NORDVIK

Sorgenfrigata 25

2 soverom | 105 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sorgenfrigata 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
60	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.07.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 4-roms oppussingsobjekt i klassisk bygård -
Balkong mot bakgård - Rosetter, stukkatur og originale tregulv

Prisantydning	**9 450 000,-**
Omkostninger	**237 340,-**
Totalpris	**9 687 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 800,-**
BRA-i	**105 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1911**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

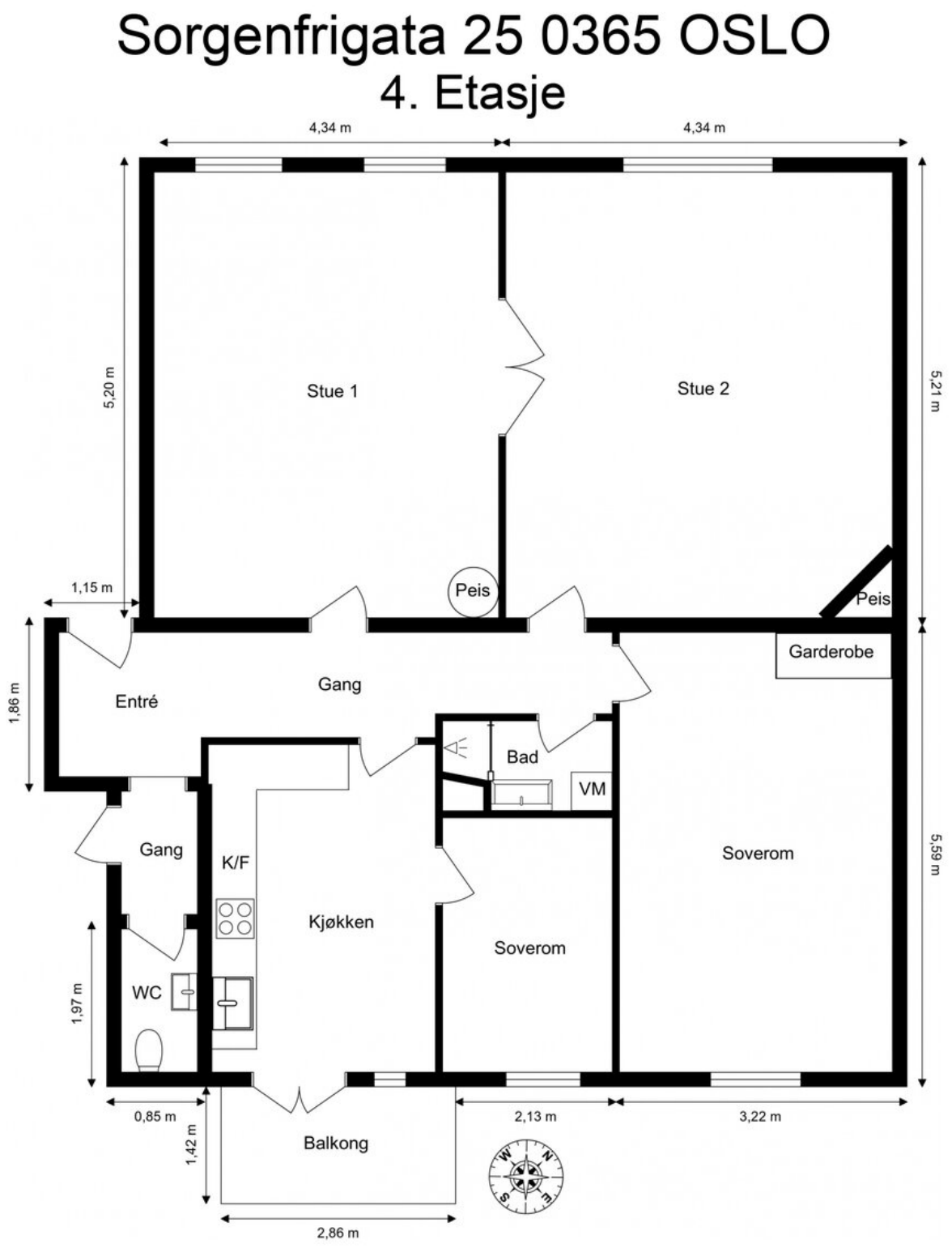
Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Sorgenfrigata 25. En gjennomgående 4-roms selveier med sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten har god planløsning og fantastiske oppholdsrom, samt generøs takhøyde og store vindusflater som gir en lys og luftig atmosfære. Her får du klassiske detaljer med rosetter, stukkatur, peis og originale tregulv. Videre byr leiligheten på en koselig balkong vendt mot hyggelig bakgård.

Verdt å merke seg:

- 4-roms oppussingsobjekt med stort potensial
- Gjennomgående
- Balkong mot bakgård (2022)
- 2 ildsteder
- Generøs takhøyde på 3 meter
- Store vindusflater
- Rosetter og stukkatur
- Heltre furugulv
- Bad med opplegg til vaskemaskin
- Separat toalettrom
- Kjeller- og loftsbod
- Sentralt, rolig og tilbaketrukket

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0208/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO
Gnr 215, bnr 340, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Pjs Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
9 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
236 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
237 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 687 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 700 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1911

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 126 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 105 kvm.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 7 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bad, to soverom, to stuer, toalettrom og kjøkken.

Takhøyden i stuen er målt til 3.01 meter.

Leiligheten har en balkong med adkomst fra kjøkkenet.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 14 kvm og en loftsbod på ca. 7 kvm.

