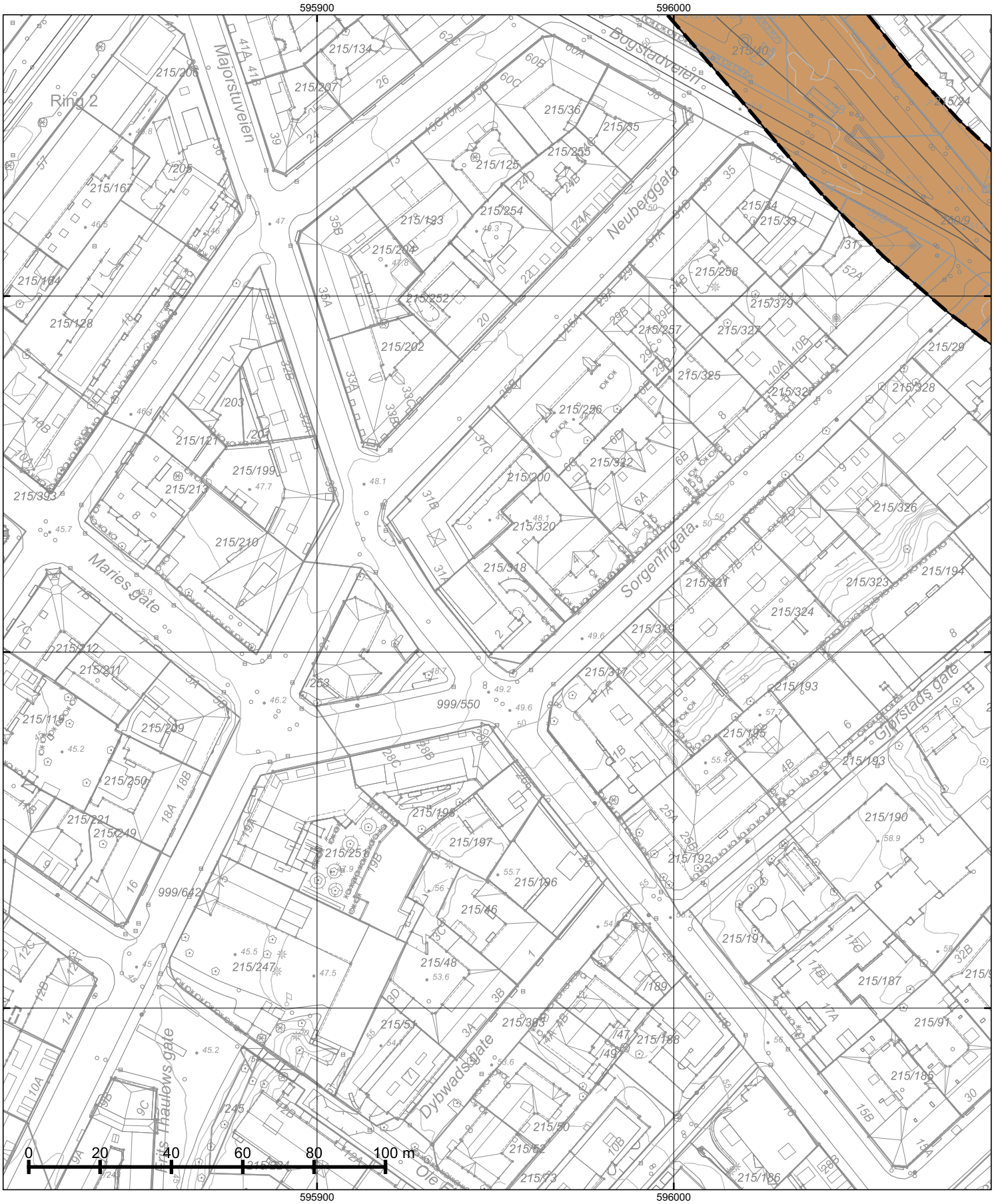
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

