PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SORGENFRIGATA 27A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250234

Selger 1 navn
Joakim Ole-Jakob Østensen

Gateadresse
Sorgenfrigata 27A

Poststed	Postnr
OSLO	0365

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91077148

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250234

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Malt taket på badet.
Arbeid utført av	Pro-Maler AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har nylig fått utført inspeksjon av bunnledninger og soilrør. Funnet i god stand, ikke behov for utskiftninger.
Arbeid utført av	Avløp- og Vannmiljø AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skader på dreneringsplasten i bakgården, og dårlig avrenning ved mye regnfall for noen år siden, men ikke fukt i kjelleren. Sameiet fikk det utbedret, utført av Lunder AS. Året før ble også hele dreneringen på fremsiden fornyet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært lekkasje fra en takterrasse ned til en annen leilighet i 4. etasje. Sommeren 2024 ble derfor membranen byttet, utført av System Tak AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet ble av brann- og redningsetaten pålagt å oppgradere skorsteinene. Dette ble utført i 2023 av Mur- og Pipeservice AS, ved å legge stålrør i pipene, (oppfyller klasse 3).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Malingsdekket på balkongene har begynt å sprekke opp. Sameiet jobber med å få inn anbud på utbedring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var en soppskade i en leilighet i andre enden av bygården i 2017. Profesjonelt sanert 2017-2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet til LED-spots under kjøkkenskapet, og montert 230V dobbeltuttak i kjeller.
Arbeid utført av	Boligelektrikeren AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250234

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt ny membran på en takterrasse.
Arbeid utført av	System Tak AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	For mange tiår siden ble deler av loftet i bygården omgjort til leiligheter.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg vet ikke, men går ut fra at leilighetene på loftet er godkjent av PBE.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet er pålagt diverse brannsikringstiltak, og utbedrer i henhold til 5-årig prosjektplan. I år skal kjeller og loftsboder sikres, i 2026 skal inngangsdørene og noen få vinduer oppgraderes. Med det vil alt være utført.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet målte nivået i bygården vinteren 2022-3. Nivåene lå litt over anbefalt i de nederste etasjene, så 2023 ble det installert radonbrønner i kjelleren. Arbeidet ble utført av Radoninspektøren AS, og kontrollmåling i etterkant viser godkjente nivåer overalt.

21.1 Radonmåling

År	2023
Verdi	67 Bq/m3 etter utbedring

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje fra takterrasse ned til en leilighet i 4. etasje. Takterrassen er utbedret med ny membran.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 7250234

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brannsikring av kjeller og loft skal gjøres i år, neste år skal dørene sikres, og styret vurderer å pusse opp balkongene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sopp oppdaget i en leilighet i andre enden av gården 2017. Utbedret 2017-2018.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250234

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250234

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Østensen	dd99202bbf31f05bef3e4 4c39ae753f259ac0143	19.05.2025 07:33:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250234

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

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Sorgenfrigata 27 A, 0365 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 341, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1699 **Referansenummer:** CR5742

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og inneholder: Entré/gang, bad, toalett, kjøkken, 2 stuer og 2 soverom. Utgang fra stue og kjøkken til balkong.

Boligen virker å være i normalt god stand med enkelte eldre bygningsdeler og stedvis behov for oppgraderinger og tiltak.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i bygård - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass + koblet utvendig dekorglass. Eldre vindu med uisolert glass på kjøkken.
Bygningen har malt entrédør og ubehandlet tredør til baktrapp.
Malte balkongdører i tre med isolerglass.
Nordvestvendt original balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner fra 2011 med adkomst/utgang fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, laminat og heltre gulv.
Overflater vegger med glatte malte flate.
Overflater himling med glatte malte flater og stukkatur.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør av stål, vedovn og peis med innsats.
Innvendig har originale boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2009 iflg tidligere tilstandsrapport.
Veggene har fliser og glass. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har plassbygget innredning med servant, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på kjøkkeninnredning er ikke opplyst eller kjent.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og tapet, fliser og malte vegger.
Innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er av ukjent type og er plassert over himling på badet. .
Det er montert varmtvannselement for umiddelbart varmtvann under vasken på toalettet.
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Boligen er utstyrt med og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i bygård

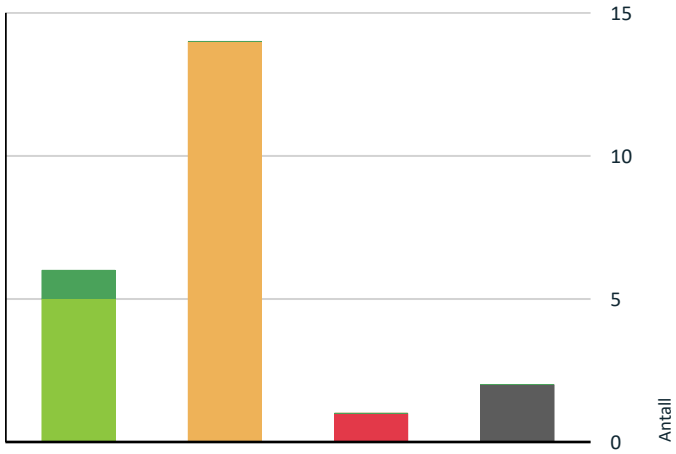
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

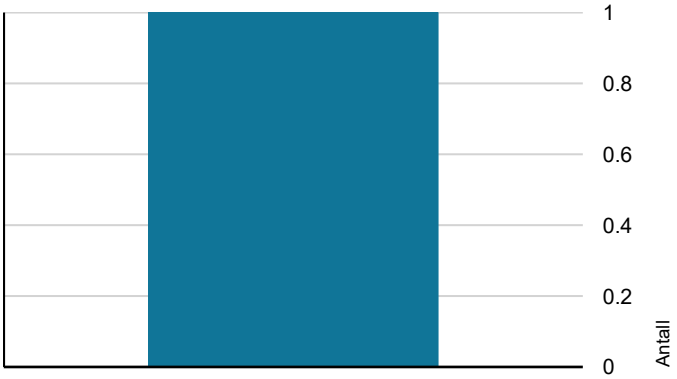
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvann - toalett	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD

Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass + koblet utvendig dekorglass.
Eldre vindu med uisolert glass på kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet på kjøkken er vanskelig å åpne.
Forøvrig tilstand med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

Bygningen har malt entrédør og ubehandlet tredør til baktrapp.
Malte balkongdører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dørene er ikke brannklassifisert.
Eldre balkongdør fra stuen med noe oppsprekking i nedre del utvendig.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Manglende brannklassifisering av dører kan ha alvorlige konsekvenser ved brann. Uten brannklassifisering vil dørene ikke kunne stå imot brann og røyk i en definert tidsperiode. Dette kan føre til raskere spredning av brann, redusert tid til evakuering og større materielle skader.

Balkongdør fra stuen er fra 1984. Balkongdør fra kjøkkener fra 2011.
Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt original balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Sydøstvendt balkong i stålkonstruksjoner fra 2011 med adkomst/utgang fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På balkong fra stuen er det oppsprekking samt bobler i gulvbelegget.
På balkong fra kjøkken var det ikke montert terrassebord. Terrassebordene er montert etter befaringen og det er fremvist bilder.

Rekkverkshøyde målt til 0,94 og 1,05 meter. Rekkverket på sydøstvendt balkong er målt uten monterte terrassebord.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

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

Årsaken til sprekkene i balkongen fra stue er ukjent og det anbefales ytterligere og grundige undersøkelser på grunn av sikkerhet. Eier opplyser at sameiet har planlagt tiltak med balkonger. Kontakt styret for ytterligere informasjon.

