PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SORGENFRIGATA 40 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

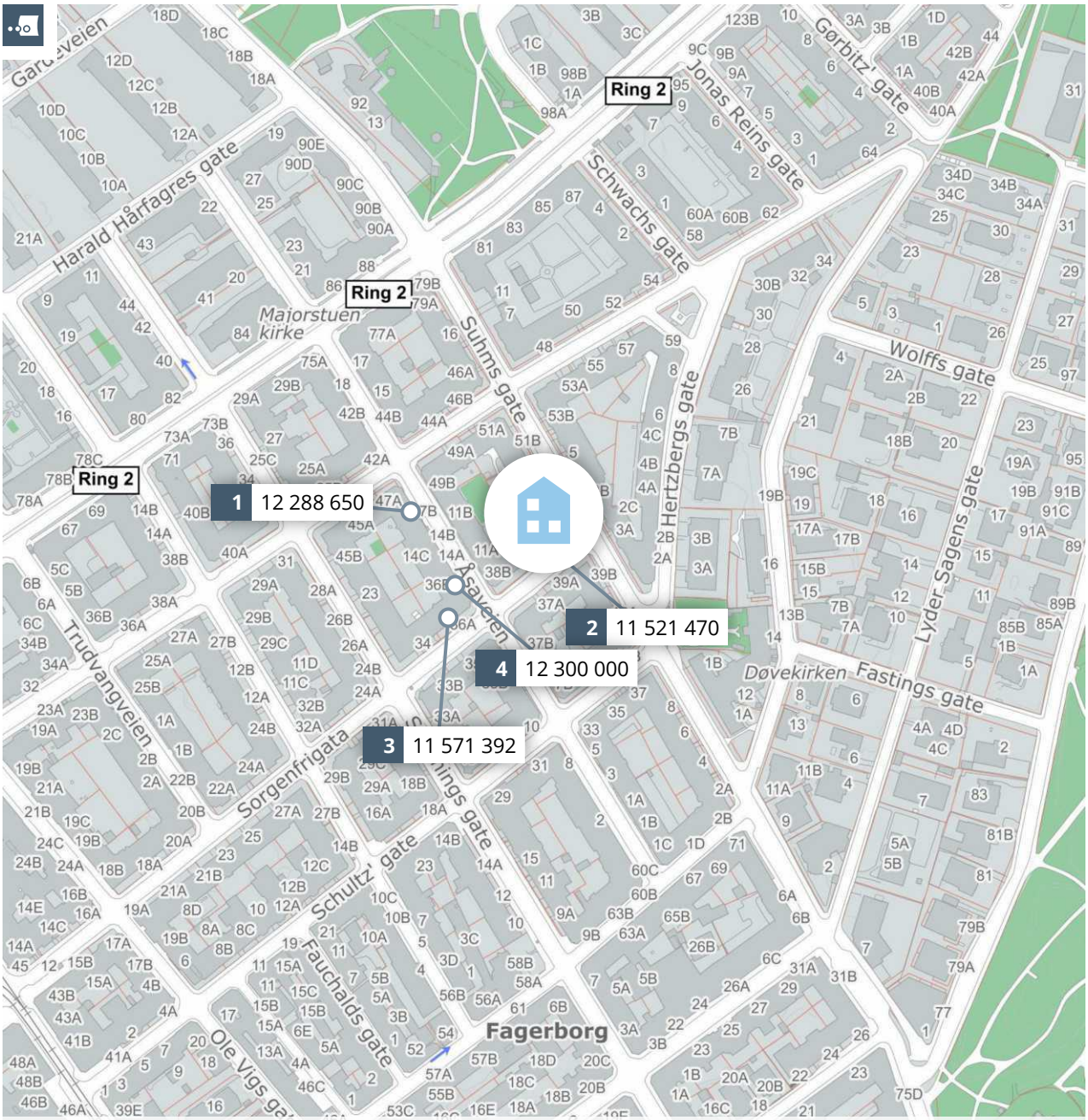
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SORGENFRIGATA 40 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 21.09.2026

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: Ida Kristine Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sorgenfrigata 40 B, 0365 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 215 BNR 352 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 12

Verdivurdert til

13 390 000

22 812	13 412 812	150 706
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1904

Fellesutgifter	5 436
Formue	8 812
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jacob Aalls gate 47 B 89 m² 1904 3. etg 2 sov	31.08.2026	11 800 000	**12 200 000**	88 650	12 288 650	**138 075**
2	Sorgenfrigata 40 A 85 m² 1904 2. etg 3 sov	18.08.2026	11 500 000	**11 500 000**	21 470	11 521 470	**135 547**
3	Sorgenfrigata 36 A 83 m² 1905 4. etg 2 sov	28.04.2026	10 750 000	**11 350 000**	221 392	11 571 392	**139 414**
4	Sorgenfrigata 36 B 86 m² 1905 2. etg 3 sov	29.09.2025	11 900 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**143 023**

Elegant og påkostet 3-roms selveier hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet mellom Fagerborg og Majorstuen. Leiligheten ble totaloppusset i 2024 og holder gjennomgående høy standard, med en balansert kombinasjon av klassisk eleganse og moderne komfort. Boligen ligger i byggets 3. etasje og har en gjennomgående planløsning med store vindusflater og generøs takhøyde. Innrammet fiskebeinsparkett med gulvvarme, stukkatur, rosetter, brede lister, doble fløydører, messingdetaljer og gjennomtenkte lyseffekter gir et helhetlig uttrykk. Boligen har et påkostet og unikt kjøkken, spesialtilpasset rommet med stor kjøkkenøy, integrerte løsninger og karnapp med spiseplass. Stuen har peisovn, og fra hovedsoverommet er det utgang til en solrik balkong på ca. 7 m² mot frodig bakgård.

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	
08.01.2024	16.01.2024	26.02.2024	8 990 000	9 030 000	14 274	9 044 274	2
17.08.2018	28.08.2018	08.11.2018	6 750 000	6 940 000	20 987	6 960 987	
24.05.2012	05.06.2012	24.07.2012	4 590 000	5 100 000	0	5 100 000	
04.06.2009	17.06.2009	28.07.2009	3 500 000	3 650 000	1 159	3 651 159	
14.07.2004		14.07.2004	-	2 585 000	-	2 585 000	
15.08.2000		15.08.2000	-	2 200 000	-	2 200 000	
02.04.1997		02.04.1997	-	1 125 000	-	1 125 000	

+2 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vesentlig pusset opp siden sist salg.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

9.3M
9.0M
8 722 000 Prisantydning i snitt
8.4M
8.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 12 grunnkrets siste 3 mnd

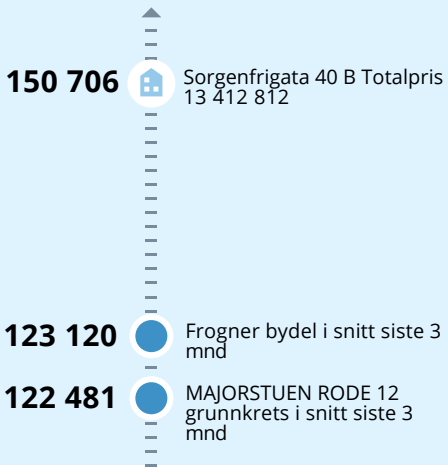
12
leiligheter solgt

9.3M
9 272 000 Salgspris i snitt
9 259 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Sorgenfrigata 40 B , 0365 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 352, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26206 **Eiendomsverdi ref nr:** XO7480

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med båndtekking/takplater. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Gulv revet til bjelkelag, rettet av, lagt sponplater, trinnlyd dempende plater og varme kabler hele veien. Ny limt fiskebeinsparkett og flis i alle rom.
Komplett nytt elektrisk anlegg med app styring av lys og varme.
Nytt røranlegg med rør i rør osv. Ny varmtvannstank.
Gjort om innvendig bod til vaskerom / Gjestetoalett.
Takket ja til kjøp av bruksrett på bod utenfor inngangsdør til leiligheten
Nytt Kjøkken - sto opprinnelig der det er hovedsoverom nå.
Nytt og utvidet bad.
Nye garderober og løsninger for lagring/oppbevaring.
+++

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har storformat fliser i entré og fiskebensparkett i øvrige oppholdsrom med gulvvarme i alle rom.
Malte slette vegg med belistning/brystning.
Malte slette takflater med innfelte downlights i entré og stukkatur/rosett i øvrige oppholdsrom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,07 m.

VÅTROM Gå til side

Delvis flislagt bad med dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Bad pusset opp i regi av selger med Sofienberg Bygg AS som entreprenør i 2024.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Nordsjø i premium modell med både malte og finérte fronter. Lyse benkeplater av typen Dekton Bergen med underlimt hvit vask og ett-greps armatur i Honey Gold med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys fra Liebherr, oppvaskmaskin og stekeovn fra De Dietrich samt vinkjøleskap og induksjonsplatetopp med plasmafilter fra Witt i kjøkkenøy.

SPESIALROM Gå til side

Delvis flislagt toalettrom med varmekabler.
Innfelte downlights.
Veggmontert servanskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i gull.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Plassbygd skap med opplegg for vaskemakin.
Plastsluk med vannlås.
Det er naturlig ventilasjon via ventil i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på toalettrommet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har både naturlig og mekanisk oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Varmtvannstank av typen 120 Ekspress produsert i 2023 er plassert i skap på toalettrommet.
Avløpet på kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe som er plassert under kjøkkenvasken.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under vanninstallasjoner på kjøkkenet.
Sikringsskap er plassert i skap på gjestetoalettet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Lastbryter og 12 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Det er felles dørcallinganlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

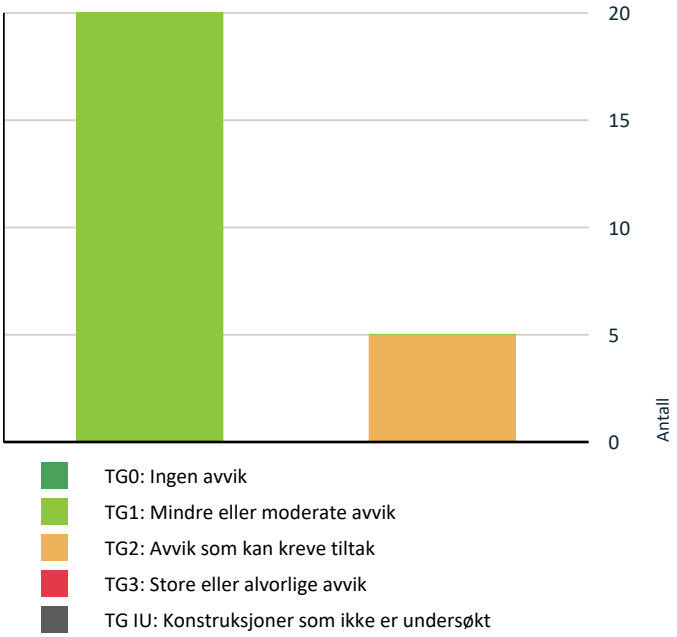
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken er flyttet til spisestuen og det er etablert gjestetoalett i gang/entré. Forhold vurderes ikke som søknadspliktige tiltak.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten god standard på innredninger og overflater med klassiske detaljer.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt på innredninger og overflater.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert inngangsdør i tre med brannklasse B-30 og 15 mm pyrostopp glass.
Døren er innadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, ukjent alder.
Døren er utadslående og kan låses i åpen luftestilling.