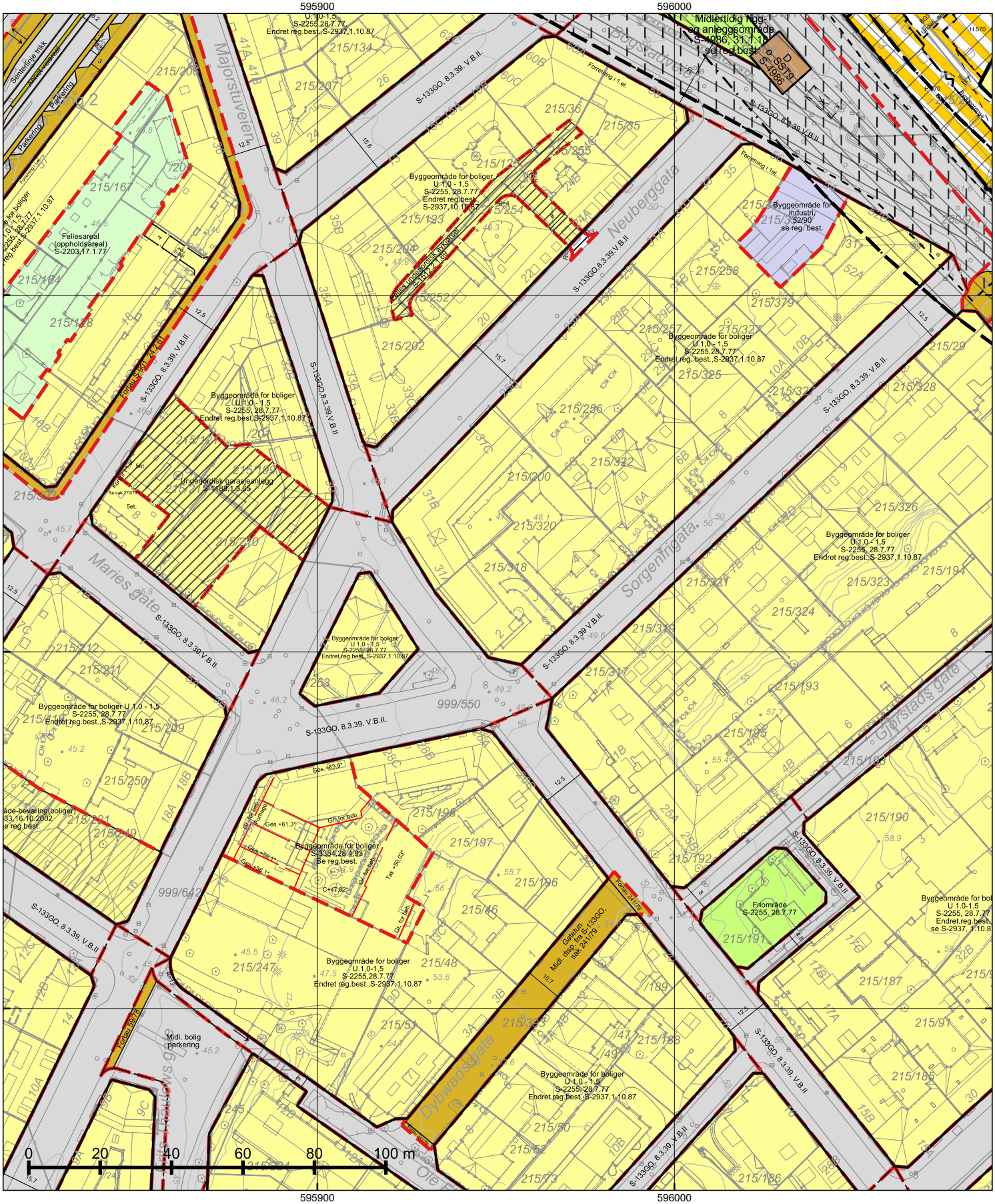
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155213/ 86529464
Deres ref.:
Adresse: Sorgenfrigata 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/318