Rekkverk fra kjøkken hadde krav om 1,2 meter rekkverk ved oppføring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett, laminat og heltre gulv.
Overflater vegger med glatte malte flate.
Overflater himling med glatte malte flater og stukkatur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis oppsprekking i tak. Mindre skade i skjøt på laminat.
På befaringen var det glipper mellom gulv og fotlist. Det er montert lister i overgangen etter befaringen og fremvist bilder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak fordi avvikene i hovedsak er estetiske, men tak/himling bør holdes under observasjon og tiltak iverksettes ved negativ utvikling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 40 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 32 mm innenfor 2 meter i stuen.

Det må forventes skjevheter i alle rom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.

Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig. Det er sjelden økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Demontering av kjøkkeninnredning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør av stål, vedovn og peis med innsats.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har originale boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører har skjevheter og har glipper mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør gjennomføres tiltak bør justeres for å fungere tilfredsstillende.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2009 iflg tidligere tilstandsrapport.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og glass. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at taket ikke er malt med våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å bruke våtromsmaling i taket på badet. Selv om taket kanskje ikke blir direkte utsatt for vannsprut på samme måte som vegger i dusjsonen, vil den generelle fuktigheten i et bad være høy. Når det brukes annen maling enn våtromsmaling på våtrom kan det føre til avflassing, muggvekst og fuktskader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket.

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

Det er åpent i veggen bak vasken uten synlig membran.
Løsning for membran i overgang mot glassvegg i dusjen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må kartlegges om løsninger for fuktsikring i våte soner er tilfredsstillende. Dersom membranen ikke er tilfredsstillende i våt sone kan det føre til fukt i konstruksjonen og skade. Det er imidlertid ikke påvist synlige skadesymptomer etter over 15 års bruk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har plassbygget innredning med servant, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser. Membraner har passert over halvparten av normal brukstid. Eldre membraner har større risiko for svikt.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på kjøkkeninnredning er ikke opplyst eller kjent.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist stedvis slitasje og fuktskader på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredningen har tilfredsstillende funksjon med avviket og det er derfor ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. For å få TG0/1 må innredningen utbedres.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.
Eier (som er styreleder) opplyser at løsningen med avtrekk til felles kanal er akseptert i sameiet.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og tapet, fliser og malte vegger.
Innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er ikke besiktiget i rørskap. Rørskapet er sannsynligvis plassert over himling på badet og luken lot seg ikke åpne.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Stoppekraner er av type Balofix med behov for verktøy for avstenging.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det anbefales å etablere tilkomst og undersøke vannskapet.
Det anbefales å etablere løsning for raskere avstenging av stoppekraner for å redusere skadeomfang ved en lekkasje.

Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende endetetting er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

Eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eier som er styreleder opplyser at det er utført rørinspeksjon i sameiet og at konklusjonen var at rørene var i grei stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstanken er av ukjent type og er plassert over himling på badet.
Luken i himling lot seg ikke åpne på befaringen og bereder er derfor ikke vurdert.

Alder er ikke kjent og det anbefales å etablere tilkomst og undersøke ytterligere.

TG 2 Varmtvann - toalett

Det er montert varmtvannselement for umiddelbart varmtvann under vasken på toalettet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Eldre utstyr har større risiko for svikt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i entré.
Appstyrt styringssystem for lys og varme er ikke vurdert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Det foreligger få opplysninger om el-anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eiers opplysning.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring for arbeider utført i eierperioden. Samsvarserklæringer for øvrige arbeider er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er manglende samsvarserklæringer som er årsaken til TG2.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

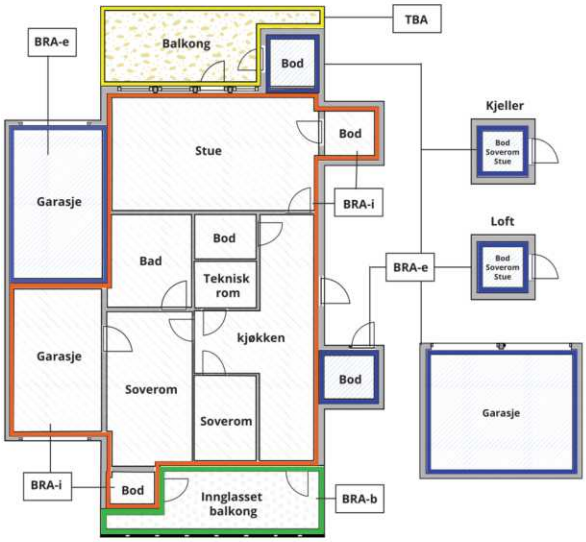
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bygård

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	92			92	6	4	96
Loft		4		4			4
Kjeller		12		12			12
SUM	**92**	**16**			**6**	**4**	**112**
SUM BRA	**108**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

På ett soverom er det montert hems. Under hemsen er det lav takhøyde som ikke er med i BRA-i, men er medtatt i ALH/GUA. Dersom hemsen fjernes vil arealet være måleverdig, dvs. at ALH blir null og BRA-i blir 96 kvm

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Entrédør og dør til baktrapp uten brannklassifisering. Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Pågående mindre snekker og malerarbeider. Ikke fremvist dokumentasjon

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i bygård	92	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Joakim Ole-Jakob Østensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	341		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sorgenfrigata 27 A

Hjemmelshaver
Østensen Joakim Ole-Jakob

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025	Pkt 8: Det er påvist skjeve gulv på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	22.05.2025	
3	26.05.2025	
4	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CR5742

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Nei, fri og bevare oss vel!!!

Vi trenger ingen "tante Sofie" i Sorgenfrigaten, dersom DU og JEG og ALLE SAMMEN overholder våre

TRIVSELSREGLER:

YTRE ORDEN:

DU sørger for at:

- Dine gjenstander ikke står plassert i trappeoppganger, felles kjeller, lofts -og portrom.
Unntaksvis kan ting plasseres i porten for kortere tid når dette er navnet, og styret er underrettet.

- Din sykkel skal stå i sykkelstativet. Dersom du ikke bruker sykkelen, er kjellerboden å anbefale!

- Din (evt.) barnevogn kan stå i hovedinngangen, men påse at den ikke hindrer passasje.

Gjeldende brannforskrifter forbyr plassering av gjenstander som hindrer brannslokning ved evt. utrykning.

- Du bruker søppelkassene kun til vanlig husholdningsafall. Annet avfall som kommer fra oppussing, rydding o.l., skal fylles i sorte plastsekker. Du gjør selv avtale med renovasjonssjåførene for å få dette fjernet. Du tar også ansvaret for at dette skjer.

- Du legger din søppel opp i søppelkassen. (Søppellukt og rottebesøk passer dårlig her hos oss.)

Søppel blir tømt MANDAG, ONSDAG OG FREDAG.

- Du lufter ikke din hund i gården eller i forhavene.

- Du banker og lufter tøy, tepper, sengeklær og møbler på FREDAGER. Øvrige hverdager er avsatt til klestørk.

- Du lufter/rister ikke tøy fra balkongen eller vinduene.
- Du lar ikke klestørken henge ute søn -og helligdager.

- Du vet det er forbudt å parkere foran porten.

INDRE ORDEN:

- Du skal sette opp vinduet i kjellerboden din til gjennomlufting om sommeren. I vinterhalvåret holdes det lukket. Styret varsler om dette.