–

Mekanismen for låsing av dør i åpen luftestilling er slitt slik at døren kan dras noe igjen.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong i stål og leca.
Markise med manuell sveiv.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,98 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har storformat fliser i entré og fiskebensparkett i øvrige oppholdsrom med gulvvarme i alle rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte slette vegg med belistning/brystning.
Malte slette takflater med innfelte downlights i entré og stukkatur/rosett i øvrige oppholdsrom.

–

Tilstandsrapport

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,07 m.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp med kamin i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte fyllingsdører.
Skyvedør til badet.

TG 2 Innvendige dører - 2

Beskrivelse

To-fløyde malte fyllingsdører mellom stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Dørene er skeve og tetter ikke hele veien mot hverandre.

Konsekvens/tiltak
• Dørene fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må dørene skiftes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innbygde garderobeskap i entré og på begge soverommene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Delvis flislagt bad med dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Bad pusset opp i regi av selger med Sofienberg Bygg AS som entreprenør i 2024.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger detaljert sjekkliste tilbudsbeskrivelse med fakturaer på utførte arbeider.

Tilstandsrapport

Det gis 12 års tetthetsgaranti på gulvmembranen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater med lyse storformat fliser og malte slette flater.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Både mørke og lyse fliser på gulvet med nedsenket dusjnisje.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er under 1:100 i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne med vannlås og flislagt slukrist.
Det fremkommer av tilbud at det brukes helvekkende gulvmembran med 12 års garanti.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med termostatstyrt dusjbatteri i gull med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servantinnredning med flislagt vask og ett-greps armatur i gull.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Elektrisk håndkletørker.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

• Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.

• Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltakning da badet nylig er pusset opp med nye vegger mm. Entreprenør gir 12 års tetthetsgaranti på gulvmembranen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Nordsjø i premium modell med både malte og finérte fronter. Lyse benkeplater av typen Dekton Bergen med underlimt hvit vask og ett-greps armatur i Honey Gold med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer som kjøl/frys fra Liebherr, oppvaskmaskin og stekeovn fra De Dietrich samt vinkjøleskap og induksjonsplatetopp med plasmafilter fra Witt i kjøkkenøy.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert plasmafilter.

–

Selger opplyser at plasmafilteret er selvrensende.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har kun omluft med filter og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget.

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Delvis flislagt toalettrom med varmekabler.

Tilstandsrapport

Innfelte downlights.

–

Det er etablert sluk i toalettrommet. Sluk alene medfører ikke at rommet vurderes som våtrom. Rommets bruk og funksjon er lagt til grunn ved vurderingen, og rommet er derfor ikke vurdert etter kravene som gjelder for våtrom.

Dersom rommet senere ønskes benyttet som våtrom, må det vurderes om eksisterende konstruksjoner, tettesjikt, fallforhold og øvrige forhold tilfredsstiller kravene som gjelder for slik bruk. En eventuell endring av bruken må også avklares med hensyn til søknadsplikt og godkjent bruk.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert servanskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i gull.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Plassbygd skap med opplegg for vaskemakin.
Plastsluk med vannlås.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventil i rommet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på toalettrommet.

–

Rørkurser er kun merket med sprittusj og permanent merking bør etableres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har både naturlig og mekanisk oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank av typen 120 Ekspress produsert i 2023 er plassert i skap på toalettrommet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Avløpet på kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe som er plassert under kjøkkenvasken.
Ny pumpe i forbindelse med oppussing.

–

Bruk av avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold i form av rensing/avfetting for å unngå driftstans og lekkasjer, og forkorting av pumpens levetid.

–

Det gjøres oppmerksom på at enkelte pumper kan ha noe støy ved bruk samt at manglende vedlikehold sammen med alder på pumpen kan utgjøre en risiko med tanke på lekkasjer mm.

TG 1 Andre VVS-installasjoner - 2

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under vanninstallasjoner på kjøkkenet.

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.

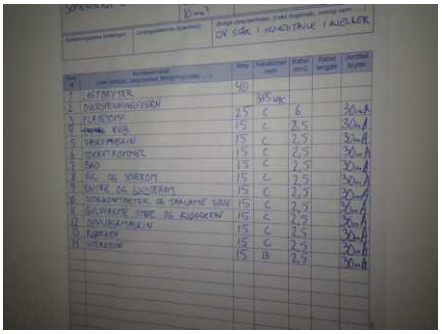
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i skap på gjestetoalettet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Lastbryter og 12 fordelingskurser.

–

Det foreligger samsvarserklæring fra oppussingen.





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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

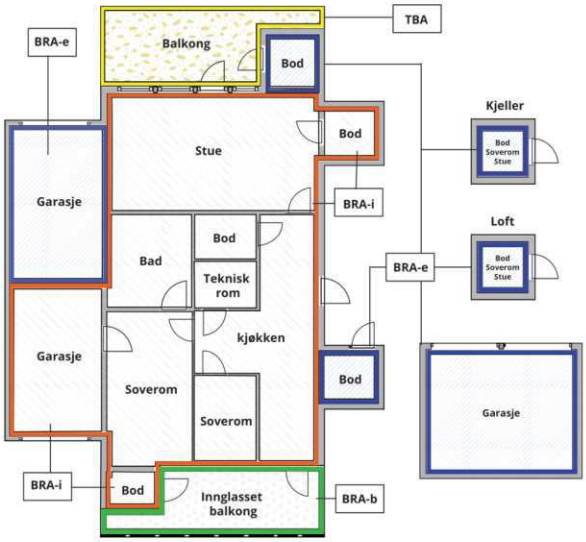
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		3		3	
Trappebod		1		1	
3. Etasje	89			89	7
Kjellerbod		10		10	
SUM	**89**	**14**			**7**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
Trappebod		Bod	
3. Etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong på 6,8 m2 fra hovedsoverommet.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 10,4 m2 samt en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 5,7 m2. Grunnet skråtak i loftsboden er det kun ca 3,1 m2 som er målbart areal.
I tillegg har selger kjøpt ekslusiv bruksrett til trappebod på ca 1,4 m2. Se kontrakt for øvrige detaljer.

Disposisjonsrett på boder på loft og i kjeller er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken er flyttet til spisestuen og det er etablert gjestetoalett i gang/entré. Forhold vurderes ikke som søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Thomas Lunde Gulliksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	352		10	759 m²	EIendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Sorgenfrigata 40 B

Hjemmelshaver
Borgundvaag Linn, Gulliksen Thomas Lunde

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Sorgenfrigaten 40	102 / 1639	988237701

Felles formue
Kr. 8 812 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 22 812 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Sorgenfrigaten 40 i Bydel Frogner.
Gjennomgående leilighet med to soverom, bad og gjestetoalett, kjøkken med spiseplass og stue samt utgang til balkong fra hovedsoverom. Leiligheten har en populær beliggenhet på Majorstuen/Fagerborg med kort gange til flere parkområder, offentlig kommunikasjon, Majorstuen T-Bane stasjon og handlegaten Bogstadveien. Flere barnehager og skoler i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 759 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5436,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, tv/internett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP962766			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.09.2026	Signert etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.09.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	02.09.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	07.09.2026	Samsvarserklæring fra Sofienberg Elektro AS. Total rehabilitering av anlegget	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Diverse fakturaer fra oppussingen	07.09.2026	Diverse fakturaer fra oppussingen. Se fakturaer for spesifikasjoner.	Gjennomgått		Nei
Tilbud, sjekkliste og faktura fra Sofienberg Bygg AS	07.09.2026	Tilbud, sjekkliste og faktura fra Sofienberg Bygg AS på oppussing av leiligheten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	20.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260237
Addresse	Sorgenfrigata 40 B		
Postnr.	0365	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas Lunde Gulliksen		
Selgers navn	Linn Borgundvaag		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år 2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP962766

Våtrom

Initialer selger:
T G
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

All dokumentasjon er sendt til megler. Nytt bad bygget av Sofienberg Bygg AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt i 2024

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt i 2024

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

All dokumentasjon er sendt til megler. Arbeidet ble utført av Sofienberg Elektro AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt i leiligheten er nytt i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

All dokumentasjon er sendt til megler. Sofienberg Bygg AS og deres samarbeidspartner Sofienberg Rør og Varme AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedringer gjort på tak i 2023/2024 og ble dekket av hver enhet. I 2026 har vi gjort arbeid på fasade og balkonger i 5 etasje. Det er ferdigstilt og ble dekket inn både ved innskudd fra hver enhet og noe inkludert i dagens fellesgjeld/felleskostnader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har styrt prosessen og har dokumentasjon

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2026 har vi gjort arbeid på fasade og balkonger i 5 etasje. Dette er ferdigstilt og ble dekket inn både ved innskudd fra hver enhet og noe inkludert i dagens fellesgjeld/felleskostnader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret har styrt prosessen og har dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke noe problemer som krever tiltak etter hva vi er kjent med. Men det kan over vinteren bli litt fuktig i kjelleren og vi oppbevarer derfor ikke klær der over vinteren.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer, sluttkontroll, kursfortegnelse, kvitteringer og beskrivelse av arbeidet. Alt er sendt til megler.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

I hagen

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunen har godkjent søknad om å ikke grave den opp, men krever sanering i oktober

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har fått tilbud på sanering av nedgravd oljetank i hagen på kr 26 000. Dette er dekket i dagens fellesgjeld og fellskostnader.