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har adkomst fra felles trappeoppgang. I entréen blir du møtt av den generøse takhøyden og boligens originale sjarm.

Stue
Leiligheten har to stuer som ligger fint plassert mot hverandre med doble fløydører. Leiligheten byr på fleksible innredningsmuligheter, med plass til dagligstue og separat spisestue. Alternativt fungerer den innerste stuen godt som et ekstra soverom dersom det er behov. Rommene har hver sine ildsteder, originale tregulv, og store vindusflater med dype karmer. Begge stuene byr også på klassiske rosetter og stukkatur.

Kjøkken
Separat kjøkken som vender mot bakgården. Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Fra kjøkken er det adkomst til en sydøstvendt balkong på ca. 4 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord.

Soverom
Leiligheten er innredet med to soverom. Begge rommene vender mot rolig bakgård.

Bad
Flislagt bad, innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

Toalettrom
Leiligheten har separat toalettrom med flislagt gulv og malt betong på vegger. Toalettrommet er innredet med en servant og et gulvstående toalett. Rommet ventileres via en oppdriftsventil.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad. Trond Abrahamsen. 2014.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av sluk. Membran oppgradert. Trond Abrahamsen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny balkong i 2022. Utført av Balkongteam AS. Det har vært utført utbedringer og
reparasjoner på tak, takvindu og fasade i vår tid. Ta kontakt med Styret for fullstendig oversikt over øvrige arbeider på tak og fasade.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bla ved oppgradering av bad. Utført av Aspelund Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mindre utbedringer ved Trond Abrahamsen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Litt svartsopp. Svekket ventilasjon (se tilstandsrapport).

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Fungerer greit i følge leietager.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Det har vært utført arbeider på både tak, loftsvindu og fasade. Kontakt Styret for fullstendig oversikt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Elektriker Tore Aspelund. Aspelund Elektro AS har utført mindre arbeider i leiligheten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevheter og sprekker må påregnes.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett sluk. Vannlekkasje på kjøkken knyttet til vaskemaskin.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Møll observert på loft og i oppgangen. Det er montert limfeller. Det har tidligere vært observert rotter i kjeller og bakgård. At det har vært observert eksempelvis insekter av forskjellig art i bygningen kan ikke utelukkes. Ta gjerne kontakt med styret for å forhøre om skadedyrhistorikk og evt skadedyrsavtale.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Utført i forbindelse med salg. Se egen tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? E-takst fra 2019.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det har vært en økning i fellesutgiftene i 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Økning av fellesutgifter fra 01.07. vedtatt på årsmøtet. Utbedring av brannsikkerhet er vedtatt. Kostnadene faktureres hver enkelt enhet ved ferdigstillelse.

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG

Fra kjøkken er det adkomst til en sydøstvendt, overbygd balkong på ca 4 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass. Døren til baktrapp er branndør.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1984.

INNVENDIG

Gulv: Furugulv.
Vegger: Malte plater.
Tak: Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er mursteinspipe med vedovn og åpen peis i stuen.

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og kobberrør med plasthylse.

Synlige avløpsrør er av støpejernsrør.

Sikringsskap plassert i baktrapp, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Terrassebordene er værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak: Værslitt/oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket.

Utvendig > Ytterdører
Det er ikke merking for branndør på ytterdøren.
Konsekvens/tiltak: Hovedytterdøren bør brannmerkes dersom det er en branndør. Hvis ikke så bør døren skiftes til en branndør.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduet på kjøkkenet har råteskader og bør skiftes.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

Innvendig > Overflater - gulv
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak: Gulvet må slipes/skiftes for å lukke avviket.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Ildfast stein i ovnen er sprukket. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Konsekvens/tiltak: Ildfast stein i ovnen som er sprukket må skiftes. Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Konsekvens/tiltak: Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er påvist svertesopp i silikonfuger ved servant.
Konsekvens/tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate. Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt. Silikongfuger med svertesopp bør fjernes og ny silikon må legges.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Konsekvens/tiltak: Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift. Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.
Konsekvens/tiltak: Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i

borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er noe svelleskader på kjøkkenfronter under vaskekum. Silikonfuger mellom benkeplate og vegg har sluppet.
Konsekvens/tiltak: Fronter med svelleskader bør skiftes og det må legges ny silikonfuge mellom benkeplate og vegg.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenventilator har redusert avtrekkseffekt.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kjøkkensonen. Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Det anbefales kontroll av ventilator og avtrekkskanal, inkludert rengjøring av filtre. Nødvendige utbedringer bør utføres for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Konsekvens/tiltak: Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Oppgitte kostnadsestimater er for avretting av gulvene og er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Plastrør (rør-i-rør) er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er påvist tegn på utettheter rundt sluket i dusjen. Det er sprekk i membranen som går rundt hele sluket.
Konsekvens/tiltak: Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak. M-TETT utfører lokal utbedring av membraner rundt sluk. Det anbefales at de kontaktes for en vurdering av membranens tilstand og hvordan de kan utbedre sprekkene i membranen. Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp av vedovn i stuen, samt elektriske panelovner.

Det er en ca. 110 liters varmtvannstank plassert i himling på badet. Det er ukjent alder på varmtvannstanken.

Leiligheten har ikke ventilering utover åpning av vinduer.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 800,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningforsikring, forretningsførsel, andre driftskostnader m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 851 540,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 502 200,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Om sameiet
Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Sorgenfrigata 25, gnr. 215, bnr. 340 i Oslo kommune.
Sameiets org. nr.: 975 600 955

Sameiet, som består av 8 eierseksjoner, som ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.02.1985.