- Du påser at vinduene i oppgangen ikke er åpne om natten. Heller ikke i regn og blåst. Dersom du finner det nødvendig å lufte i oppgangen, sørger også du for å lukke vinduet. Skjer det en skade hvis du etterlater deg et vindu åpent, kan du bli krevet erstatningsplikt. Du får ikke lov å lufte gjennom kjøkken -eller entrédør.

Mellom kl. 23.00. og kl. 07.00. skal det være nattero i gården. Dette gjelder også bruk av vaskemaskiner og oppvaskmaskiner. Høytaleranlegg brukes slik at naboene ikke plages.

- Du informerer naboen din dersom du skal ha fest eller selskapelighet av det slaget som medfører "sene natte-timer" med et høyere lydnivå enn hva vi er vant med.

Musikk -piano -eller sangundervisning er ikke tillatt uten at styret har gitt skriftlig samtykke til deg.

- Du vasker din hoved -og baktrapp hver 14. dag, i turnus naboen. Ved fremleie av din leilighet, er det ditt ansvar å påse at dine leieboere får informasjon og utfører dette.

Lyspærer skiftes av beboerne utenfor egen for -og baktrapp.

Vaktmesteren skifter lyspærer i fellesareal i kjeller, på loft og utenfor inngangene.

Den enkelte sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av <u>våre</u> husordensregler. Han er også ansvarlig for at disse blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen førøvrig. Husleieloven § 20 - 21.

- for deretter å sitere Kardemommeloven:

"- og forøvrig kan man gjøre hva man vil!"

april 1993, styret.

Sameiet Sorgenfrigaten 27

Tillegg til Husordensreglene vedtatt på ordinært Årsmøte 25. mai 2020.

Motorkjøretøyer og brennbart drivstoff.
Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som kan skade eller utgjøre en brannfare for sameiet, som gassflasker og drivstoff for motorkjøretøy i boder eller i kjellerens og sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å parkere eller kjøre motorkjøretøy på eiendommen til Sorgenfri gaten 27. Gjelder ikke EL- sykler. Sameiet er berettiget, for eiers regning og risiko, å fjerne ulovlig parkerte motorkjøretøy på eiendommen til Sorgenfrigaten.

Felles brannvarslingsanlegg.
Det er strengt forbud å koble ut brannvarslere knyttet til felles brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer. I tilfelle brann i en leilighet med frakoblet brannvarslere, vil eieren bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, sameiets fellesarealer og andre leiligheter, også personskader. Ved utkobling av brannvarslere er styret nødt til å tilkalle service og reparasjon og regningen oversendes eier av leiligheten.

SAMEIEVEDTEKTER
for
SAMEIET SORGENFRIGATEN 27.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. november 1986.
----

§ 1. NAVN OG OMFANG.

Sameiets navn skal være Boligsameiet Sorgenfrigaten 27. Sameiet består av eiendommen gnr. 215, bnr. 341 i Oslo oppdelt i seksjoner, hver med eget folium i grunnboken og hver med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en leilighet i eiendommen. Disse kan ikke utskilles fra Boligsameiet.

§ 2.

Boligsameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser overfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte, administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under Boligsameiet.
Boligsameiet gir avkall på den eventuelle forkjøpsrett og/eller rett til å kreve Boligsameiet oppløst, som Boligsameiet etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere. Boligsameiet skal eie seksjon nr. 17 og 18.

§ 3. SALG - UTLEIE - SEKSJONER.

a.
Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter som bestemt i skjøtet for de enkelte eierandeler. Den enkelte sameier kan således fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon.
Salg og utleie av seksjonen skal meldes til forretningsføreren.

b.
Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i vedtekter og gjeldende husordensregler. Den nye sameier og/eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til Sameiets styre av selger, eventuelt utleier. Dette gjelder dog ikke for utleie av enkeltrom. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan imidlertid ikke fraskilles eierandelen.

c.
Styret skal ikke benytte seg av § 10, pkt. 4 i Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983.

d.
Kjøp av seksjon og leietaker av bruksrett må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for dette.

e.
Til sikkerhet for den enkelte sameiers riktige oppfyllelse av sine forpliktelser overfor Sameiet gis Sameiet en tinglyst panterett i den enkelte seksjon. Pantobligasjonens størrelse beregnes på grunnlag av den enkelte seksjons sameiebrøk og slik at den samlede sikkerhet for Sameiet blir kr.1.040.000,-. Den enkelte pantobligasjon avrundes til nærmeste hele kr. 5.000,-. Pantobligasjonen er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

Ved overdragelse av seksjoner blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for Sameiets krav mot selger pr. overdragelsesdato.

§ 4. BRUK OG VEDLIKEHOLD.

a.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Skader på eiendommen/fellesanlegg som skyldes sameier, dennes husstand, leietaker eller andre sameieren har gitt adgang til eiendommen, plikter sameieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. Vedlikeholdet av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke er i strid med bygningsforskriftene. Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan Boligsameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Ved f.eks. skader i andres bruksenheter eller fellesareal som skyldes utilstrekkelig vedlikehold, uforsiktig bruk o.l. kan sameieren bli gjort økonomisk ansvarlig. Det samme gjelder skade som skyldes bygningsmessige endringer eller endringer av tekniske anlegg foretatt av den enkelte sameier.

b.

Utvendig arrangement på bygning, så som markiser o.l. er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameierstyret. Vedlikehold av verandaer påhviler den seksjon hvortil verandaen hører og blir å utføre etter retningslinjer fra Boligsameiets styre og for vedkommende seksjons regning.

c.

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og det må tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 5. HUSORDEN.

Sameierne plikter å følge husordensregler som er fastsatt på sameiermøte. Alvorlig brudd på disse regler kan anses som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Boligsameiet, jfr. § 7.
Sameierne er ansvarlig for at eventuelle leietagere også følger husordensreglene.

§ 6. FELLESUTGIFTER.

Alle utgifter ved den felles drift av eiendommen, f.eks. offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, utgifter til fellesanlegg, godtgjørelse til styret, revisor o.l. skal utlignes på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene (eierandelens størrelse). På grunnlag av et driftsbudsjett som sameierstyret fastsetter, fastsettes det et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte forskuddsbeløp kan når som helst endres av styret om det viser seg å være utilstrekkelig til dekning av Boligsameiets fellesutgifter. De månedlige beløp fastsettes slik at Boligsameiet legger opp en rimelig reserve til dekning av ekstraordinære utgifter. Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter etc. anses

som vesentlig mislighold, jfr. § 7.

§ 7. MISLIGHOLD.

a.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for sameierens regning. Melding om dette gir sameierstyret i rekommandert brev med grunngivning. I meldingen om dette skal det stå at styrets vedtak innen 30 dager kan innankes for en voldgiftsnemnd med 3 medlemmer der byfogden i Oslo utpeker formannen og hver av partene ett medlem. Dersom en av partene ikke utpeker sitt medlem innen 1 måned etter at melding om anke er mottatt av styret, utpekes også dette medlem av byfogden. Nemndas vedtak er endelig og kan tvangsfullbyrdes (jfr. tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 4). Den enkelte sameier kan ikke kreve motregning av noen art overfor Boligsameiet, med mindre motregningens gyldighet er stadfestet ved dom.
Eventuell tvist om nåværende vedtekter avgjøres ved voldgift i.h.t. tvistemålsloven - lov av 13. august 1915 nr. 6, kapittel 32, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

b.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold som vedrører Boligsameiet kan som nevnt i § 3 e hver eierandel bli påheftet en pantobligasjon. Ved mislighold har styret i Boligsameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst. Skyldige beløp kan Boligsameiet dog inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte pantobligasjon. Pantobligasjonen skal deponeres hos styret eller etter dets anvisninger hos forretningsfører med fullmakt for disse til å disponere pantobligasjonen.