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

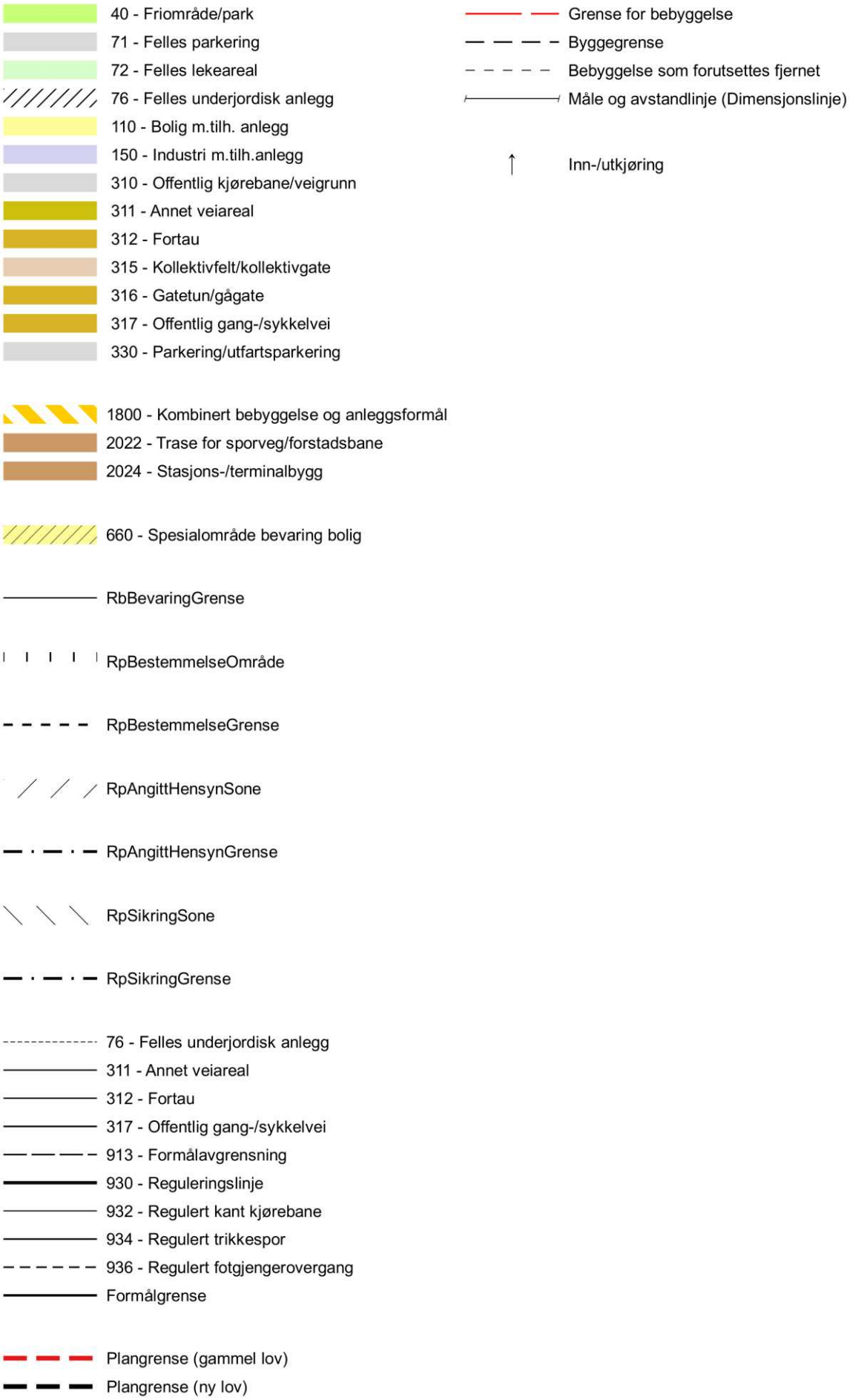
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