Sameiets adresse er ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Drammensveien 165, Oslo.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS.

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring: 90994194.

Årsmøtet vedtok å igangsette og ferdigstille tiltak innenfor det som er pålagt at må utbedres. Dette dreier seg om 4 dører i baktrappen og 6 dører i hoved trappen. Dokumentasjon på fullførte tiltak må oversendes brannetaten innen 8. juli 2026. Det ble videre vedtatt at

tiltaket finansieres ved innkreving fra eierne begrenset opp til kr 100.000,-. Innkrevingen vil bli igangsatt straks styret er enige om hvilke dører og brannalarmanlegg som skal kjøpes inn og har prisen på dette. Styret vil videre utarbeide et helhetlig forslag til videre utskifting av dører med et par alternativer, som det kan stemmes over i et ekstra ordinært årsmøte.

- Info fra styret pr. 29. juni 2026 -

Vi inngår for tiden avtale med Firesafe relatert til utbedring av brannsikkerhet i bygget ifm. pålegg fra OBRE. Kostnadsanslag er sendt på mail til seksjonseiere. Dette vil finansieres ved ekstraordinær innbetaling per enhet. For denne seksjonen vil beløpet utgjøre totalt kr 114 619,-. Kostnadene vil faktureres hver enkelt enhet gjennom forretningsfører når det nærmer seg ferdigstillelse av prosjektet. Nærmere informasjon om dato og betalingsfrist vil komme så snart vi har fått endelig tidslinje for gjennomføring av prosjektene. Beløpet vil faktureres og belastes kjøper dersom fakturering skjer etter avtalt overtakelse.

Ingen nye låneopptakt planlagt.

Felleskostnadene økte med 20% fra juli 2026. Ble vedtatt forrige årsmøte som følge av økte driftskostnader og at man ikke har KPI justert felleskostnader over flere år etter ønske fra seksjonseiere.

Sameiet har nylig inngått avtale med Global Connect som er effektiv fra 01.07.2026.

Det har tidligere vært møll på loftet, i baktrapp og i noen av leilighetene. Det ble iverksatt flere runder med gassing og siste oppdatering er at det ikke er observert noen nye utbrudd relatert til dette i 2026.

Forretningsfører
Stender Forretningsførsel AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån p.t.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 90994194

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 653 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du i et sentralt og attraktivt område på Majorstuen med gangavstand til alt du ønsker deg i hverdagen. Området byr på en perfekt kombinasjon av urbane kvaliteter og grønne omgivelser, og egner seg svært godt for både korte og lengre spaserturer. Fra leiligheten har du enkel tilgang til populære turområder som Frognerparken, Stensparken, Uranienborg og videre mot Bygdøy. Mange benytter også området til løping, med flotte ruter gjennom Frognerparken og videre opp mot Sognsvann eller ut mot Bygdøy. Her får du med andre ord både byliv og naturnære rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Majorstuen er fullspekket med populære kaféer, barer, restauranter samt trendy kles- og interiørbutikker. La Såda, Ludo og À L'aise er blant de mange gode matopplevelsene i nærområdet. Bogstadveien ligger kun et par minutter unna og byr på et rikt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Det er også kort vei til Colosseum med blant annet kino, kjøpesenter og treningssenter.

Dagligvarehandelen er enkel med Bunnpris i Kirkeveien, Rema 1000 i Industrigata, Meny Bogstadveien, Kiwi Sorgenfrigata og Coop Extra – alle innenfor en radius på ca. 500 meter. Området har ellers et bredt servicetilbud med forretninger, serveringssteder og treningssentre, samt kort vei til skoler og barnehager.

For hyggelige søndagsturer finnes det flere flotte parker og grøntområder i nærområdet, som Stensparken og Frognerparken med sine skulpturer, Frognerbadet og Frogner Tennis. Noen hundre meter unna, på hjørnet Jacob Aalls gate og Hertzbergs gate, ligger også «Oslos minste park», Lille Jacob, med sjarmerende Havens Café, absolutt verdt et besøk. Setter du kursen mot sentrum når du Uranienborgparken og Slottsparken på ca. 15

minutter.

For den treningsglade er det kort vei til flere treningssentre, blant annet SATS Fagerborg, SATS Colosseum, Barry's Colosseum og SATS Yoga, i tillegg til Bislett Bad som byr på innendørs svømmehall.

Svært gode kollektivforbindelser ligger i gangavstand. Majorstuen stasjon og bussholdeplass ligger under 500 meter unna, med busslinjene 20, 21 og 28. Fra Majorstuen stasjon går også trikkene 12, 15 og 19, samt samtlige T-banelinjer, noe som gir enkel og effektiv adkomst til hele byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1914.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er satt opp vegg mellom trappegang og gang. Det er deretter satt inn et toalettrom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående byggesaker i nærheten -

Schultz' gate 12A - bygningstekniske installasjoner - Reparasjon
Saksnummer: 202507008

Schultz' gate 8 B - utskifting av soilrør fra kjeller til loft
Saksnummer: 202514305

Schultz' gate 8 C - bruksendring av deler av kjeller til ny boenhet K0101
Saksnummer: 202507473

Schultz' gate 8 A-D - bruksendring av loft og stall til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202514058

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

301/215/340/7:
06.11.1911 - Dokumentnr: 901051 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:340
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2026 - Dokumentnr: 709908 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