§ 8. ORDINÆRE SAMEIERMØTER.

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 1. mars.
Forretningsføreren sender skriftlig varsel om fristen til alle sameierne senest 8 dager før utløpet.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne budsjettforslag for inneværende år.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Foreta valg av styre og revisor som må være

statsautorisert og fastsette godtgjørelsen til samme.

I sameiermøtet har sameiere stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtekter eller i Lov om eierseksjoner.

Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer:

1. Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 50% av sameiernes fellesutgifter.

2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

3. Bestemmelsene om at sameierne som generell regel må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor Sameiet.

4. Fastsettelse av nye vedtekter eller endring i gjeldende vedtekter.

   Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må innholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene og eventuelt forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hvis formannen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9. EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER.

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 10. STYRET.

Boligsameiet skal ha et styre. Styret har ansvaret for den daglige ledelse av Boligsameiet. Styret står således for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styrets formann velges

særskilt. Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamenn. Alle styremedlemmer velges for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ingen kan nektes første gangs valg til styret. Styremedlemmer kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg. Formannen innkaller til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av formannen. Dersom han/hun har forfall, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over de saker som behandles, og protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret ansetter forretningsfører for Boligsameiet. Styret plikter å sette i verk vedtak gjort på sameiermøter. Større arbeider på fellesanleggene må forelegges sameiermøtet til godkjenning forutsatt at arbeidene kan utsettes inntil et slikt møte er holdt.
Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over Boligsameiets drift, og at dette blir revidert av den revisor som blir valgt på sameiermøtet.
Eventuelle nødvendige oppgaver for selvangivelsen sendes sameierne innen 20. januar hvert år.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når det er lagt i sameiernes postkasse, om ikke sameierne har oppgitt annen adresse til styret.

§ 11. UGILDHET (inhabilitet).
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller eventuell forretningsfører må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende saker.

§ 12. SAMEIERS RETTSLIGE RÅDIGHET OG FORPLIKTELSER.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon (jfr. § 3), og andre sameiere har ikke forkjøpsrett eller løsningsrett. For Sameiet Sorgenfrigaten 27's forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin seksjon samt sin andel av fellesarealene.

§ 13. DIVERSE BESTEMMELSER - IKRAFTTREDEN.

Disse vedtekter bygger på Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 og er bindende for alle sameiere og deres rettsetterfølgere.

SAMEIET SORGENFRIGATEN 27

Forretningsfører: **Advokatfirmaet Røer ANS**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Oslo, den 14. mai 2025

Til sameierne i Sameiet Sorgenfrigaten 27

Det innkalles herved til ordinært årsmøte:

Torsdag 22. mai 2025 kl. 20:30

Møtested: Hos Joakim Østensen (4. etasje i oppgang A)

De som ønsker digital deltagelse bes å ta kontakt på firmapostroer@blco.no, og lenke vil bli tilsendt.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsrapport 2024
3. Revidert regnskap for 2024
4. Budsjett for 2025
5. Felleskostnader månedlig i stedet for kvartalsvis.
5. Valg.
6. Eventuelt.

Som bilag følger:
1. Styrets årsrapport 2024
2. Revidert regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Revisjonsberetning (ettersendes).

Med vennlig hilsen

Sameiet Sorgenfrigaten 27
for styret

<Digitalt signert>

Joakim Østensen
Styreleder

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv?

Alle seksjonseiere har anledning til å delta på årsmøte med forslag, tale- og stemmerett.
I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før årsmøtet starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før årsmøtet igangsettes eller leveres ved registreringen på årsmøtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

……

Ordinært årsmøte i Sameiet Sorgenfrigaten 27, torsdag 22. mai 2025 kl. 20:30

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av årsmøtet.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

SAMEIET SORGENFRIGATEN 27

ÅRSRAPPORT 2024

På ordinært sameiermøte avholdt 5. juni 2024 ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Johan Stormorken
Styremedlem:	Andreas Norheim Bachke
	Inger Marie Hansen
Varamedlem:	Hans Petter Røer Andersson
	Joakim Østensen

På ekstraordinært sameiermøte avholdt 28. oktober 2024 ble nytt styre valgt:

Styreleder:	Joakim Østensen
Styremedlem:	Andreas Norheim Bachke
	Inger Marie Hansen
Varamedlem:	Hans Petter Røer Andersson
	M. Patricia Clayford

Sameiets forretningsfører er Advokatfirmaet Røer ANS. Sameiets revisor er Statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen. Sameiet har vaktmesteravtale med Driftshjelp AS. Sameiet har ingen ansatte, og det utbetales ikke styrehonorar. Kvinneandelen i sittende styre er 40% medregnet varamedlemmene, (som møter fast). Sameiet Sorgenfrigaten 27 er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 975 502 279. Eiendommen har matrikkelnummer gnr 215 bnr 341, og det er 19 seksjoner i sameiet.

1. Regnskap 2024

Resultatregnskapet for 2024 viser et årsoverskudd på kr. 244.505, men når inntekter/utgifter på lån holdes utenfor er driftsoverskuddet kr. 119.477. Dette skriver seg i hovedsak fra lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert, i tråd med ønsket om bufferoppbygging dette året som for sameiets del har vært et hvileår i forhold til brannsikringsprosjektet.

Strømutgiftene ble også vesentlig lavere enn budsjettert, og bidro til en besparelse på kr. 10.234. I samme størrelsesorden var forsikringsbesparelsen, (kr. 11.800), men denne fremkommer på bakgrunn av feil periodisering i tidligere regnskap, det er ikke forsikringspremien som er redusert.

2. Vedlikehold og arbeider i 2024

Sameiet har som vanlig hatt to dugnader, én før 17. mai og én senhøstes. Og plantegruppen har kjøpt inn og plantet blomster i potter og på våre fellesarealer. Styret fulgte opp at kommunen utbedret plenen mot Sorgenfrigata etter forrige års gravearbeid. Det var stadige ansvarsfraskrivelser og treneringer, og først da det ble truet med juridisk bistand ble det fart i sakene. Lærdom til senere.

Som følge av stadig nye problemer med lekkasje fra takterrassen i oppgang A og ned til fjerde etasje, ble det på sensommeren pigget opp og lagt ny membran på takterrassen. Kantene ble trukket lenger opp langs veggen, og det ble tettet ekstra rundt avløp. Så langt ser dette ut til å ha hatt ønsket effekt, da det i alle fall ikke har vært nye problemer denne vinteren.

BankID Signing
Torstein Burkeland
2025-05-15

BankID Signing
Joakim Østensen
2025-05-15

BankID Signing
Andreas Bachke
2025-05-15

BankID Signing
Inger Marie Hansen
2025-05-16

Senhøstes ble det avholdt ekstraordinært sameiermøte for å velge nytt styre, ettersom daværende styreleder så seg nødt til å fokusere på andre ting. I mangel av nye kandidater til vervet gikk tidligere styreleder Joakim inn i rollen igjen, frem til neste ordinære sameiermøte.

I løpet av året har det vært flere tegn på at balkongene ut mot gaten kunne trenge oppussing. Vi fikk derfor en spesialist til å undersøke tilstanden, og rapporten konkluderte med at arbeid bør gjøres senest 2026. Dermed vil vi trolig unngå at jobben blir alt for omfattende.

Årets brannsikringstiltak lå i hovedsak på seksjonseierne selv, da alle måtte sørge for tilstrekkelig sikring av egne himlinger. I tillegg fikk Inger sin faglærte sønn til å tette gjennomføringer i kjelleren og oppgangene. Styret sendte godkjent dokumentasjon til brannetaten ved årsslutt, og med det er vi over halvveis i sikringsprosjektet, som løper ut 2026.