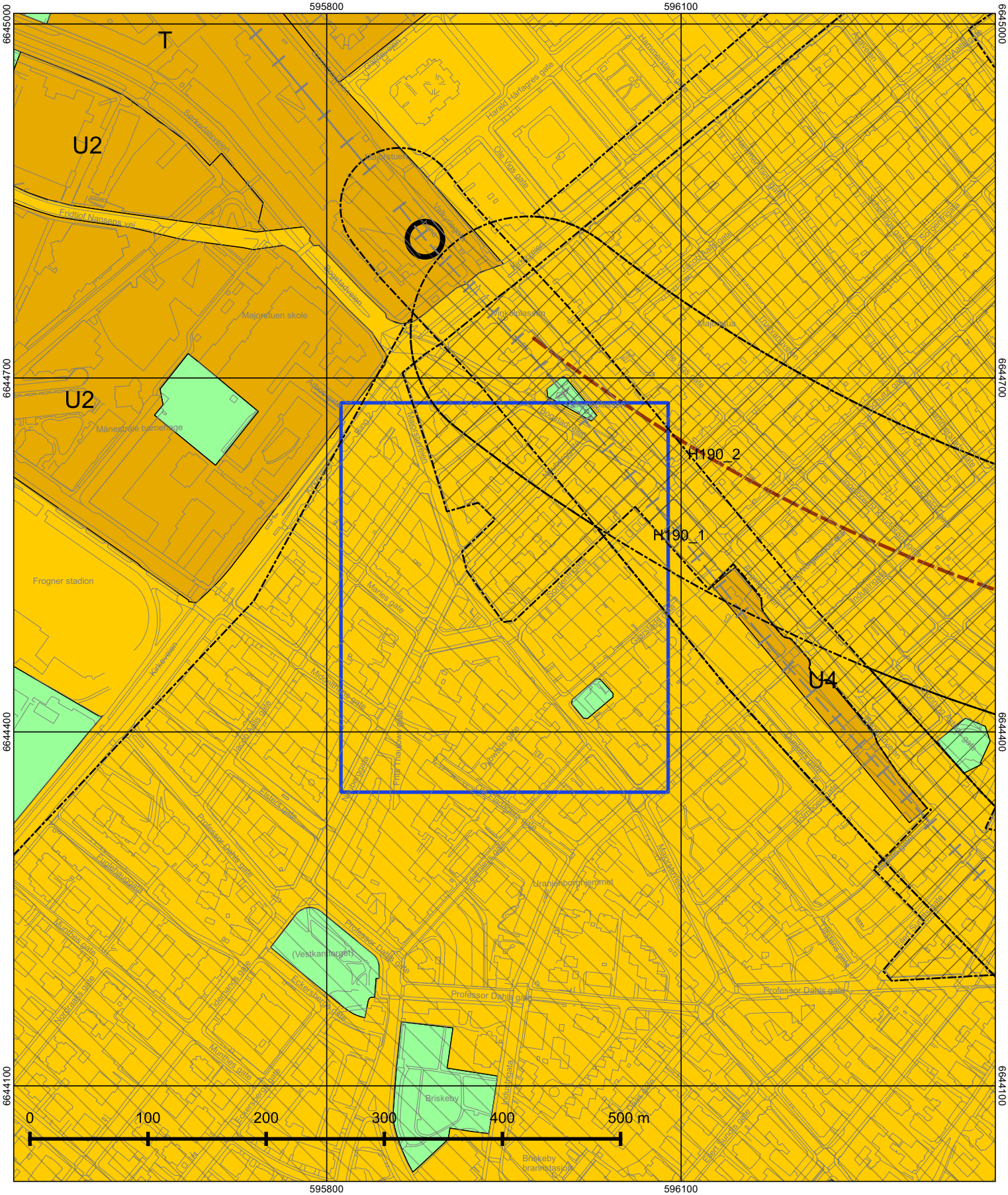
PlottID/Best.nr: 155213/ 86529464
Adresse: Sorgenfrigata 2
Gnr/Bnr: 215/318
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155213/86529464
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maria Ekensteen
SORGENFRIGATA 2

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529464
9088162

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 318

Vi viser til bestilling av 20260326 for SORGENFRIGATA 2.