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har blitt vurdert rehabilitering av balkongene mot bakgården. Men styret har besluttet å utsette dette arbeidet og ønsker i mellomtiden å spare opp i fond til dette.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke relevant.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	18.09.2026
Signert av	*Thomas Lunde Gulliksen*
Signert av	*Linn Borgundvaag*

Initialer selger:
T G
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PRIVATMEGLEREN

Entras Næring AS

Oppdragsnr.
92260237

Vår dato
26.08.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Sorgenfrigaten 40

Adresse:	Sorgenfrigata 40 B, 0365 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Thomas Lunde Gulliksen Linn Borgundvaag
Eiendom:	gnr. 215, bnr. 352, snr. 10 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Aksept

Albin Littorin-Sandbu
Medhjelper

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 215 Bnr. 352 Snr. 10 i Oslo kommune
Adresse: Sorgenfrigata 40 B, 0365 Oslo
Oppdrags nr.: 92260237

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.436,-

Felleskostnader inkluderer Renovasjon, Renhold, Vaktmester, TV/internett, Forsikring, Forretningsførsel, nedbetaling av lån og annet felles kostnader

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr 31.08.26

Forsikret i If Polisenr SP962766 Forfall 27.07.26 Betalt JA

Andel felles gjeld kr. 22.812,- pr 31.08.26
Långiver / lånenr. Sparebank1 Østlandet
Lånets totale saldo 366.554,- pr 31.08.26
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin 15.09.2033

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 8.812,- pr 31.12.25
Total formue kr. 141.599,- pr 31.12.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

NEI

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

NEI

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? JA

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? JA

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	5.200,-
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		9001.11.41756 – Entras Næring AS

Formann i sameiet

Navn:	Ingeborg Grimsmo
Adresse:	Sorgenfrigata 40 A, 0365 Oslo
Telefon:	94 50 76 15
Fax:	
E-post:	grimsmo@pm.me

Send svar til:

Dato og sted: 31.08.26 / Oslo

Marit Alfredsen Svedbergh

Forretningsførers stempel/underskrift

ENTRAS NÆRING AS

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Sorgenfrigt. 40, 21.4.26

11 sameiere var til stede og representerte 10 boenheter. Tre hadde meldt forfall og to uteble.

Det var ingen merknader til møteinnkallingen

1. Styreleder ble valgt til å lede møtet
2. Hilde D. Johannessen ble valgt til å medundertegne møteprotokollen
3. Regnskap for 2025 ble godkjent
4. Budsjett for 2026 ble godkjent
5. Benedicte Næss Liisberg ønsket å trekke seg fra styret etter to perioder. Styret hadde på forhånd forespurt Hilde Dybdahl Johannessen om å bli nytt medlem, for å sikre bedre representasjon fra B-oppgangen. Hilde ble dermed valgt inn i styret.

   Det nye styret er:

   Ingeborg Grimsmo, styreleder
   Hilde Dybdahl Johannessen, styremedlem (Ny)
   Mathias Berg Sletten, styremedlem
   Sam Kronenberg, varamedlem

Styreleder orienterte om forslaget til vedlikeholdsplan fra fagpersonen fra Huseiernes landsforbund.

Hovedkonklusjon i rapporten:
Bygningsmassen fremsto på befaringen i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold.
Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år

Rapporten er ment for styret og styrets arbeid for fremtidig vedlikehold.

Saker vi bør følge opp:

Omfattende reparasjon og utbedring av de tre balkongene i 5. etg. Dette arbeidet er i gang og vi venter at stilas blir satt opp i løpet av de nærmeste ukene. Regningen blir som avtalt fordelt på sameierne og vil komme så snart arbeidene er utført, dvs. før sommeren (anslått pris ca 25.000 pr boenhet)

Mindre reparasjoner av skader på fasaden til A. Dette vil blir gjort samtidig med balkongarbeidet. (tillegg i pris)

Fasadevask. Her må vi sjekke pris og mulighet for å benytte samme stilas. (tillegg i pris)

Krav om fjerning av nedgravd oljetank (2020). Rør på utsiden av bygget tyder på at vi kan ha det. Undersøkelser hos kommunen og eldre beboer har ikke greid å avdekke en slik tank, så vi må bestille fagfolk.

Sjekk og kontroll av piper og pipeløp. Jan kunne fortelle at vi har hatt kontroll for noen år siden. Avventer derfor evt ny kontroll fra kommunen.

Måling av radon. Geodata viser ikke utslag av radon i vårt område. To sameiere har selv foretatt målinger tidligere, som ikke har ligget over grensen. Dette blir derfor ikke prioritert.

Kommentarer til branntetting av kjellertak. Her har vi hatt inspeksjon og fått godkjent arbeidene, så vi prioriterer ikke ny gjennomgang.

Det anbefales oppgradering av øvrige balkongdekker mm. I 2027. Estimert kostnad kr 200.000,-.

Saker som skal følges opp av styreleder:

- Sjekke pris på fasadevask og mulighet for å bruke eksisterende stilas.
- Sjekke pris på bytte av defekte kjellervinduer mot Suhms gate.
- Bestille befaring av mulig nedgravd oljetank

Vi minner om vårdugnaden 5. mai kl 18. Kontainer for farlig avfall og el-avfall blir levert uka etter, den 12.5. og står til 19.5.

Oslo, 22. april 2026

Ingeborg Grimsmo

Hilde Dybdahl Johannessen

Styrets årsberetning 2025

Sameiet Sorgenfrigt. 40

Styret har bestått av:

Ingeborg Grimsmo (styreleder), Benedicte Næss Liisberg (styremedlem), Mathias Berg Sletten (styremedlem) og Sam Kronenberg (vara)

Styret har hatt jevnlige møter gjennom året, hvor tema bl.a. har vært oppfølging etter tidligere vannlekkasjer. De fleste fant vi årsaken til og fikk avsluttet, men som tidligere meldt viste det seg at en av lekkasjene vedvarte og kom fra en annen kilde enn taket.

Det som gjenstår fra tidligere, er flikking av fasaden som har lettere vannskader, men som ikke forårsaker lekkasjer inn i boenhetene. Da vi i tillegg ble anbefalt å utbedre de tre balkongene i 5. etg., valgte vi å be Huseierne om en vurdering og en vedlikeholdsplan. Fagmannen derfra bekreftet behovet for utbedring av balkongene og at prisen vi har fått er som forventet. En oppsummering av hele rapporten vil blir presentert på årsmøtet.

Brannvarslingssystemet vårt ble i fjor gjennomgått og oppgradert av Caverion, som vi har serviceavtale med. Utfordringer som har vist seg senere, vil bli fulgt opp i årskontrollen 2026.

Regnskap og budsjett

Regnskapet viser et overskudd på 129.143,-. Resultatet blir ført mot udekket tap. Slik at sameiet har opparbeidet seg en positiv egenkapital på 5.640,-.

Budsjettet er satt opp med normal prisøkning. Bortsett fra vedlikeholdskostnaden, som har en foreløpig beregning på kr 80.000,-. Styret foreslår som tidligere varslet, en kontant innbetaling for å dekke kostnaden ved utbedring av balkongene.

Oslo 12. april 2026

Styret i Sameiet Sorgenfrigt. 40

Ingeborg Grimsmo	Benedicte Næss Liisberg	Mathias Berg Sletten
Styreleder	styremedlem	styremedlem

SAMEIET SORGENFRIGATEN 40

RESULTATREGNSKAP	Note	2025 Regnskap	2024 Regnskap	2025 Budsjett	2026 Budsjett
Driftsinntekter					
Inntekt felleskostnader		841 760	809 109	827 964	841 760
Ekstra innbetaling		200 000	630 000	200 000	0
Sum driftsinntekter	**1**	**1 041 760**	**1 439 109**	**1 027 964**	**841 760**
Lønnskostnader					
Styrehonorar		35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift		4 935	4 935	4 935	4 935
Sum lønnskostnader	**4**	**39 935**	**39 935**	**39 935**	**39 935**
Driftskostnader					
Renovasjon, vann, kloakk avgifter		252 661	232 534	259 000	259 000
Energikostnader		7 971	7 610	8 000	8 000
Renhold, matteleie		48 329	45 612	48 000	49 000
Vaktmester		12 000	19 313	12 000	12 000
TV/Bredbånd		74 562	66 912	70 000	79 600
Brannvarslingsanlegg		10 083	10 005	10 200	10 500
Driftsmateriell / anskaffelser	**5**	14 302	5 673	15 000	5 000
Vedlikehold av utearealet	**6**	9 097	10 879	10 000	10 000
Brannvernsikring	**8**	88 263	631 531	88 500	0
Reparasjon og vedlikehold	**7**	60 939	59 450	100 000	80 000
Tilstandsanalyse / vedlikeholdsplan	**9**	48 175	0	25 000	0
Forretningsførsel		41 255	40 340	41 000	43 000
Forsikring	**10**	185 831	175 126	176 000	217 000
Andre kostnader		7 926	5 620	3 000	3 000
Sum driftskostnader		**861 394**	**1 310 605**	**865 700**	**776 100**
Driftsresultat		**140 431**	**88 569**	**122 329**	**25 725**
Finansposter					
Renteinntekter		-821	-673	-500	-500
Rentekostnader		12 109	17 483	18 000	9 500
Sum finansposter		**11 288**	**16 810**	**17 500**	**9 000**
Periode resultat	**11**	**129 143**	**71 759**	**104 829**	**16 725**