Styret har på forslag fra forrige sameiermøte undersøkt kostnaden for å installere vannmåler til gården, for derigjennom å kunne få ned de kommunale avgiftene. Dette viste seg å være overraskende dyrt, og dermed neppe regningssvarende.

3. Arbeider i 2025

Like etter påske hadde vi Elotec på årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, og alt så fint ut. Johan besørger også jevnlig generell inspeksjon av hele gården, i henhold til vår internkontrollrutine.

Styret har denne våren jobbet med å få inn anbud på større utbedrings- og vedlikeholdsoppgaver. I år skal vi brannsikre kjeller og loft, og som nevnt over er det behov for å gjøre noe med balkongene ut mot gaten. Endelig leverandørvalg, kostnadsbilde, finansiering og tidsplan må vi komme tilbake til utover sommeren.

Under befaringene av kjelleren ble det oppdaget rustdannelser på enkelte soilrør, slik at vi gjorde alvor av de gamle planene om en grundig rørinspeksjon. Det viste seg heldigvis at tilstanden var langt bedre enn fryktet, så ingen hast med tiltak. Det er naturlig nok en del avleiringer i bunnledningene, som gjerne kan renses med tid og stunder.

4. Budsjett 2025

Styrets forslag til budsjett for 2025 bygger på fortsatt drift. Når individuelle lån holdes utenfor vil samlede inntekter være kr. 999.759. I dette ligger en økning i felleskostnadene på 6,5%, hvilket gir et samlet budsjettert overskudd på kr. 1.597.

Mange av sameiets utgiftsposter justeres ved nyttår basert på KPI, som i år har falt til 2,4%. De store avvikene er kommunale avgifter (13,2%) og forsikring (17,9%), i år som i fjor. Vår internettleverandør prøvde også et kostnadshopp, men vi har avtalefestet at det kun skal være KPI-baserte justeringer i bindingstiden, som løper ut 2028.

Trappevask har så langt blitt behandlet separat fra øvrige felleskostnader, likt fordelt mellom alle seksjonseiere. Siste gang beløpet ble justert var 2021, alle påfølgende år har dette blitt glemt. Styret går derfor inn for å trekke trappevask inn i felleskostnadene fra og med juli 2025. En konsekvens av dette er at kostnaden heretter vil fordeles etter sameierbrøken, på samme måte som alle andre felleskostnader.

Årets store vedlikeholdsprosjekter utover normal drift er ikke hensyntatt i årets budsjett. De ekstraordinære kostnadene vil måtte lånefinansieres, men styret har på nåværende tidspunkt ikke komplett oversikt over hva som må gjøres i år, samt tilhørende kostnad og risikobilde. Det vil derfor bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling senere i sommer for å vedta prosjekter og finansiering.

Det er vedtatt eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatten skrives ut og utlignes på den enkelte seksjon og seksjonseieren er selv ansvarlig for betaling av eiendomsskatten.

5. Seksjonene – ansvarsforhold

Det er seksjonseierens ansvar at alle arbeider i seksjonen utføres av fagfolk og at arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også seksjonseierens ansvar at seksjonen holdes forsvarlig vedlike. Dette omfatter også sluk og avløp, hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses.

Sameiet har rehabilitert et utvalg av bygningens skorsteiner for fyring, og samtidig dedikert de øvrige pipene til andre formål som ventilasjon/kjøkkenvifter. Enhver til- eller frakobling til pipe skal derfor varsles styret for kontroll av korrekt bruk og metode.

Det er også seksjonseierens plikt og ansvar å sørge for at brannvarslingsanlegget i seksjonen er i orden og fungerer, samt at det finnes godkjente brannslukningsapparater lett tilgjengelig i seksjonen.

6. Elektrisk anlegg

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skiller mellom privat område og fellesarealer for borettslag og sameier. Dette betyr at styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegget. Det er den enkelte seksjonseier som har ansvaret for det elektriske anlegg i egen seksjon. For leiligheten har man det samme ansvar som en eier av en enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre seksjonseieren oppmerksom på dennes ansvar, og dette gjøres på denne måten.

Oslo, 13. mai 2025

Joakim Østensen	Andreas Bachke	Inger Marie Hansen

Torstein Burkeland

Resultatregnskap

Sameiet Sorgenfrigaten 27

	NOTE	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Driftsinntekter			
Fellesutgifter		874 638	813 122
Trappevask		37 240	37 240
Renter og avdrag IN-lån 1		0	122 372
Renter og avdrag IN-lån 2		66 899	64 003
Renter og avdrag IN-lån 3		69 292	66 812
Renter og avdrag IN-lån 4		36 473	18 436
Renter og avdrag IN-lån 5		44 845	1 905
Nedbetaling av IN-lån		0	698 515
Godkjenning balkonger		0	10 430
Sum driftsinntekter		**1 129 387**	**1 832 835**
Driftskostnader			
Kommunale avgifter		291 804	232 090
Strøm		37 766	45 019
Renhold		40 065	38 250
Vaktmestertjenester		36 089	34 125
Kabel-TV - internett		68 172	102 179
Honorar forretningsfører	2	75 950	72 530
Honorar revisor		12 500	10 625
Vedlikehold	3	109 451	1 244 956
Forsikring		129 805	126 302
Andre driftskostnader	4	-3 506	2 915
Sum driftskostnader		**798 095**	**1 908 992**
DRIFTSRESULTAT (overskudd+/underskudd-)		**331 293**	**-76 157**
FINANSINNTEKTER OG- KOSTNADER			
Utbytte Gjensidige		13 653	11 613
Rentekostnader		100 441	93 433
NETTO FINANSPOSTER		**-86 788**	**-81 820**
ÅRETS RESULTAT (overskudd+/underskudd-)		**244 505**	**-157 977**

Balanse

Sameiet Sorgenfrigaten 27

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Skyldig fellesutgifter		0	666
Andre kortsiktige fordringer		0	117 057
Forskuddsbetalte kostnader		17 481	0
Bankinnskudd		832 665	683 699
Sum omløpsmidler		**850 147**	**801 422**
SUM EIENDELER		**850 147**	**801 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Udekket tap 01.01.		-715 528	-557 552
Årets resultat (overskudd+/underskudd-)		244 505	-157 977
Sum udekket tap		**-471 024**	**-715 528**
DNB 1213.57.93025 IN-lån 2	6	388 291	423 826
DNB 1636.37.77094 IN-lån 3	7	346 984	387 467
DNB 1636.71.07301 IN-lån 4	8	220 853	239 516
DNB 1636.78.94346 IN-lån 5	9	280 420	302 808
Sum langsiktig gjeld		**1 236 549**	**1 353 617**
Leverandørgjeld		12 359	113 950
Forskuddsinnbetalinger		29 458	0
Påløpt rente		0	9 471
Skyldig rente/avdrag IN-lån		33 849	33 059
Annen kortsiktig gjeld		8 956	6 855
Sum kortsiktig gjeld		**84 622**	**163 334**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**850 147**	**801 422**

Oslo, __.__.2025

Joakim Østensen
Styreleder

Inger Marie Hansen
Styremedlem

Andreas Norheim Bachke
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

Noter til årsregnskap

Sameiet Sorgenfrigaten 27

Note 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Sameiet har ingen ansatte.
Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

		2024	2023
Note 2	**Honorar forretningsførsel**		
	Forretningsførsel	72 450	69 100
	Likningsoppgaver	3 500	3 430
	Sum	**75 950**	**72 530**