GNR. 215 BNR. 318

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.09.1887.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

656 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

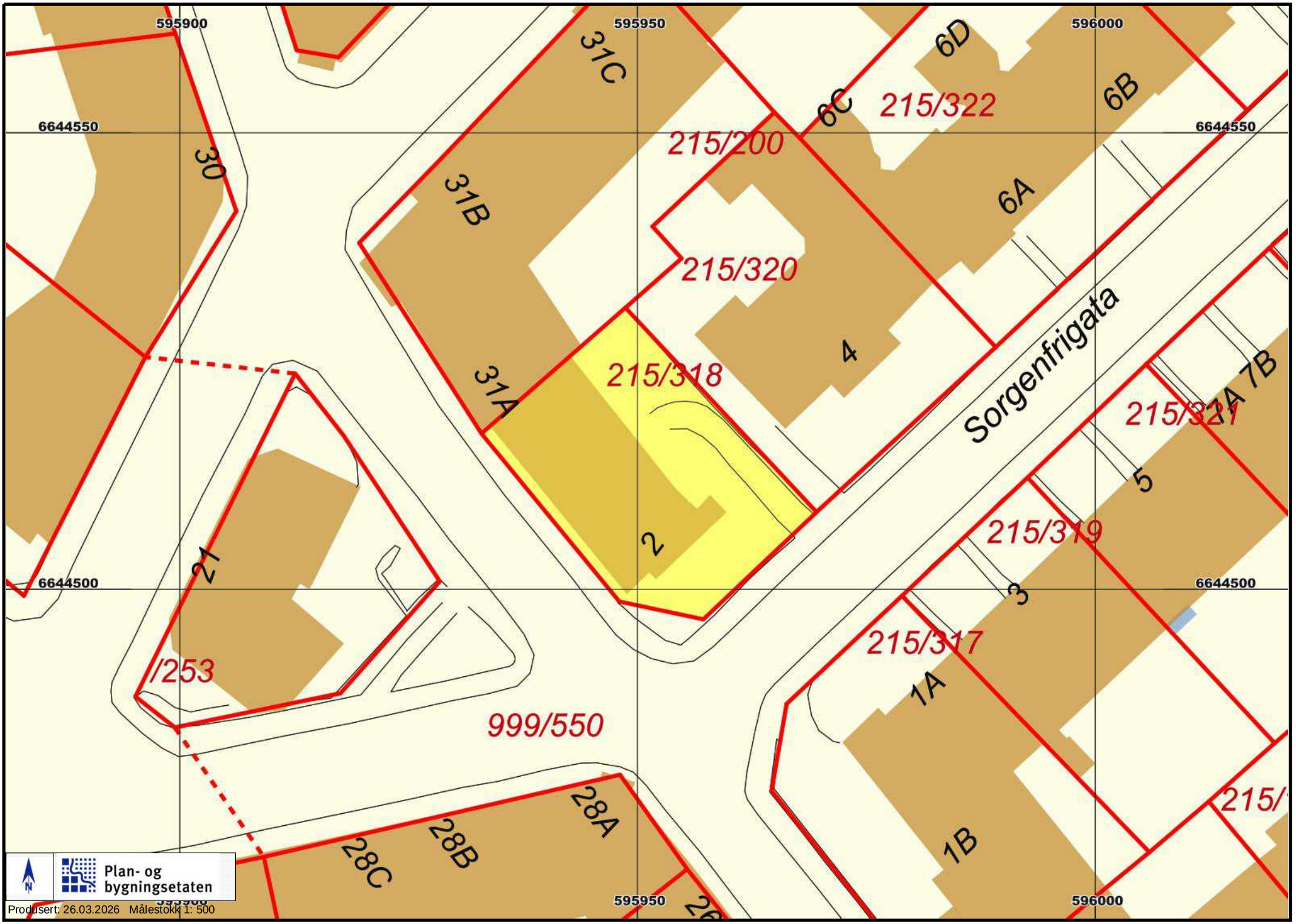
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


595900
595950
596000
6644550
6644500
30
31C
31B
31A
6D
6C
6B
6A
215/322
215/200
215/320
215/318
4
2
Sorgenfrigata
7B
7A
215/321
5
215/319
3
215/317
1A
1B
21
/253
999/550
28A
28B
28C
215/
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 38 OSLO 6 · 1150 60
KR/Ti

KOPI

Oslo, den 22.9.197

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Sorgenfrigata 2

Journalnr.
70/2674

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
15.9.76.