SAMEIET SORGENFRIGATEN 40

BALANSE

	NOTE	2025	2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Bankinnskudd		141 599	125 779
Kundefordringer		0	218 956
Forskuddssbetalte kostnader	12	75 649	54 551
Sum omløpsmidler		217 248	399 286
Sum eiendeler		**217 248**	**399 286**
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-123 503	-195 262
Årets resultat		129 143	71 759
Sum Egenkapital	11	**5 640**	**-123 503**
Kortsiktig gjeld			
Lån i Sparebank 1 Østlandet		106 492	170 513
Leverandørgjeld		61 082	334 068
Forskuddsbetalt kundefordringer		26 788	
Skyldig offentlig avgifter		16 785	17 435
Påløpte renter		461	783
Sum kortsiktig gjeld		**211 608**	**522 789**
Sum gjeld og egenkapital		**217 248**	**399 286**

Oslo, 12.4.26

For Styret

Ingeborg Grimsmo
Styreleder

Benedicte Næss Lilsberg
Styremedlem

Mathias Berg Sletten
Styremedlem

NOTER SAMEIE SORGENFRIGATEN 40

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og basert på forsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskrift fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassefisering 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.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Felleskostnader	841 760
Utbedring brannsikringstiltak	200 000
Sum Innkrevde felleskostnader	**1 041 760**

Note 2 - Revisjon

Sameie er ikke pålagt revisjon og har derfor ingen revisjonskostnader

Note 3 - Ansatte og ITP

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

Styrehonorar	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935
Sum	**39 935**

Note 5 - Driftsmateriell / anskaffelser

Husnummer skilt	1 559
Hagemøbler	10 720
Mindre anskaffelser; lysartikler, salt, cement, maling	2 023
Sum	**14 302**

Note 6 - Vedlikehold utearealer

Planter, gjødsel	4 612
Tømming av søppel	4 485
Sum	**9 097**

NOTER SAMEIE SORGENFRIGATEN 40

Note 7 - Vedlikehold fellesområder

Utbedring etter årskontroll av brannanlegget	38 475
El. arbeid ferdigmeldt	10 458
Etterbestilling av system nøkler	12 006
Sum	**60 939**

Note 8 - Brannvern sikring

El. arbeid vedrørende brannvern	88 263
Sum	**88 263**

Note 9 - Bistand

Tilstandsanalyse	24 675
Vedlikeholdsplan	23 500
Sum	**48 175**

Note 10 - Forsikring

Forsikringspremie	179 831
Egenandel ved skade	6 000
Sum	**185 831**

Note 11 - Disponible midler

	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	-123 503	0	-123 503
Årest resultat	123 503	5 640	129 143
Egenkapital 31.12.2025	**0**	**5 640**	**5 640**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Forskuddsbetalt tv/internett	7 123
Forskuddsbetalt forsikring	68 526
Sum	**75 649**

Sameiet Sorgenfrigaten 40

V E D T E K T E R

(med endringer senest av 19. mars 1998)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Sorgenfrigaten 40.

Det omfatter 17 eierseksjoner i eiendommen Sorgenfrigaten 40, gnr. 215 bnr. 352 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Årsmøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. På årsmøtet skal behandles:

a) styrets årsberetning,
b) resultatregnskap og balanse,
c) styrets forslag til budsjett,
d) godtgjørelse til styret og revisor,
e) valg av styre,
f) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelsen skjer skriftlig med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet ledes av et styre på tre personer som velges for to år ad gangen. Årsmøtet beslutter hvorvidt det skal velges ett eller flere varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

§ 5

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

§ 6

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

§ 7

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse kan kun nektes når det foreligger saklig grunn. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før overdragelsen er godkjent.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Enhver utleie - herunder også utlån - av seksjon, helt eller delvis, krever styrets samtykke på forhånd. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Utleier plikter å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens/-leietagernes navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

§ 9

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sameiet Sorgenfrigaten 40

HUSORDENSREGLER

(gjeldende fra 6. mars 2000)

1. Vaskeliste for trappeoppgangene skal følges.
2. Liste for andre oppgaver som deles ut av styret skal følges, for eksempel snø-måking.
3. Det arrangeres dugnad minimum to ganger pr. år. På disse må minst en person fra hver seksjon stille. De som ikke deltar, vil bli tildelt oppgaver fra styret som skal gjennomføres innen en angitt periode.
4. Fellesarealer skal være fri for søppel og personlige eiendeler. Det som settes igjen uten beskjed til styret, kan kastes uten forvarsel.
5. Ved, papir og lignende skal ikke lagres mot vegg eller gulv i kjelleren. Dersom noen bryter denne regel må de stå økonomisk ansvarlig for ev. soppskader som kommer som resultat av feilaktig lagring.
6. Alle boder som tilhører en seksjon, skal tømmes ved flytting/salg. Ting som settes igjen i boder eller fellesarealer, vil bli kastet og evt. kostnad vil bli belastet ansvarlige.
7. Sykler skal ikke plasseres slik at de sperrer tilkomst for renovasjon og lignende.
8. Ytterdører skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.
9. Under henvisning til brannfaren, anmodes sameierne om å være særlig oppmerk-somme på all bruk av åpen ild og oppbevaring av brannfarlige materialer. Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, på loftet eller i kjelleren.
10. Dersom noen oppdager feil ved brannvarslingsanlegget må dette meldes styret snarest. Det anbefales også å følge de retningslinjer som gjelder for brannvarsler og brannslokningsapparat i hver seksjon.
11. Brannutganger skal alltid være stengt/låst, men skal til enhver tid kunne åpnes fra utsiden. Balkonger og nødutganger må ikke blokkeres av personlige gjenstander.
12. Sameierne er ansvarlige for enhver skade som foranlediges så vel av egen husstand som av gjester eller innleid arbeidskraft.
13. Sameierne plikter straks de oppdager skade, feil eller mangler, som de ikke mener seg forpliktet til å utbedre, å melde dette til styret.
14. Hver eier er ansvarlig for at det ikke finnes sopp eller skadedyr i sin seksjon. Problemer må utbedres så snart eieren får vite om dette. Dersom problemet kan påvirke flere seksjoner, er eieren pålagt å varsle styret.
15. Den enkelte sameier er ansvarlig for at skilting på postkasse og ringeklokke er i samsvar med den standard som er valgt.
16. Husdyr skal ikke luftes i bakgårder eller i fellesarealer.
17. Naboer skal ikke utsettes for unødvendig bråk. Dette gjelder i særlig grad mellom kl. 23 og kl. 07. Ved spesielle anledninger skal tilstøtende naboer varsles på forhånd.
18. Klage over brudd på disse reglene eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret.

F. D. J.-No 175 02.

Anmeldelse
Tegning
Arbeidstid
Tegninger

1368
02

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 40 Torggatebrigade

Indleveret 31 Okt. 02. Attesteret 30 December 1902.

1769-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 1ste Nov. 02.

Alex. Linthoe

361/02

Situationen er ikke tilsyneladende, forøvrigt intet at bemerke.
3 November 1902
Hjalmar Holst

H. N. Grang.

REGULERINGSCHEFEN 341/02 CHRISTIANIA

Grundens bredde er 15,7 m. De er primat oparbeidet i rigtig høideforhold, men ikke godkjendt eller overlagt af byen. De angivne byggelinier er vedtagne.

Kristiania 3die nov. 1902
for reguleringschefen
E. Bjerknes.

NP 836 1931

Anmelden
v. Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for bad og vannklosetter

på matr.nr. 40 Sorgenfrigaten

Innlevert 3de juni 1931 Attestert

Omsendes Oslo helseråd

Oslo den 3de juni 1931

A. Kielland

Ad: 40 Sorgenfrigaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. og bad må følges.-

Oslo helseråd, den 8 juni 1931.

L. Dieseth

Bygn. ch[illegible]
m. 9 - JUN. 1931

N.d. til innstilling
Oslo, 10/6-31
Magnus

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

199902365 19

Sameiet Sorgenfrigata 40
v/Malin Marken
Sorgenfrigata 40
0365 OSLO

Dato: 10 JAN. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199902365-18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode:

Byggeplass:	SORGENFRIGATA 40	Eiendom:	215/352/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sorgenfrigt. 40 v/Malin Marken	Adresse:	Sorgenfrigt. 40 B, 0365 OSLO
Søker:	ArkiForum Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 2313 Solli, 0201 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon Riving av gamle brannbalkonger og oppsetting av nye balkonger

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

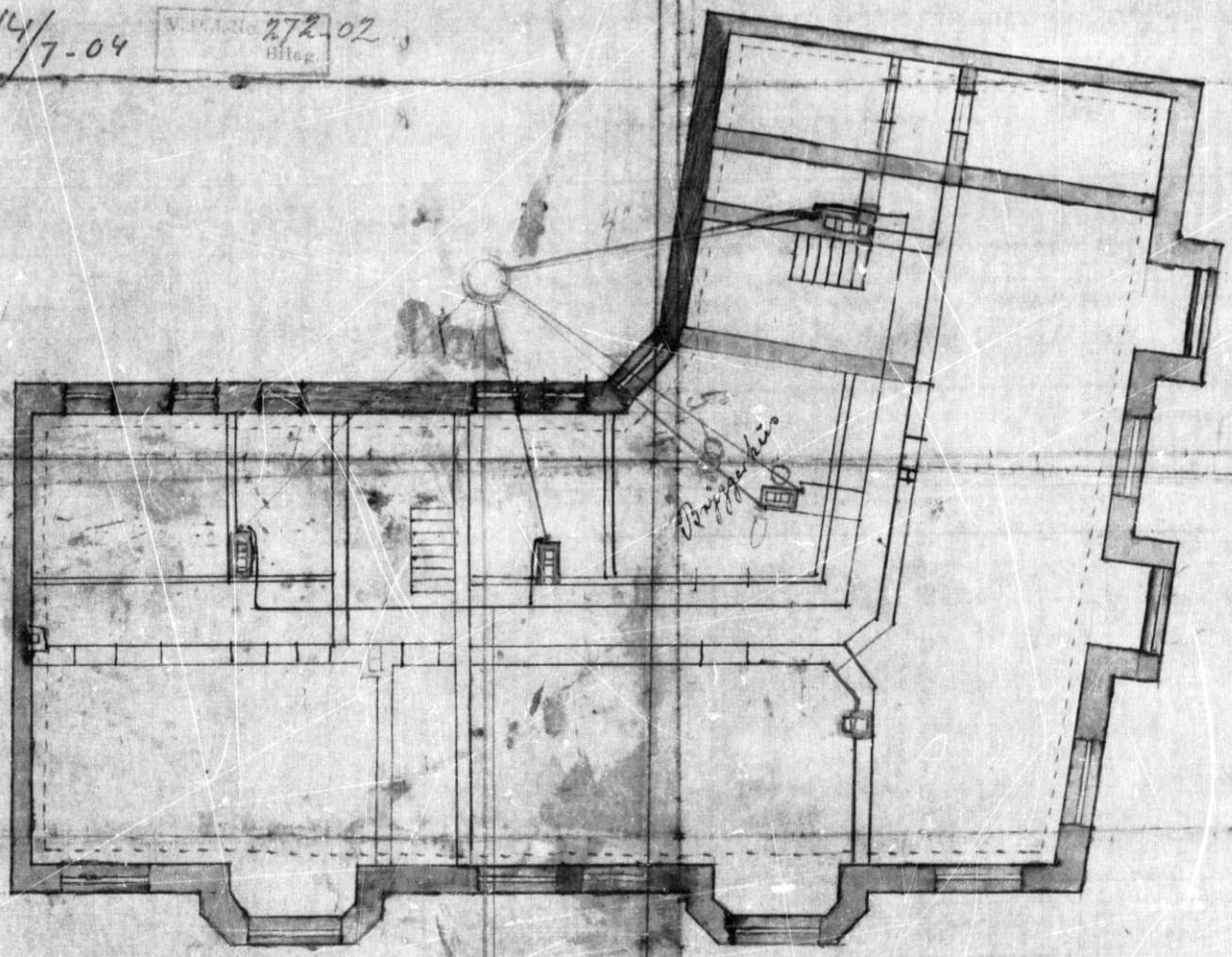
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kjøbenhavns Kommunale Brandvæsen