18.02.1985 - Dokumentnr: 9831 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 119/928
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 68 250,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 500,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg (Valgfritt) kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Opplysningssett kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 166 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. juli 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sorgenfrigata 25

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	13 min

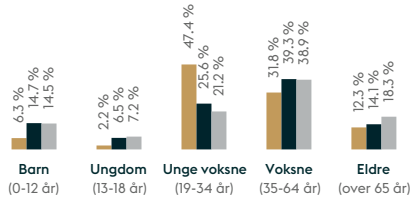
Offentlig transport

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	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 72 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 59 barn	8 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående

Sport

Dronning Astrids plass streetb...	6 min
Den tysk-norske	7 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Synergy	3 min

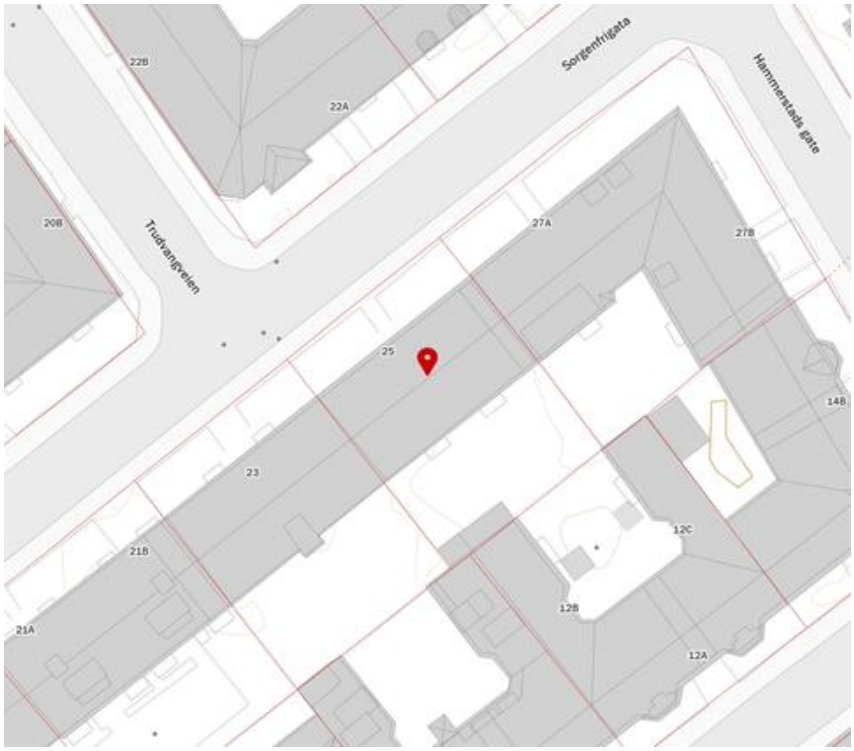
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sorgenfrigata 25 , 0365 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 340, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 16.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1144 **Referansenummer:** HK3355

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveier leilighet. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 14 kvm og en loftsbod på ca 7 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 126 m². Planløsningen består av entré, bad, to soverom, 2 stuer, toalettrom og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 3.01 meter.
Leiligheten har en balkong med adkomst fra kjøkkenet.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Fra kjøkken er det adkomst til en sydøstvendt, overbygd balkong på ca 4 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass. Døren til baktrapp er branndør.
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1984.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Furugulv.

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er mursteinspipe med vedovn og åpen peis i stuen. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil.
Forskrift er TEK 10 og fremlagt dokumentasjon er et dokument på beskrivelse av hvilket arbeid som er utført og hvilke materialer som er brukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malt betong på vegger, innredet med en servant og et gulvstående toalett. Toalettrommet ventileres via en oppdriftsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og kobberrør med plasthylse. Synlige avløpsrør er av støpejernsrør.

Sikringsskap plassert i baktrapp, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse. Leiligheten har ikke ventilering utover åpning av vinduer. Leiligheten varmes opp av vedovn i stuen, samt elektriske panelovner.

Det er en ca. 110 liters varmtvannstank plassert i himling på badet. Det er ukjent alder på varmtvannstanken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

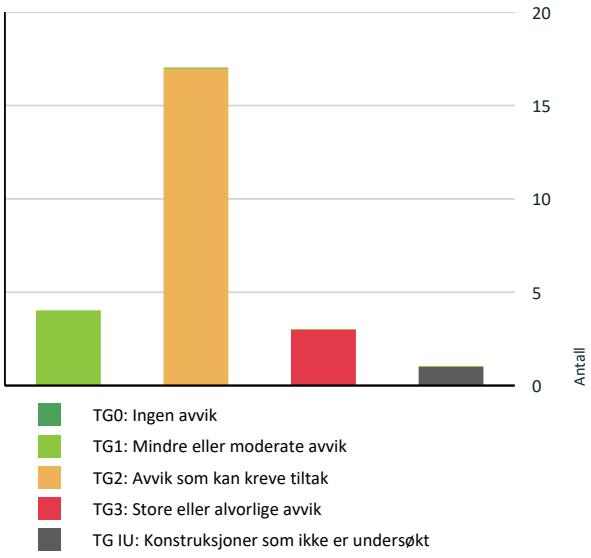
Det er satt opp vegg mellom trappegang og gang. Det er deretter satt inn et toalettrom.