Note 3	**Vedlikehold**		
	Mur og Pipeservice	0	430 813
	Promaler Enreprenør	0	563 448
	System Tak AS	60 813	0
	Vedlikehold elektrisitet	18 329	0
	Vedlikehold uteareal	14 883	7 155
	Elotec	10 525	27 076
	Solid Eiendomsservice	0	47 375
	Radon Gruppen	0	54 990
	Lunder AS	0	61 688
	Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten	0	26 960
	Balkongteam	0	-6 020
	Diverse	4 901	31 473
	Sum	**109 451**	**1 244 956**

Note 4	**Andre driftskostnader**		
	Bankgebyrer	2 935	2 164
	Andre kostnader	-6 441	751
	Sum	**-3 506**	**2 915**

Note 5	**Disponible midler**	
	Disponible midler 01.01.	638 088
	Årets resultat	244 505
	Nedbetaling IN-lån 2	-35 534
	Nedbetaling IN-lån 3	-40 483
	Nedbetaling IN-lån 4	-18 663
	Nedbetaling IN-lån 5	-22 388
	Disponible midler 31.12.	**765 525**

Disponible midler er forskjellen mellom omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Note 6 **DNB 1213.57.93025 - IN-lån 2**

Utbetalingsdato 19.12.2017 til sanering og oppussing etter hussoppangrep.
Det er mulighet for individuell nedbetaling.
Pr 31.12. har 13 eiere dette individuelle lånet.
Rente pr 31.12. er 7,60 %
Annuitetslån - innfrielsesdato 01.11.2032
Restlån pr 31.12. er kr 388 291.
Lån som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutning er kr 164 217.

Note 7 **DNB 1636.37.77094 - IN-lån 3**

Utbetalingsdato 21.06.2021 kr 1 100 000 til drenering og montering smijernsgjerde.
Det er mulighet for individuell nedbetaling
Pr 31.12. har 9 eiere dette individuelle lånet.
Rente pr 31.12. er 7,60 %
Annuitetslån - innfrielsesdato 21.06.2031
Restlån pr 31.12. er kr 346 984.
Lån som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutning er kr 91 630.

Note 8 **DNB 1636.71.07301 - IN-lån 4**

Utbetalingsdato 20.06.2024 kr 500 000.
Det er mulighet for individuell nedbetaling
Pr 31.12. har 10 eiere dette individuelle lånet.
Rente pr 31.12. er 7,25 %
Annuitetslån - løpetid 10 år - innfrielsesdato 01.05.2033
Restlån pr 31.12. er kr 220 853.
Lån som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutning er kr 104 419.

Note 9 **DNB 1636.78.94346 - IN-lån 5**

Utbetalingsdato 30.11.2023 - låneramme kr 750 000.
Det er mulighet for individuell nedbetaling
Pr 31.12. har 8 eiere dette individuelle lånet.
Rente pr 31.12. er 7,40 %
Annuitetslån - innfrielsesdato 01.08.2033
Restlån pr 31.12. er kr 280 420.
Lån som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsavslutning er kr 140 593.

Til årsmøtet i Sameiet Sorgenfrigaten 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Sorgenfrigaten 27 som viser et overskudd på kr 244.505. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapporten. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Ytre Enebakk, 16. mai 2025

Helene Sundelin Johansen

Helene Sundelin Johansen
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

SAMEIET SORGENFRIGATEN 27

	2025 BUDSJETT	2024 BUDSJETT	2024 REGNSKAP	KOMMENTAR
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER, 01.01-30.06	458 115	416 468	416 486	
FELLESKOSTNADER, 01.07-31.12	509 424	458 115	458 152	+6,5% +Trappevask fom. H2 2025
INNBETALT TRAPPEVASK	18 620	40 100	37 240	Tom. H1 2025
FORSIKRINGSUTBYTTE	13 600	10 000	13 653	
SUM	**999 759**	**924 683**	**925 531**	
INNTEKTER PÅ LÅN				
INNBETALTE RENTER/AVDRAG IN-LÅN 2	67 140	66 472	66 899	
INNBETALTE RENTER/AVDRAG IN-LÅN 3	69 348	68 772	69 292	
INNBETALTE RENTER/AVDRAG IN-LÅN 4	36 540	36 168	36 473	
INNBETALTE RENTER/AVDRAG IN-LÅN 5	44 784	44 472	44 845	
KORRIGERING RENTER/AVDRAG IN-LÅN	0	0	7 960	
SUM	**217 812**	**215 884**	**225 469**	
SUM INNTEKTER	**1 217 571**	**1 140 567**	**1 151 000**	
UTGIFTER				
FASTE KOSTNADER				
FORSIKRING	166 982	141 605	129 805	+17,9% (jan. '24 kostnadsført '23)
OSLO KOMMUNE, AVGIFTER	330 000	291 404	291 804	+13,2%
INTERNETT	70 000	68 172	68 172	KPI-basert ut 2028
STRØM	42 000	48 000	37 766	2.610 i strømstøtte
SUM	**608 982**	**549 181**	**527 546**	
ADMINISTRASJON				
FORRETNINGSFØRSEL INKL. MVA.	77 700	75 799	75 950	
REVISJON	12 500	11 500	12 500	
BANKGEBYR	5 200	-	2 935	
SUM	**95 400**	**87 299**	**91 385**	
VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER				
VEDLIKEHOLD	210 000	200 000	104 809	Buffer opparbeidet 2024
CONTAINER	0	5 000	0	I Vedlikehold fom. 2025
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	5 000	4 270	4 642	
VAKTMESTERTJENESTE	36 915	36 000	36 089	
ANNEN KOSTNAD	0	0	1 519	
TRAPPEVASK	41 865	40 100	40 065	
SUM	**293 780**	**285 370**	**187 124**	
UTGIFTER PÅ LÅN				
TERMINBELØP FRA 2017 - Lån 2 *	67 140	66 472	31 365	Kun rentekostnaden føres i resultatregnskapet, budsjettet inneholder også nedbetaling
TERMINBELØP FRA 2021 - Lån 3 *	69 348	68 772	28 809	
TERMINBELØP FRA 2024 - Lån 4 *	36 540	36 168	17 810	
TERMINBELØP FRA 2024 - Lån 5 *	44 784	44 472	22 457	
SUM	**217 812**	**215 884**	**100 441**	
SUM UTGIFTER	**1 215 974**	**1 137 734**	**906 495**	
OVERSKUDD + / UNDERSKUDD -	**1 597**	**2 833**	**244 505**	

* Terminbeløpene består av både renter og avdrag. Tallene er hentet fra siste nedbetalingsplan.