Kjælder-Plan. 1:100



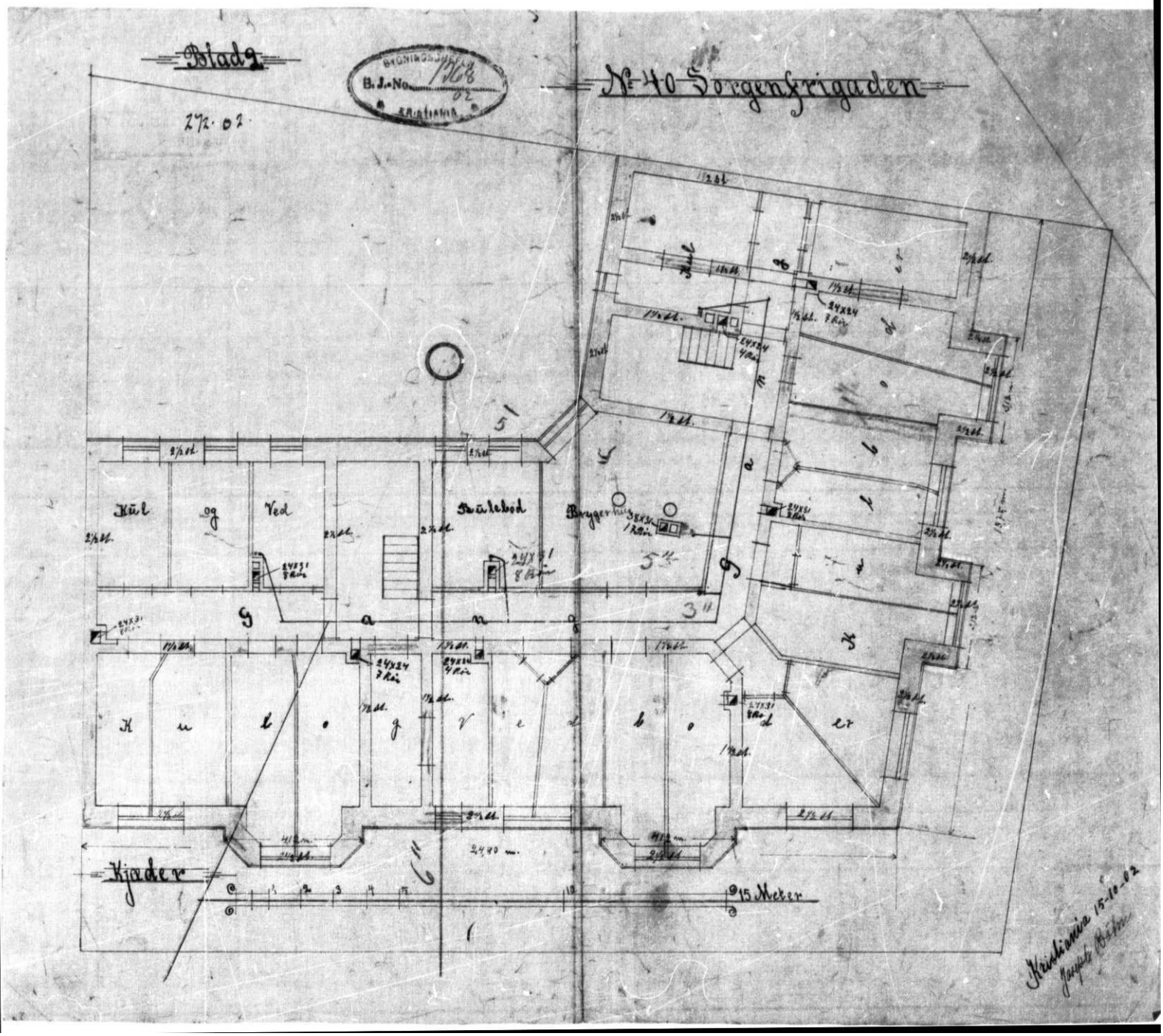
Kjælderplan. 1:100

Kbh. 2den Revision

14/7-04

272-02

№ 40 Borgergade

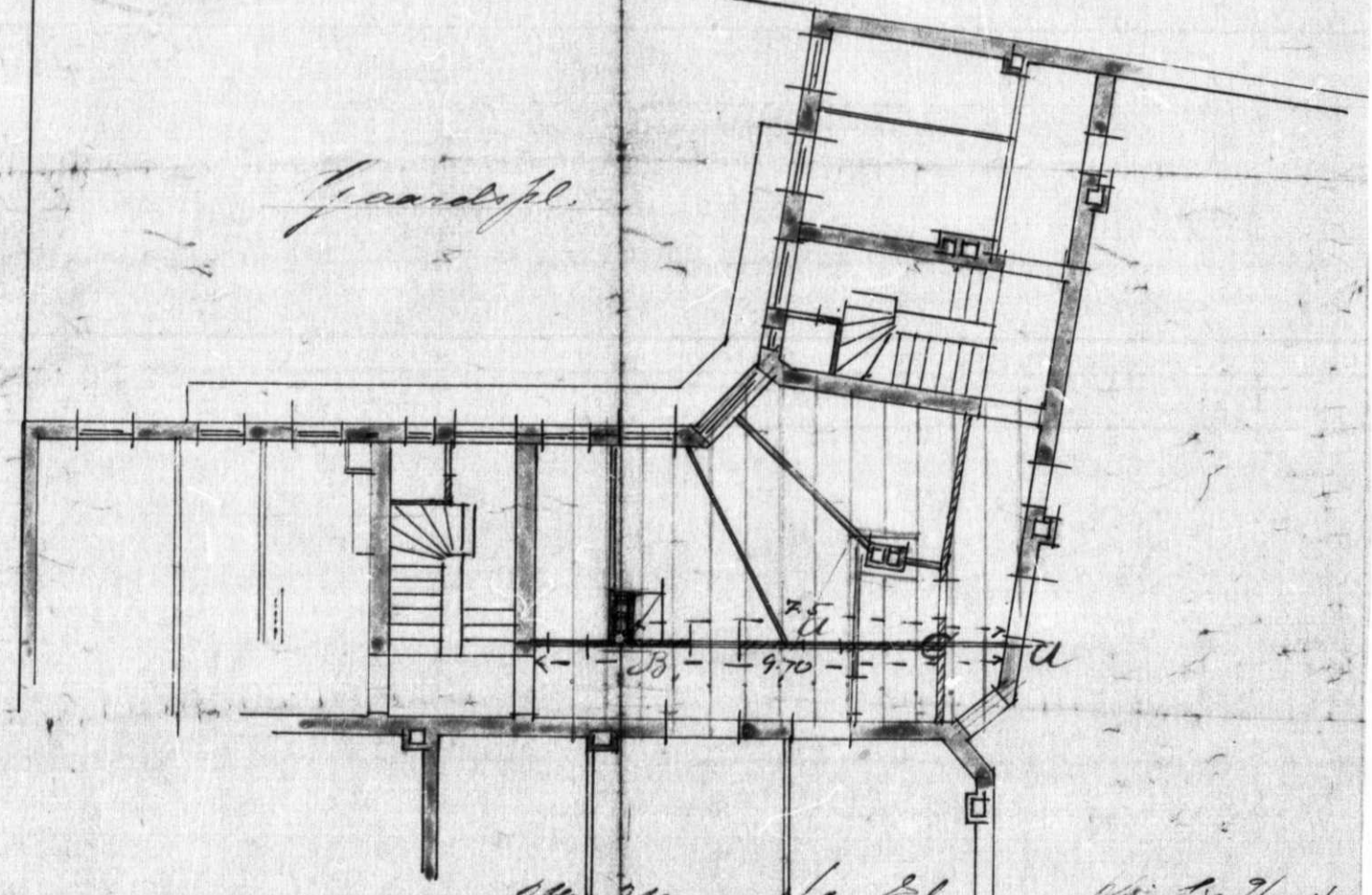

Blad 2.
B. J. No. 1168 02
Kristiania
№ 40 Borgenbrigaden
27.02.
Kul
og
Ved
Bryggerhus
Kjælder
15 Meter
Kristiania 15-10-02
Joseph Bühler