Sorgenfrigata 25 , 0365 OSLO
Gnr 215 - Bnr 340
0301 OSLO

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

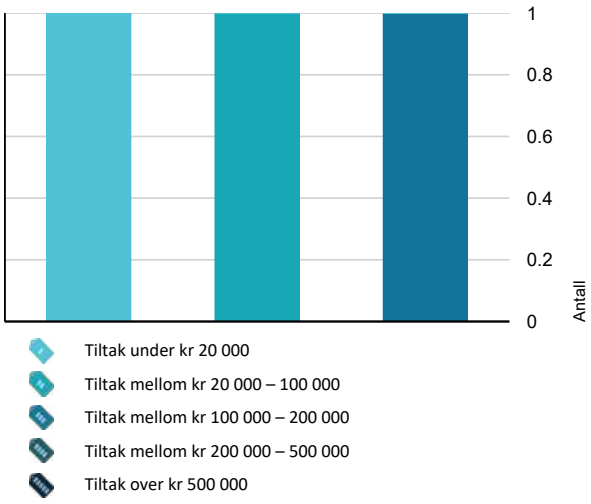
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Toalettrom > 4. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1912

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra kjøkken er det adkomst til en sydøstvendt, overbygd balkong på ca 4 kvm. Balkongen er av stålkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er stålrekkverk med en høyde på ca 1,20 meter.

Vurdering av avvik:
• Terrassebordene er værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitt/oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass. Døren til baktrapp er branndør.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke merking for branndør på ytterdøren.

Konsekvens/tiltak
• Hovedytterdøren bør brannmerkes dersom det er en branndør. Hvis ikke så bør døren skiftes til en branndør.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1984.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Vinduet på kjøkkenet har råteskader og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue 1.
54mm fra hjørne til hjørne.
37mm innenfor 2 meter.

Stue 2.
68mm fra hjørne til hjørne.

49mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Oppgitte kostnadsestimater er for avretting av gulvene og er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Furugulv.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Gulvet må slipes/skiftes for å lukke avviket.





TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med vedovn og åpen peis i stuen.

Vurdering av avvik:

• Ildfast stein i ovnen er sprukket

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Ildfast stein i ovnen som er sprukket må skiftes.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Forskrift er TEK 10 og fremlagt dokumentasjon er et dokument på beskrivelse av hvilket arbeid som er utført og hvilke materialer som er brukt.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger ved servant.

Konsekvens/tiltak

• Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.
• Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.
• Silikongfuger med svertesopp bør fjernes og ny silikon må legges.





4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres.
• Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.







4. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt sluket i dusjen. Det er sprekk i membranen som går rundt hele sluket.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak. M-TETT utfører lokal utbedring av membraner rundt sluk. Det anbefales at de kontaktes for en vurdering av membranens tilstand og hvordan de kan utbedre sprekkene i membranen.

Oppgitte kostnadsestimater er veiledende og basert på observasjoner gjort ved befaring. Skjulte forhold og behov for ytterligere tiltak kan medføre avvik fra angitt kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.





4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via en oppdriftsventil i taket.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift. Det bør monteres mekanisk avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres egnet tilluftsløsning, for eksempel spalte eller ventil i dør, for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til rommet.

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

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert

nedfelt oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Merknad: Det er noe svelleskader på kjøkkenfronter under vaskekum.

Vurdering av avvik:
• Det er noe svelleskader på kjøkkenfronter under vaskekum.
Silikonfuger mellom benkeplate og vegg har sluppet.

Konsekvens/tiltak
• Fronter med svelleskader bør skiftes og det må legges ny silikonfuge mellom benkeplate og vegg.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kjøkkensonen.

Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.
• Det anbefales kontroll av ventilator og avtrekkskanal, inkludert rengjøring av filtre. Nødvendige utbedringer bør utføres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og malt betong på vegger, innredet med en servant og et gulvstående toalett.

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredet med servant og gulvstående toalett.

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet ventileres via en oppdriftsventil.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Tilstandsrapport

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av støpejernsrør. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Sikringsskap plassert i baktrapp, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og kobberrør med plasthylse. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Plastrør (rør-i-rør) er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
• Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ikke ventilering utover åpning av vinduer. Avtrekk fra toalettrom, bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av vedovn i stuen, samt elektriske panelovner.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 110 liters varmtvannstank plassert i himling på badet. Det er ukjent alder på varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

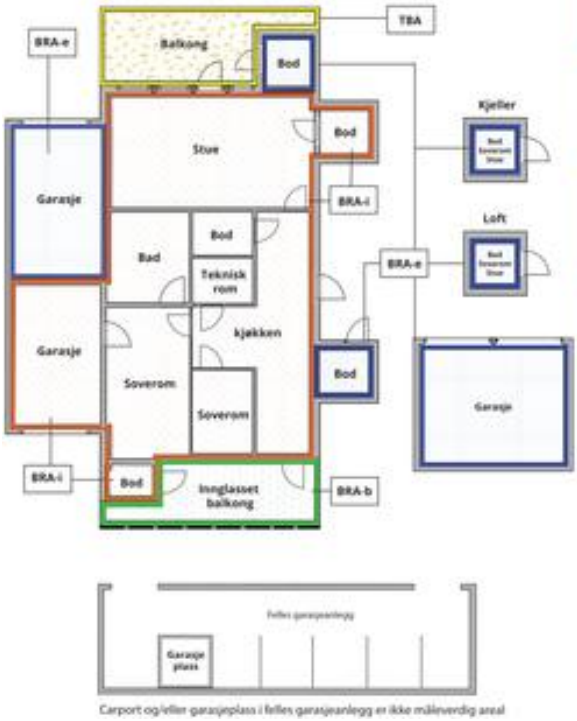
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		7		7	
4. Etasje	105			105	4
Kjeller		14		14	
SUM	**105**	**21**			**4**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er satt opp vegg mellom trappegang og gang. Det er deretter satt inn et toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	340		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sorgenfrigata 25