Bygningens art
Boligblokk m/butikker og garasjer

Byggherre
Brekke og Holt A/S, St.Olavsgt. 21, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ene Thorup & Thorup A/S, Wdm.Thranes gt. 10, Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing.Jan Holt, Revesporet 11, 1347 Hosle.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

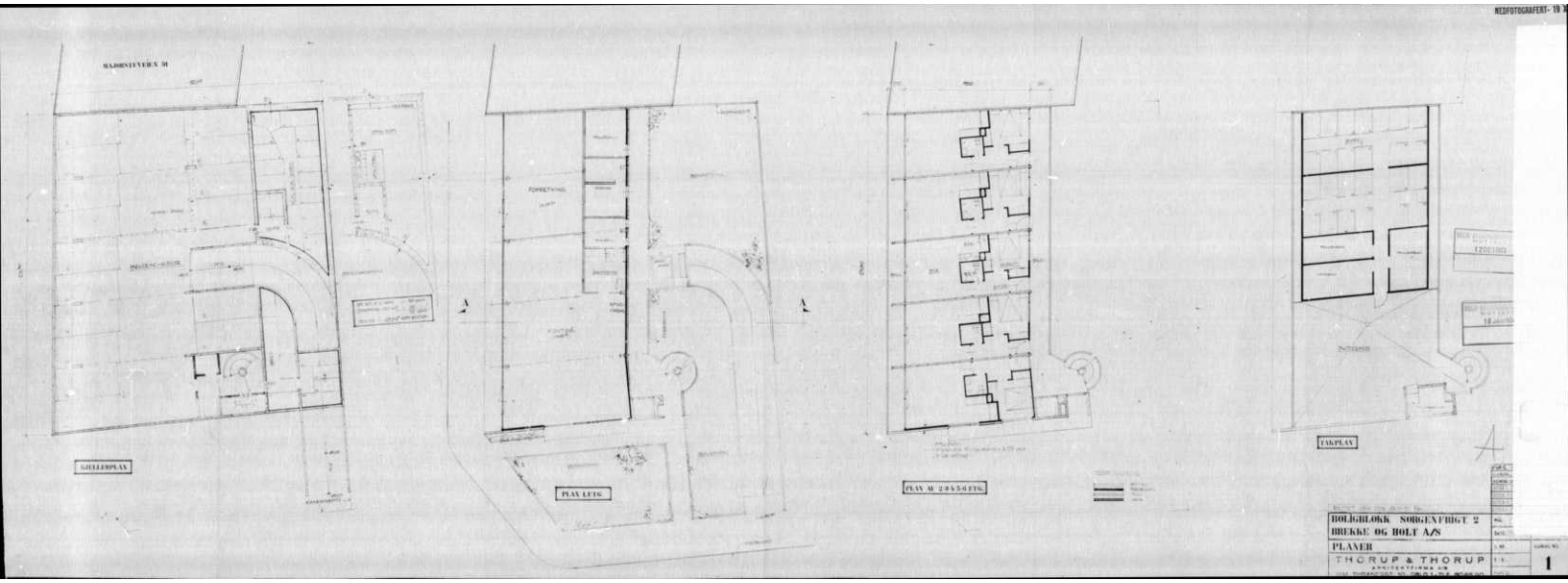
For bygningssjefen

Kaare Regbo

fung.
K.Regbo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for samme bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C 15. 4000. Avd.nr.


MAJORSTUVEIEN 30
KJELLERPLAN
PLAN 1.ETG
PLAN M 2.-5.ETG
TAKPLAN
BOLIGBLOKK SORGENFRIGT 2
BREKKE OG HOLT A/S
PLANER
THORUP & THORUP

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 2, 0367 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 318, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260200

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Nicoline Borg Halden

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 993 97 950

E-post: nicoline.borg.halden@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.