272.02

9/6-04

Sørgenfrigaden № 40

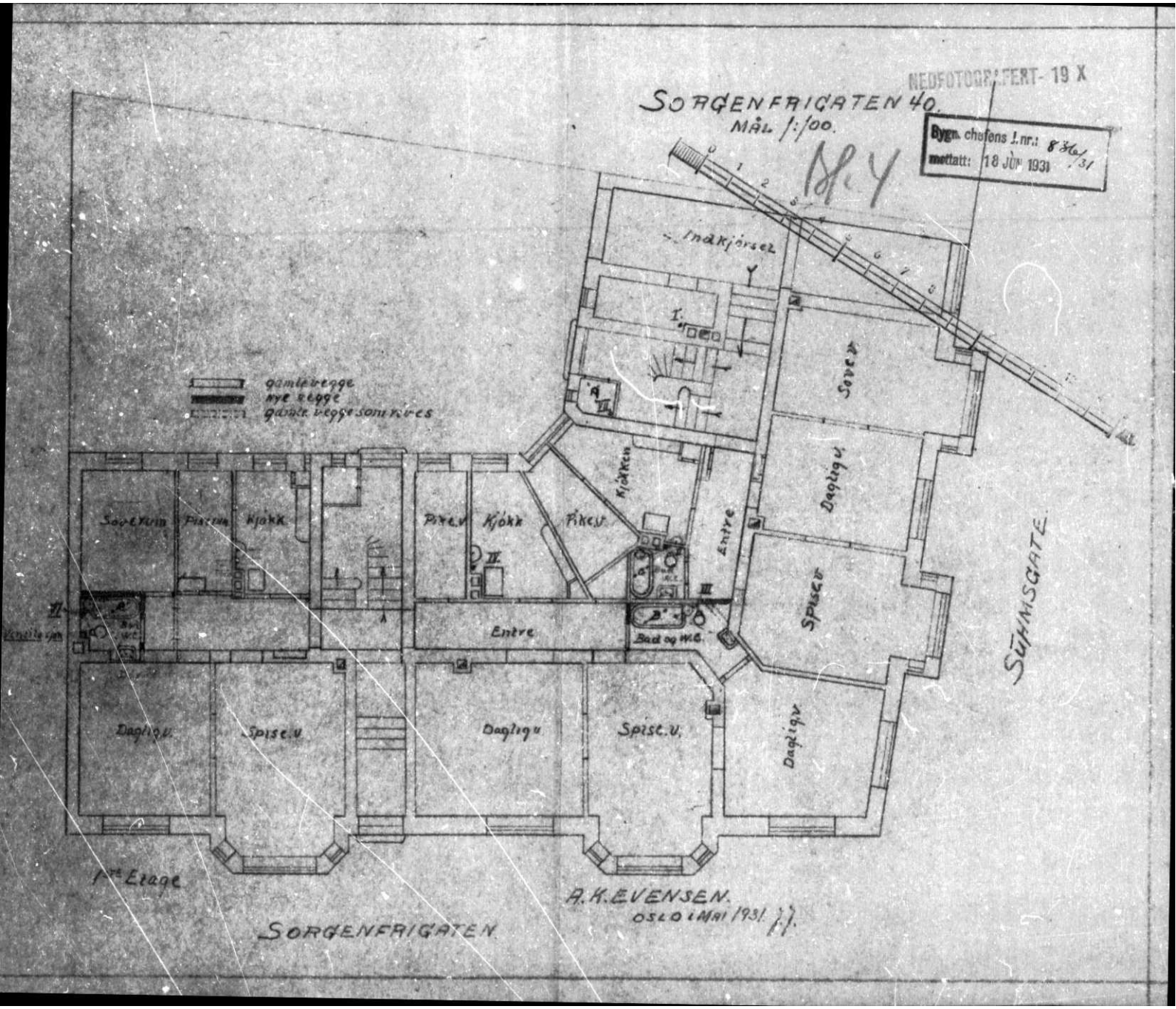
1368 III
1902

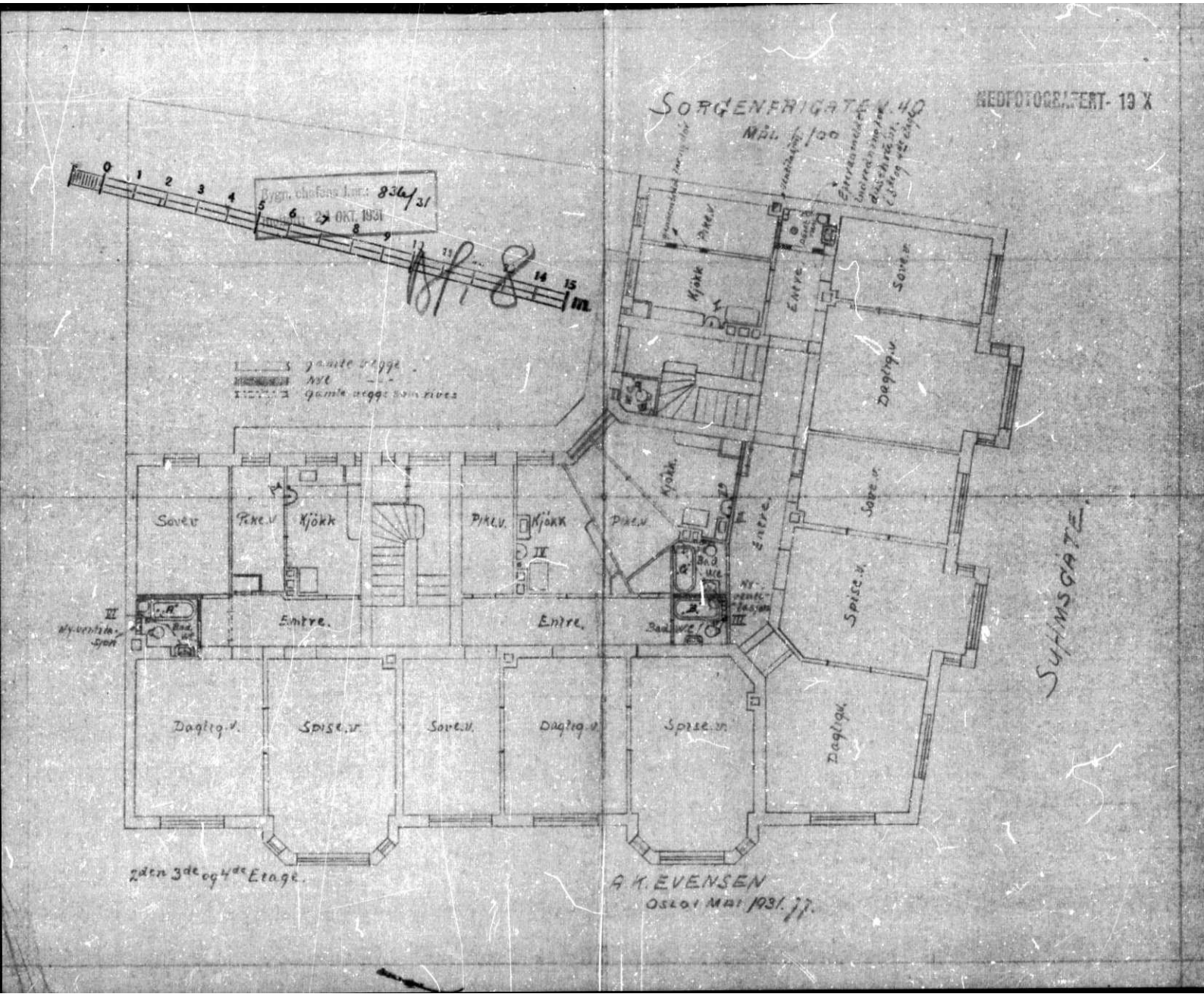


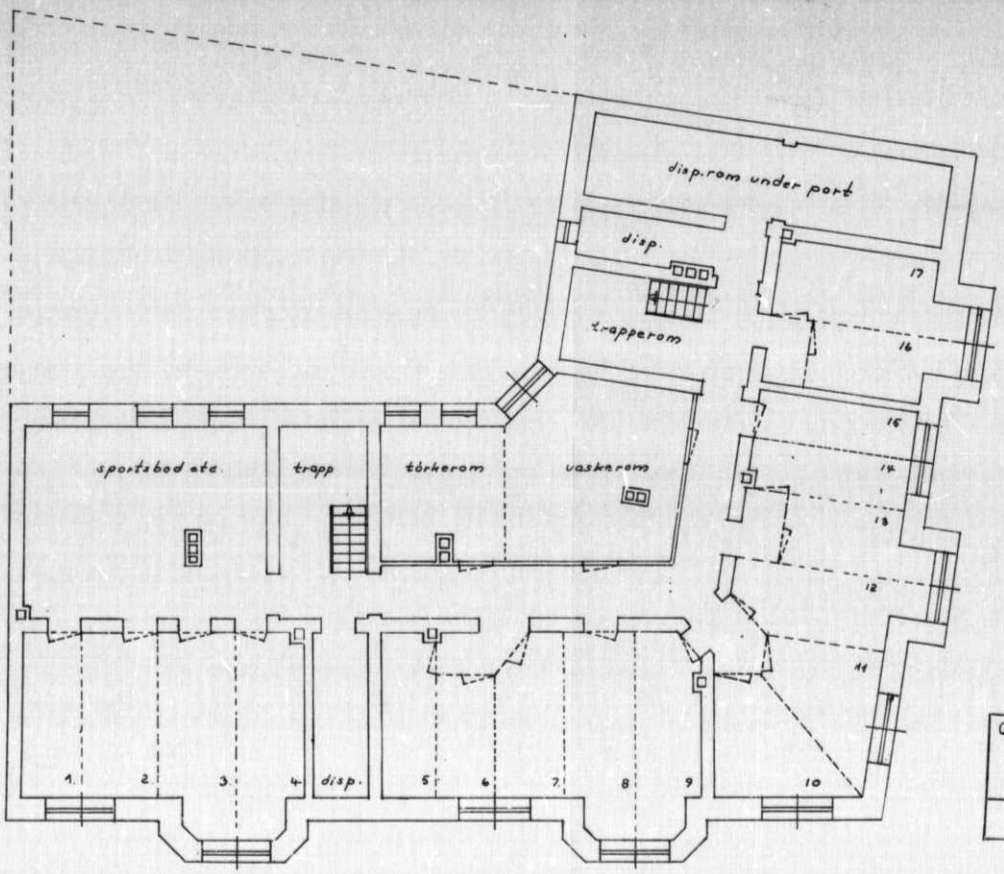
Kjælderen, 3die og 4de Etage

Skalaen 1:100.