Hjemmelshaver
P.j.s. Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.07.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2026	
2	16.07.2026	
3	16.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. juli 2026

Oppdragsnummer
36-0208/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Pjs Invest AS

Fullmektige
Nils Martin Sørensen Tonholt for Pjs Invest AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av bad. Trond Abrahamsen. 2014.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskifting av sluk. Membran oppgradert. Trond Abrahamsen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny balkong i 2022. Utført av Balkongteam AS. Det har vært utført utbedringer og reparasjoner på tak, takvindu og fasade i vår tid. Ta kontakt med Styret for fullstendig oversikt over øvrige arbeider på tak og fasade.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bla ved oppgradering av bad. Utført av Aspelund Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mindre utbedringer ved Trond Abrahamsen.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Litt svartsopp. Svekket ventilasjon (se tilstandsrapport).

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Fungerer greit i følge leietager.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det har vært utført arbeider på både tak, loftsvindu og fasade. Kontakt Styret for fullstendig oversikt.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Elektriker Tore Aspelund. Aspelund Elektro AS har utført mindre arbeider i leiligheten.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Noe skjevheter og sprekker må påregnes.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tett sluk. Vannlekkasje på kjøkken knyttet til vaskemaskin.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Møll observert på loft og i oppgangen. Det er montert limfeller. Det har tidligere vært observert rotter i kjeller og bakgård. At det har vært observert eksempelvis insekter av forskjellig art i bygningen kan ikke utelukkes. Ta gjerne kontakt med styret for å forhøre om skadedyrhistorikk og evt skadedyrsavtale.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Utført i forbindelse med salg. Se egen tilstandsrapport.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? E-takst fra 2019.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært en økning i fellesutgiftene i 2026.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Økning av fellesutgifter fra 01.07. vedtatt på årsmøtet. Utbedring av brannsikkerhet er vedtatt. Kostnadene faktureres hver enkelt enhet ved ferdigstillelse.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Veldrevet Styre. Selger har vært i kontakt med Styret for utfyllende opplysninger, men har ikke fått svar pga ferieavvikling. Det oppfordres at kjøper tar kontakt med Styret dersom de ønsker utfyllende opplysninger.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0208/26

enova

Energiattest



Adresse **Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO**	
Dato for energimerking **16.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322051**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80524722**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **340**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1911**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **232,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 427 kWh**



Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER
For Sameiet Sorgenfrigata 25

Vedtatt i årsmøte 2024
i samsvar med lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet Sorgenfrigata 25 har gårdsnummer 215 og bruksnummer 340 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.02. 1985 og består av 8 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie. For korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig, må man be om tillatelse fra styret.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruk av kullgrill er derfor uønsket.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5.VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) ytterdører.
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
k) vinduer: Seksjonseier skal holde vinduer forsvarlig ved like. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde vinduer omfatter også utskifting av vinduer. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på vinduer og bygningsmasse forebygges, og slik at sameiet og øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Seksjonseier plikter å skifte til vinduer som sameiet har blitt enige om, for å beholde et helhetlig uttrykk.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer i fellesareal og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
[*f) og g) kan benyttes fra 1.7.21*]
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort

økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og [antall] varamedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET
SORGENFRIGT. 25

Revidert 29/4-98

Styret anser det som svært viktig at man søker å ivareta størst mulig trivsel og godt naboforhold i gården. Det er derfor viktig at følgende blir fulgt og etterlevet.

1. Ytterdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Hver enkelt beboer er ansvarlig for dette. Vi ønsker å oppnå størst mulig sikkerhet for beboerne i gården, og ønsker derfor ikke at uvedkommende får adgang.

2. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i gården.
   Selskapelighet som forventes å foregå utover kl.23.00 skal meddeles og aksepteres av de nærmeste naboer.
   Bruk av musikkanlegg bør foregå under hensyntagen til at gården er gammel og at lyden bærer forholdsvis godt. Det kan ikke være riktig å påtvinge dine medboere ditt musikkvalg.
   Med andre ord: Utvis størst mulig hensyn.

3. Beboerne av hver enkelt leilighet har ansvaret for at for- og baktrapp blir vasket minst en gang i uken.
   Oppgaven fordeles mellom de to leilighetene i hver etasje.
   For baktrappens vedkommende skal 1.etg og 4.etg. påse at det vaskes henholdsvis helt ned til kjeller og helt opp til loftet.

4. Gårdsrommet (gården) skal holdes ryddig og rent.
   Bord og stoler skal ikke tilgrises.
   Tørking av tøy i gården er ikke tillatt på søn- og helligdager.
   Sykler skal plasseres i sykkelskuret i gården. Det er ikke tillatt å plassere sykler i fortrapp eller foran gatedør/port.

5 Beboerne i hver etg. skal være ansvarlig for å kjøpe inn og skifte lyspærer i oppgangene i sin etg.
Beboere som har vaktmestertjeneste er ansvarlige for å skifte lyspærer i uterom. Disse pærene oppbevares i det gamle rulle-rommet i kjelleren - innerst på høyre side. Vedkommende som benytter siste pære kjøper inn ny forsyning.
Den som benytter siste søppelsekk er ansvarlig for å kjøpe inn nye sekker. Disse oppbevares også i rullerommet.
Regninger på nevnte forbruksmateriell sendes til regnskapsfører.
Enkeltregninger skal ikke overstige kr. 500.