Oslo, 13.05.2025

Joakim Østensen
Styrets leder

Inger Marie Hansen
Styremedlem

Andreas Norheim Bachke
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

BankID Signing
Torstein Burkeland
2025-05-15

BankID Signing
Joakim Østensen
2025-05-15

BankID Signing
Andreas Bachke
2025-05-15

BankID Signing
Inger Marie Hansen
2025-05-16



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

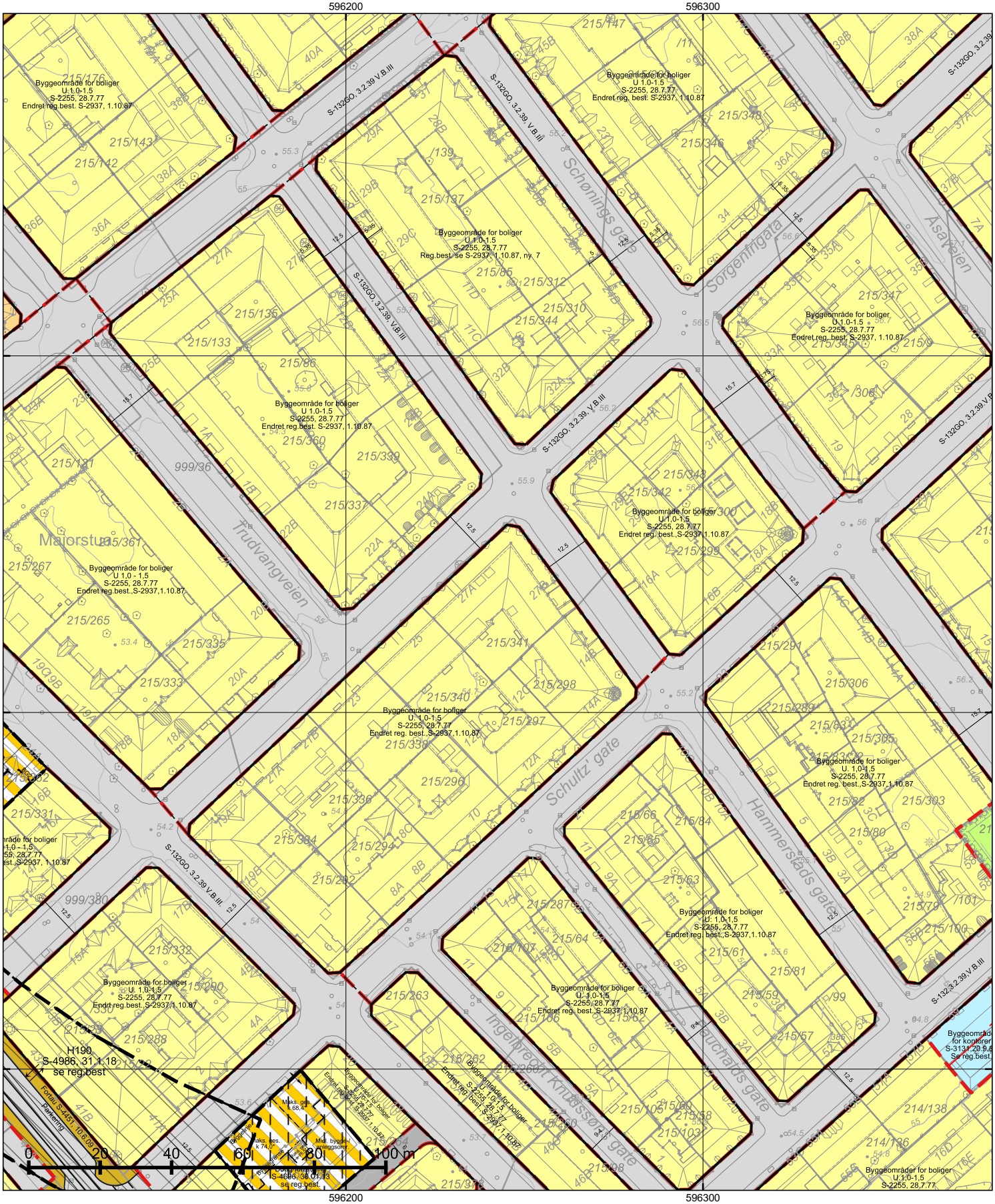
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142605/ 86511632
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: SORGENFRIGATA 27A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/341

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

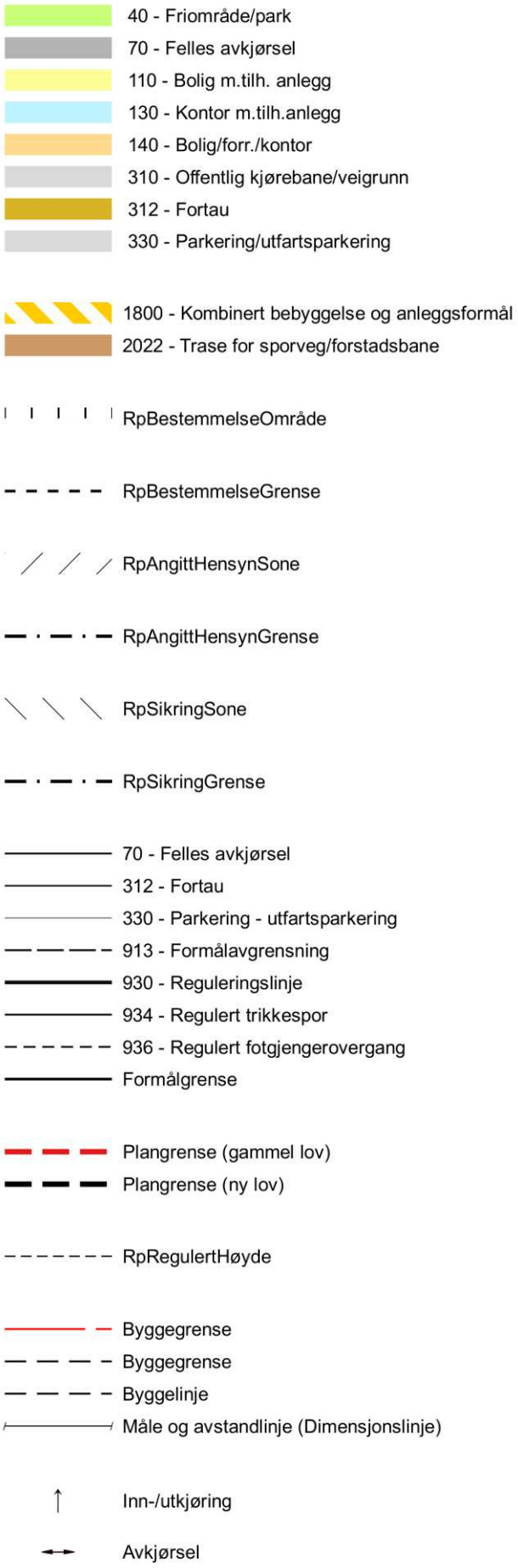
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