Victoria 9/6-04
Olaf Vidnes


NEDFOTOGRAFERT 19 X
SORGENFRIGATEN 40.
MÅL 1:100.
Byggn. chefens J. nr.: 836/31
mottatt: 18 JUN 1931
814
Indkjørsel
I.
Sover
Dagligv.
Kjøkken
Entre
Spisev.
Pikev.
Kjøkk
Pikev.
Soveværelse
Pikerom
Kjøkk
Entre
Bad og W.C.
Dagligv.
Spisev.
Dagligv.
Spisev.
Dagligv.
SUHMSGATE
1ste Etage
SORGENFRIGATEN
A. K. EVENSEN.
OSLO i MAI 1931


SORGENFRIGATEN 40
MÅL 1/100
MEDFOTOGRAFERT- 13 X
Bygn. chefens kont.: 836/31
26 OKT. 1931
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m.
gamle bygge
Nye
gamle bygg som rives
Sovev
Pike.v
Kjökk
Entre.
Daglg.v
Spise.v
Bad
WC
SUHMSGATE
2den 3de og 4de Etage.
A. K. EVENSEN
Oslo 1 Mai 1931.



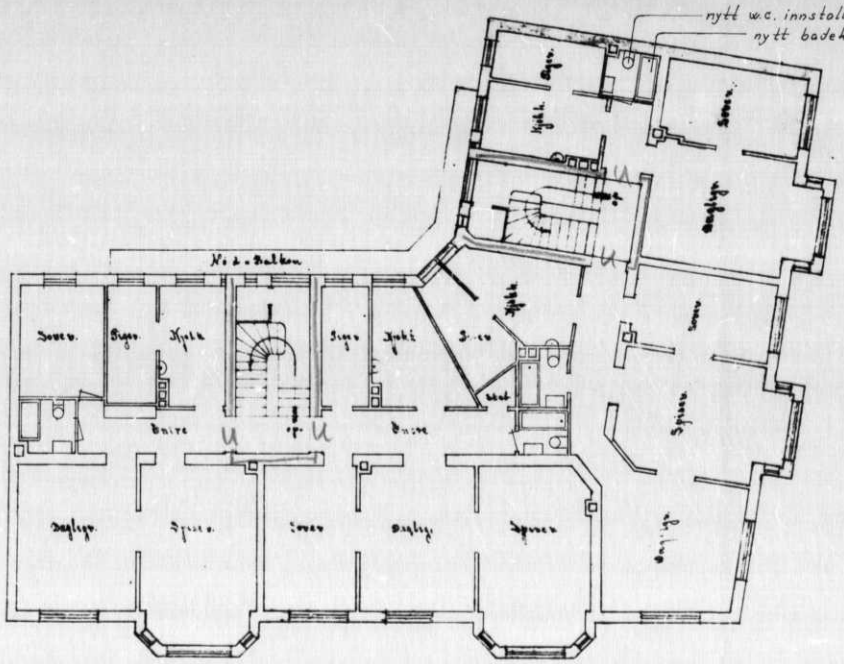
2

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 JAN. 1982

Sorgenfrigaten 40, oppusset kjeller for 17 leieboere
Målestokk 1:100

oslo 26/jan. 82

nytt w.c. innstallert i tidligere dusjrom
nytt badekar innstallert istedetfor tidligere dusj



BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4-07-1983

3

Innstallasjon av 1stk. w.c. og
1stk. badekar i 2. 3. og 4. etg.

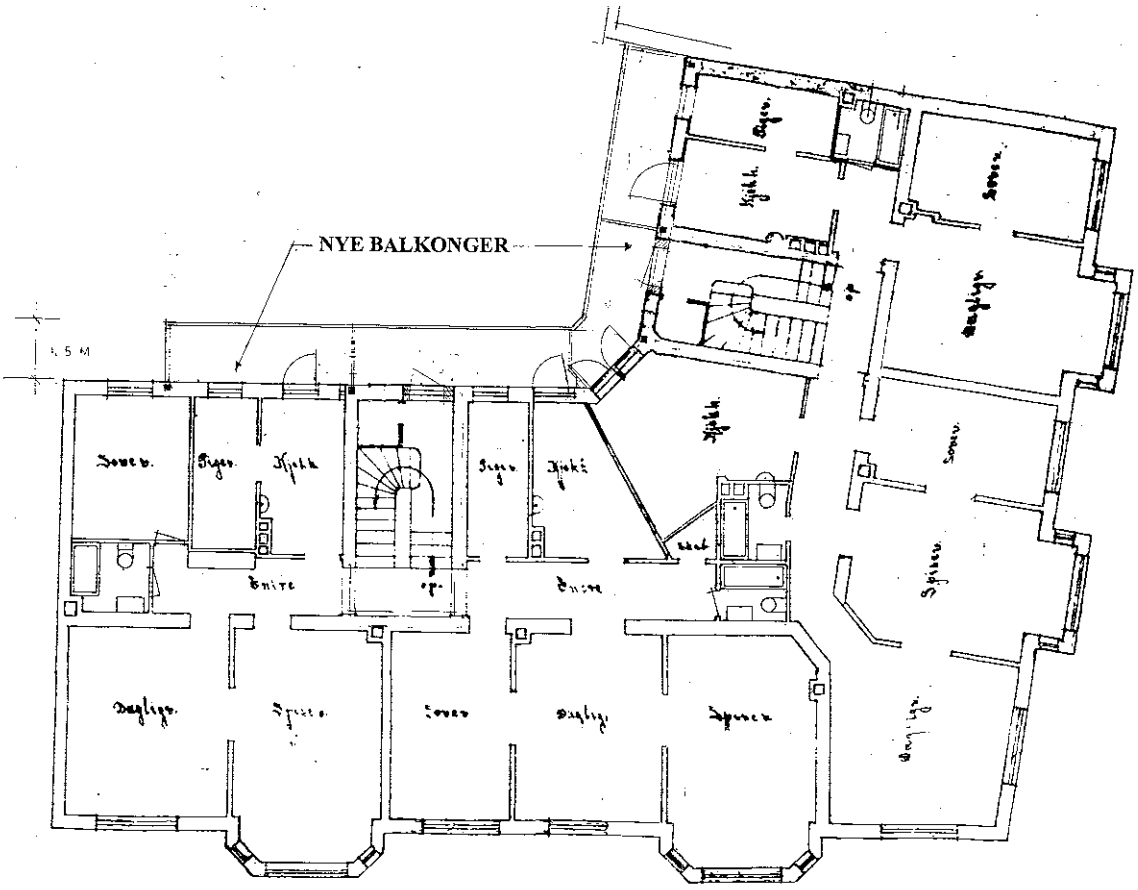
2. 3 og 4 et plan

Sorgenfrigt 40, oslo 16-5-83

Bygningskontrollens arkivtegning i målestokk 1:100

19990023651 19

(9)



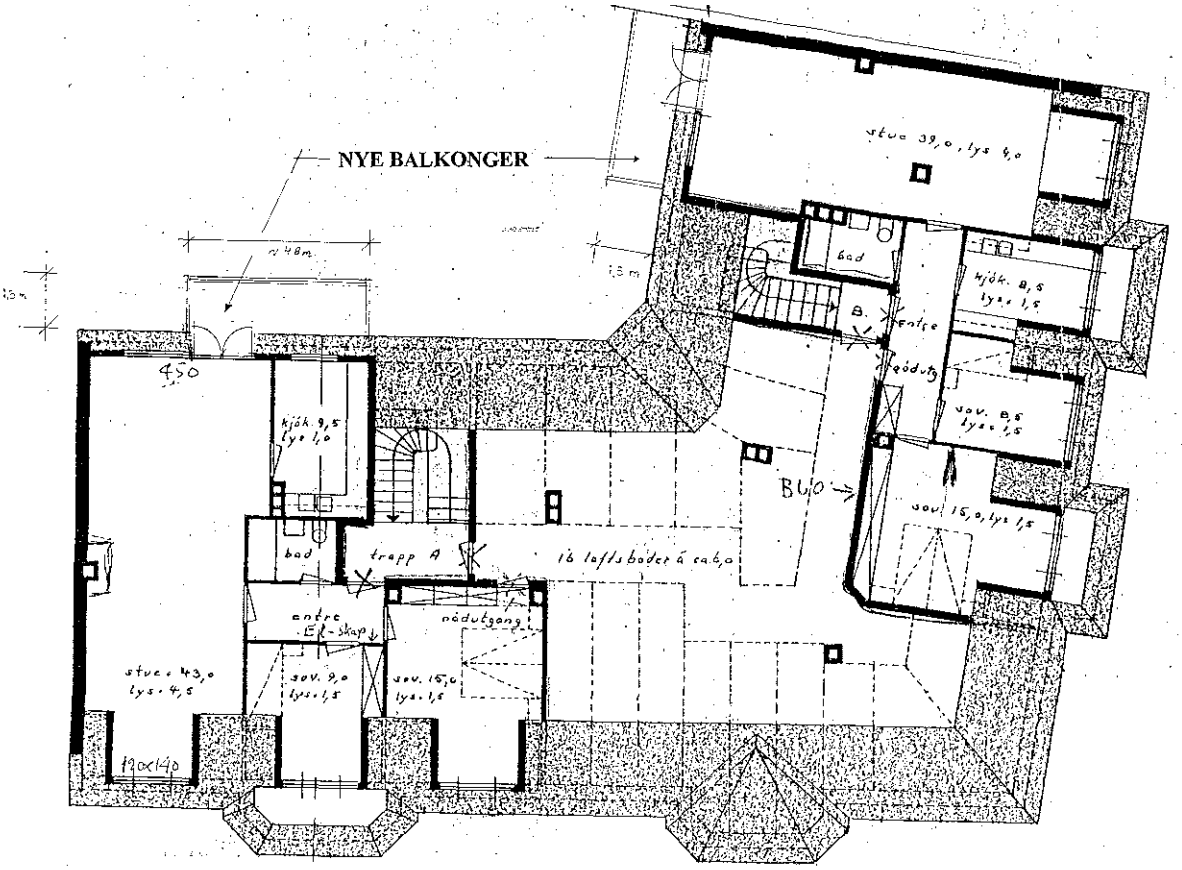
2, 3 og 4 et plan

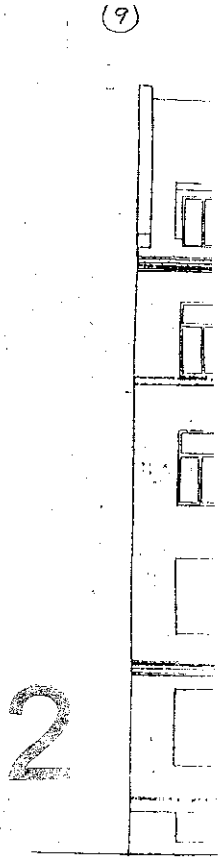
SORGENFRIGT. 40
PLAN 2., 3., 4. ETG. 1:100

ArkiForum Prosjekt
Revidert: 3/4-99

12.02.99

19990123655 19

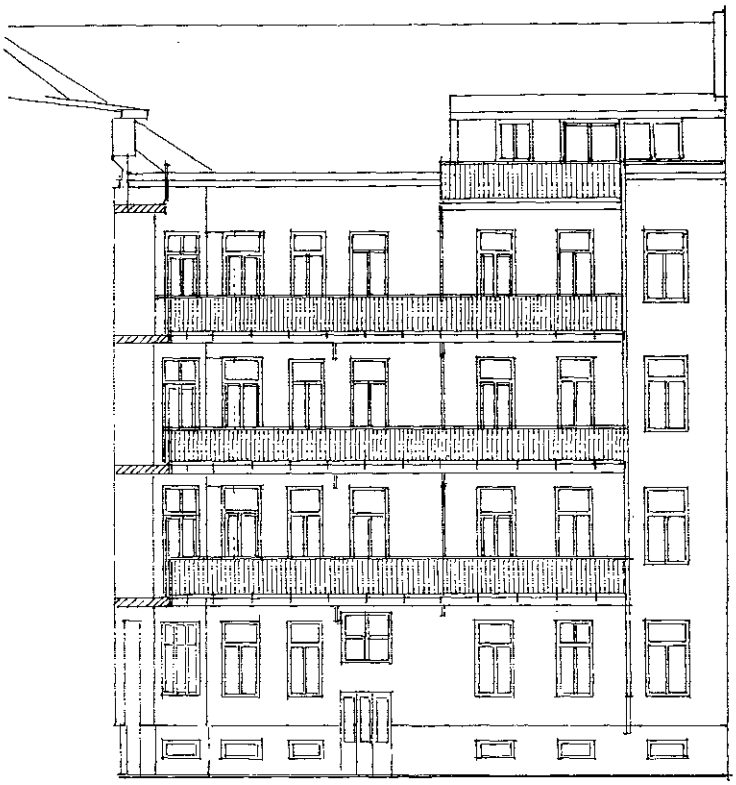




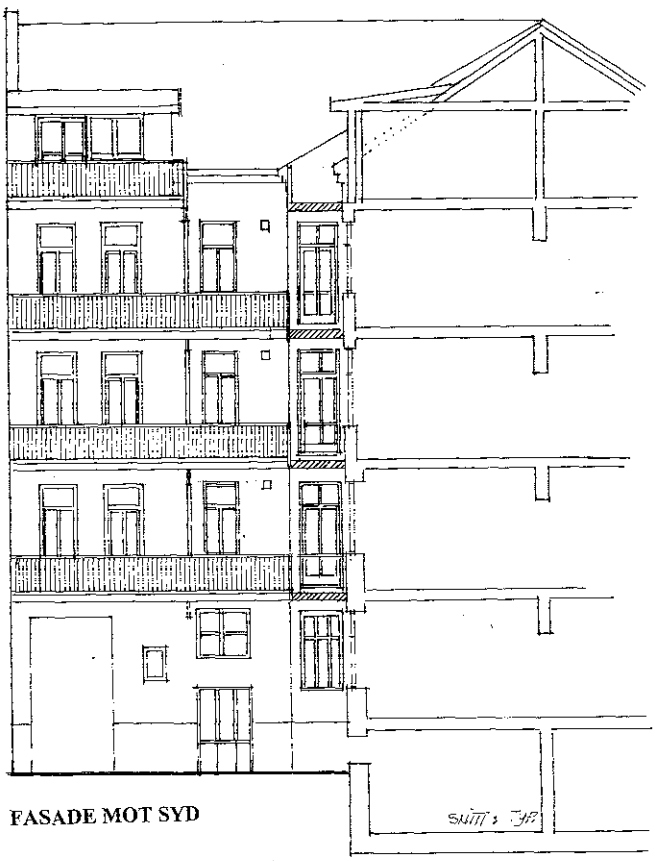
SORGENFRIGT. 40
PLAN 5. ETG 1:100

ArkiForum Prosjekt

19990236S 19



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

3

SORGENFRIGT. 40 1:100

ArkiForum Prosjekt

12.02.99

Avtale om bruksrett til bod i trappegangen til Sorgenfrigata 40 A/B

For å innfri kravene til brannvern, må dørene til bodene i trappegangene i Sorgenfrigata 40 skiftes ut med brannsikre dører i løpet av 2024.

Sameiet besluttet i ekstraordinær generalforsamling 17.10.23 å tilby eksklusiv bruksrett til sameiere som betaler for utskifting av døren til den boden de disponerer i dag. Bruksretten vil følge leiligheten.

Thomas Lunde Gulliksen og Linn Borgundvaag i leilighet nr 10-B (H0301) får eksklusiv bruksrett til boden i 3. etasje i oppgang B mot å dekke utgiftene på kr 28.750,- til bytte av dør til gjeldende bod.

Dersom sameiet (årsmøtet) på et senere tidspunkt bestemmer seg for å installere heis i gården og må bruke bodarealene til dette, må sameier si fra seg gjeldende bruksrett mot en kompensasjon.

Kompensasjonen vil være ovenfor nevnte kjøpspris justert etter konsumprisindeksen. Prisen som gården skal betale for å kjøpe tilbake bodene, skal dog ikke overstige kr 28.750 + 10.000 kr.

Oslo, 22. desember 2024

For styret i Sorgenfrigt. 40

Ingeborg Grimsmo
Styreleder

Rettshavere til boden

Thomas Lunde Gulliksen

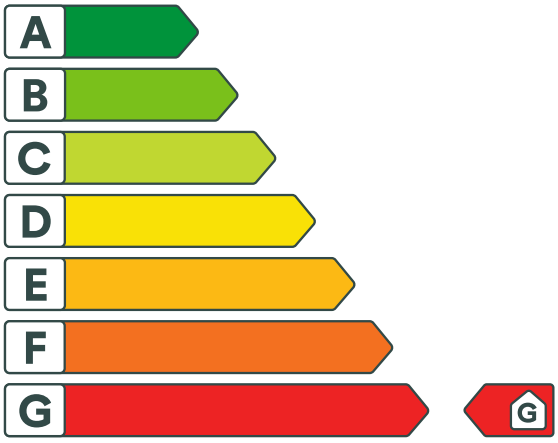
Linn Borgundvaag

enova

Energiattest



Adresse **Sorgenfrigata 40B, 0365 OSLO**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347552**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81389675**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **352**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1904**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **366,22**

Sorgenfrigata 40B

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	3 min 0.3 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	7 min 0.6 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 2.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Fagerborg menighetsbarnehage (1-5 ... 69 barn	6 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kirkeveien	3 min
Bunnpris Kirkeveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	6 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Marienlyst skole	5 min
Sophus Bugges plass	7 min
SATS Fagerborg	6 min
SATS Yoga Majorstuen	6 min

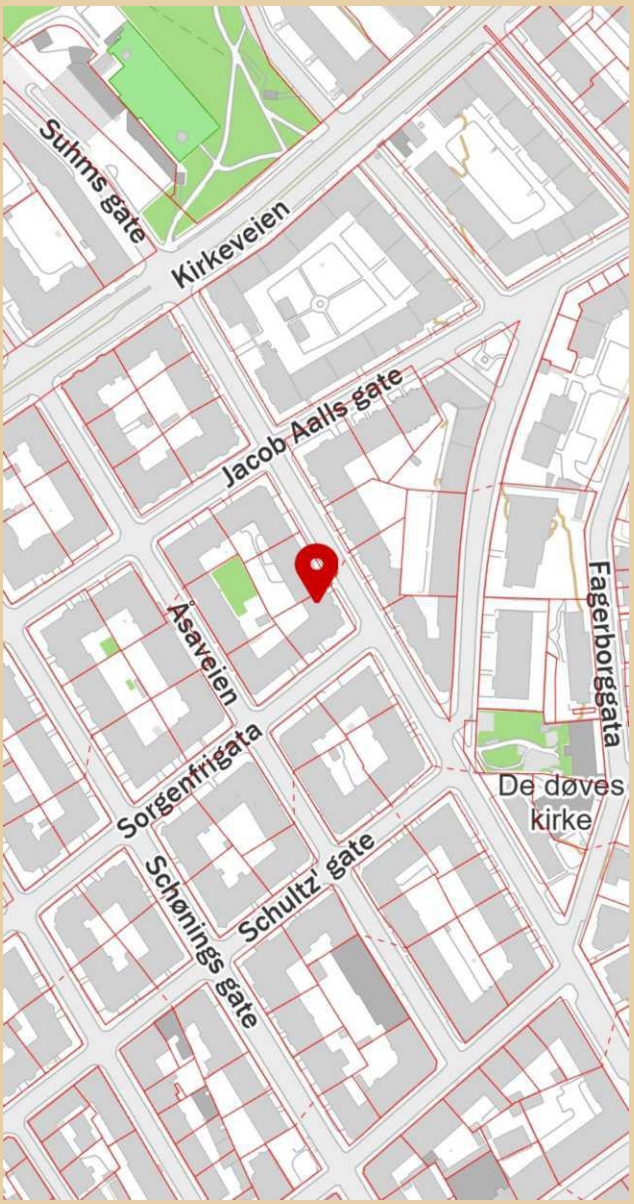
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sorgenfrigata 40 B, 0365 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 352, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260237

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 916 49 580

E-post: ida.kristine.myhrvold@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.