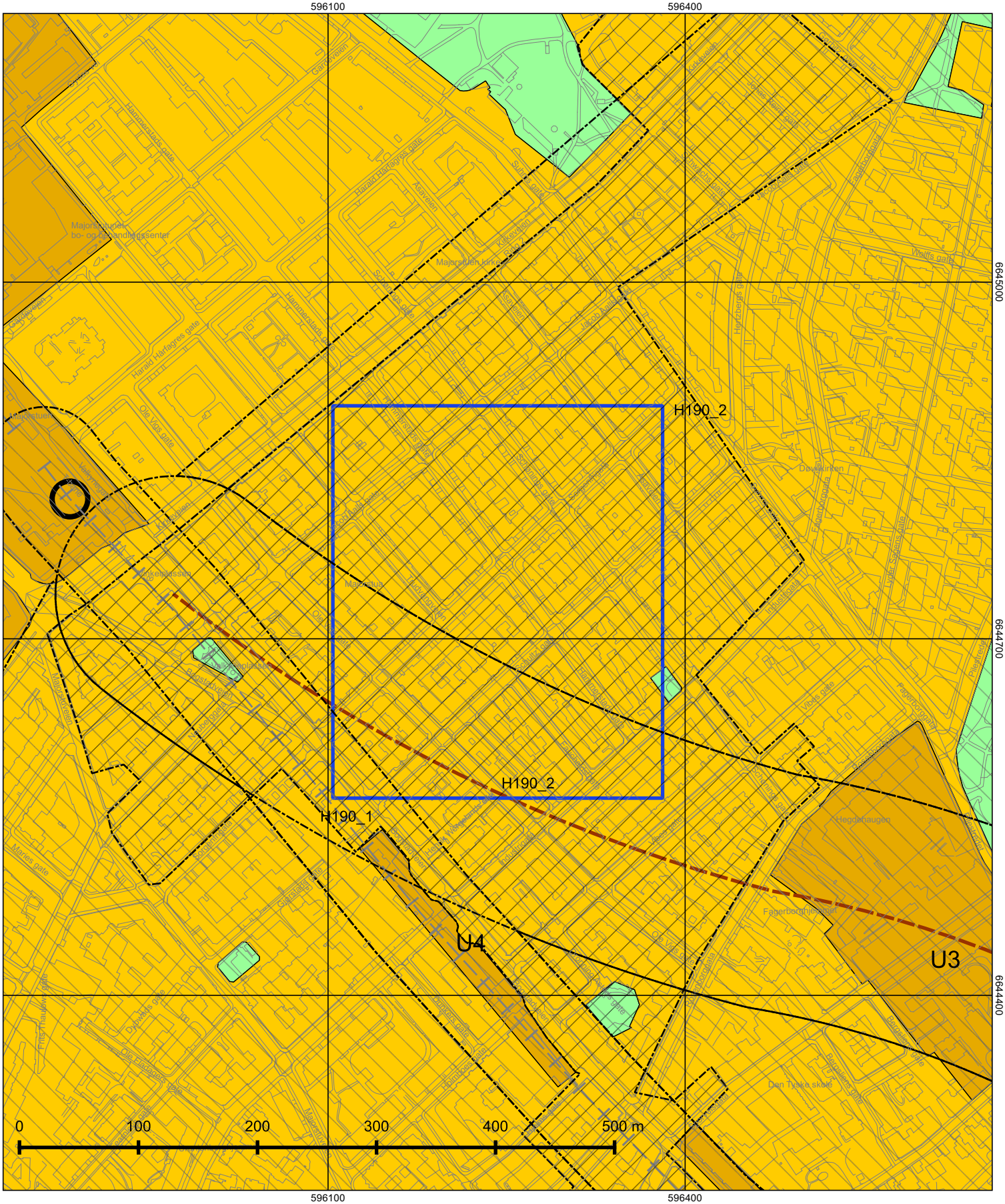
PlottID/Best.nr: 142605/ 86511632
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: SORGENFRIGATA 27A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/341

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142605/86511632
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

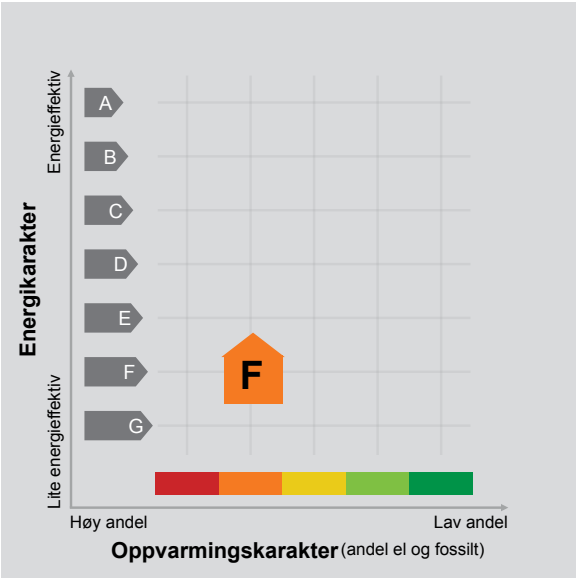
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sorgenfrigata 27A
Postnummer	0365
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	341
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80524730
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-122068
Dato	19.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 533 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 533 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tetting av luftlekkasjer
- Tetting av luftlekkasjer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1912
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Sorgenfrigata 27A

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 170 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	9 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	13 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Heltberg Bislett	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	4 min 0.3 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	26 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 5.8 km

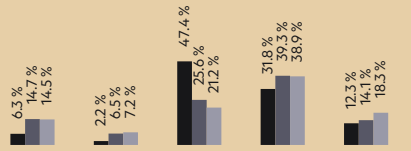
BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sorgenfrigata	3 min
Bunnpris Kirkeveien	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Schultz gate/Majorstuen ø	1.998	1 456
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

SPORT

Dronning Astrids plass streetbasket	6 min
Den tysk-norske	8 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Synergy	3 min

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

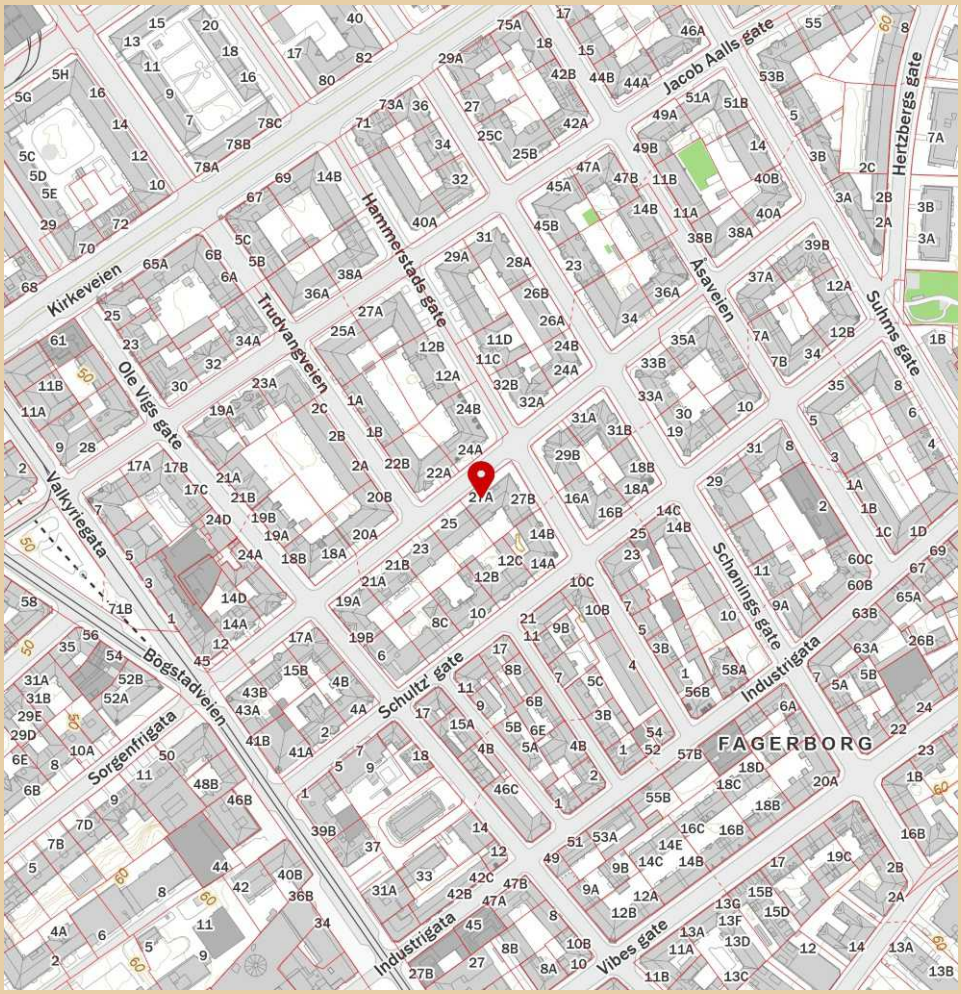
Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 27A, 0365 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 341, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250234

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Kim Nordtorp

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 938 55 117

E-post: kim.nordtorp@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.