Styret håper at ovenstående regler for husorden skal være en hjelp til å oppnå et best mulig naboforhold i Sorgenfrigt. 25, og at de respektive beboere medvirker til å gjennomføre reglene til alles beste.

STYRET

SAMEIET SORGENFRIGATA 25

TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

1)
Hvis eier ønsker å leie ut sin seksjon, skal Sameiet ha opplysninger om navn og telefonnr. på leieboerne.

2)
Det er ikke tillatt for flere personer å bo i seksjonen enn det eier har oppgitt.

Hvis flere personer tas opp i husstanden (hos leieboerne), skal Sameiet varsles på forhånd.

3)
Det gjelder samme ordensregler for leieboere som for de andre beboerne i Sameiet. Dette medfører bl.a. at det skal være stille i gården mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Beboerne skal spørres/varsles på forhånd hvis man planlegger fest. (Viser til Husordensregler for Sameiet Sorgenfrigata 25, revidert 29.4.98.)

4)
Leieboere plikter å utføre trappevask og vaktmesteroppgaver på lik linje med de andre beboerne.

5)
Hvis en seksjon skal leies ut, må leieboerne godkjennes av styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Sameiet Sorgenfrigata 25 ble avholdt 05 mars 2026
kl. 18.00 på Teams og fysisk hos Linn Bratteteig i Sorgenfrigaten 25, Oslo

---

Følgende seksjoner var representert: 01, 02, 03, 05 og 06. I tillegg møtte nye eiere av seksjon 08 Sverre Solheim Pettersen og Maria Lundin Brenna. Til sammen: 5 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: valgt

B) Valg av sekretær og en person i tillegg til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Linn Bratteteig
Vedtak: valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Styrets beretning ble tatt til etterretning

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner:
kr. 44.867,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 20.000,- + aga. for perioden.
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2026**

Inkl. økning av felleskostnader med 20% fra 1/7.
Vedtak: vedtatt

SAK 6 **SAKER TIL BEHANDLING**

A) Økning av felleskostnader med 20%
Vedtak: vedtatt

B) BRANNSIKRINGSTILTAK – FINANSIERING

Vedtak: Årsmøtet vedtok å igangsette og ferdigstille tiltak innenfor det som er pålagt at må utbedres. Dette dreier seg om 4 dører i baktrappen og 6 dører i hoved trappen. Dokumentasjon på fullførte tiltak må oversendes brannetaten innen 8. juli 2026.

Det ble videre vedtatt at tiltaket finansieres ved innkreving fra eierne begrenset opp til kr 100.000,-. Innkrevingen vil bli igangsatt straks styret er enige om hvilke dører og brannalarmanlegg som skal kjøpes inn og har prisen på dette.

Styret vil videre utarbeide et helhetlig forslag til videre utskifting av dører med et par alternativer, som det kan stemmes over i et ekstra ordinært årsmøte

SAK 6 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble foreslått Ulrik Aasen
Vedtak: valgt

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Nikolai G Myhre.
Vedtak: valgt

Styret neste periode består av følgende:

Styreleder:	Ulrik Aasen	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Nikolai G Myhre	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Sverre Thommesen	valgt 2025 for 2 år

Årsmøtet ble hevet kl. 19.00

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Linn Bratteteig/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sorgenfrigata 25
05 mars 2026, kl. 18.00 på Teams og fysisk hos Linn Bratteteig i Sorgenfrigaten 25, Oslo

---

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og protokollvitner
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP 2025
Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 20.000,- + aga. for perioden fra årsmøte 2025 til årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT 2026
Se vedlegg. inkl. økning av felleskostnader med 20% fra 1/7.

6. SAKER TIL BEHANDLING

A) ØKNING ORD. FELLESKOSTNADER
Styret foreslår økning av felleskostnader med 20% fra 1/7, som utgjør 10% for året.

B) BRANNSIKRINGSTILTAK – FINANSIERING
Bakgrunn: Sameiet har fått pålegg om å utbedre brannsikkerheten i gården. Det betyr bla. montering av brannsikre utgangsdører i både hoved og baktrapp med dørpumper, brannalarmanlegg, nødlys og serviceavtale.

Sameiet må dokumentere at dette er ferdigstilt, eller minimum har konkret bestilling på dette innen 8. juli 2026.

Styret foreslår at tiltaket finansieres ved at sameiet kaller inn kapital iht. eierbrøken. Så langt beregnes dette til ca. kr 100.000,- per seksjon. Tiltaket er ikke medtatt i budsjettet for 2026.

Tiltaket må igangsettes før fristen som er satt til 8. juli 2026.

Se vedlegg med tilbud som er innhentet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder

B) Valg av 2 styremedlemmer

Orienteringssaker fra styrer

- Oppfølging skadedyr møll er fortsatt aktuelt. Styret informerer.
- Dugnad – avtale dato
- Annet

RUD 23. FEBRUAR 2026

FOR STYRET I
SAMEIET SORGENFRIGATA 25

Kate Gry Røed

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Sameiet Sorgenfrigata 25

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen Sorgenfrigata 25, gnr. 215, bnr. 340 i Oslo kommune. Sameiets org. nr.: 975 600 955

Sameiet, som består av 8 eierseksjoner, som ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.02.1985.

Sameiets adresse er ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Drammensveien 165, Oslo.

Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS. Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring: 90994194.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av følgende medlemmer:

Styreleder:	Linn Bratteteig	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Ask Hellmann Sørgaard	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Sverre Thommesen	valgt 2025 for 2 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til andre forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling. Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Vi hadde årsmøte den 11.03.2025.

Dugnader:
Vi hadde dugnad torsdag 27.03.25 og lørdag 29.03.25.
For særlig og ekstra å rydde loftet før spraying mot møll.

Møllbehandling:
Her ble alt i bodene ryddet ut på fellesarealet slik at bodene kunne sprayes
Styreleder hadde handlet inn tette plastkasser og oppbevarings-poser for å sørge for at tekstiler skulle bli pakket forskriftsmessig. Styreleder fulgte også opp noen få som måtte ha andre dager for pakking og rydding. Det ble også fulgt opp med besøk og oppsetting av møllfeller på loft, i trappegang og besøk i alle leiligheter. Loftet og baktrappen ble så sprayet / møllbehandlet mandag 07.04-25 og forseglet/ stengt i et par uker. Påsken. Så ble alt ryddet på plass og fellesarealene på loft og i trapp ble behandlet med møllgift mandag den 28.04-25.

Det ser ut til å ha hatt stor effekt, men styreleder vil følge opp med møllfeller og sjekk i leilighetene og loftet i april og mai, når det vil vise seg om noen møll våkner til igjen.
Det er veldig ubehagelig, men folk har ikke tatt dette høytidelig nok ved forrige behandling, for noen år siden: Derfor har vi fremdeles hatt dette problemet som kan smitte mellom naboer.

Innkjøp av brannvernutstyr:
Styret kjøpte inn noen røykvarslere til trappeoppgangene og nye pulverapparater til loft og kjeller. 5 leiligheter fornyet også sine pulverapparater (etter oppfordring fra brannansvarlig styremedlem Ask.)

Tilsyn fra Brann- og redningsetaten:
Vi hadde tilsyn i en times tid. Her fikk vi oss en overraskelse: Vi trodde vi hadde fått godkjent all inspeksjon og pålegg som var ilagt. Dette var imidlertid et annet kontor eller nye regler: Vi er nå pålagt å skifte alle utgangsdørene til leilighetene i begge trappeoppgangene. De må også ha brannklassifiserte med B 30 S og med dørpumpe. Videre må det monteres mer slokkeutstyr i fellesareal, brannalarmanlegg, nødlys og serviceavtale på alt dette.

Befaring av brannteknisk firma:
Vi hadde befaring med firma, for å lære mer. Vi har hatt noe korrespondanse og nå mottatt anbud.

Krav om engangsbetaling for å imøtekomme krav/ pålegg fra Brann- og redningsetaten.
Vi har ikke midler til å dekke disse nye pålagte utgiftene. Derfor bes alle seksjonene om å innbetale det nødvendige beløp innen 1. mai. Det ble sendt ut orientering om dette med pristilbud, den 04.02.26 2 seksjoner henvendte seg (og styret ble forsøkt kontaktet,) for å få ytterligere informasjon. Noe som resulterte i at det ble avholdt et møte om dette lørdag den 08.02.26. Deltakerne her vil arbeide videre med tilbud.
Når finansieringen er i orden, kan vi bestille firma og sende melding om at vi har avtale/ bestilling av arbeid av godkjent firma.
Fristen for svar til Brann- og redningsetaten med konkrete planer, er 08.07.2026.

Heving av husleie:
Prisstigningen har vært stor og diverse pålegg om utbedring og oppgradering har kommet i stigende grad i de senere år. Vi må heve fellesutgiftene en del for å være i takt med prisstigning og å gi styret rom til å holde tritt med vedlikehold.
Vi foreslår en heving av fellesutgifter, i første omgang på 20 %
Evt. en heving fra 01.07. på nok 20 %.

6. Overdragelse av seksjoner

Sameiet har i perioden ikke hatt eierskifter.

OSLO 17. FEBRUAR 2025

FOR STYRET I

SAMEIET SORGENFRIGATA 25

Klara Linn Bratteig/s/ Ask Hellman Sørgaard/s/ Sverre Thommesen /s /

Sorgenfrigata 25

RESULTAT	NOTE	2025 REGNSKAP	2025 BUDSJETT	2024 REGNSKAP
Ordinære felleskostnader		414 546	414 520	375 540
Andre inntekter (egenandel forsikring)		10 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**424 546**	**414 520**	**375 540**
Lønn/styrehonorar	2	22 820	22 820	5 000
Strøm		6 325	12 000	11 181
Drift/vedlikehold	3	21 446	160 000	157 802
Fellesanlegg tv/nett		39 396	40 000	36 468
Forretningsførsel		28 006	26 000	0
Renhold		17 258	17 000	16 756
Andre driftskostnader	4	9 927	15 000	3 453
Eksterne tjenester		0	0	36 496
Serviceavtaler 7 mnd		2 753	5 000	4 224
Forsikring		90 697	84 000	80 447
Kommunale avgifter		141 173	156 000	130 078
Andre kostnader		0	0	10 934
SUM DRIFTSKOSTNADER		**379 801**	**537 820**	**492 839**
DRIFTSRESULTAT		**44 745**	**-123 300**	**-117 299**
Renteinntekter		122	0	6 045
Rentekostnad		0	0	0
SUM FINANSPOSTER		**122**	**0**	**6 045**
ÅRSRESULTAT	5	**44 867**	**-123 300**	**-111 254**

OAE

Sorgenfrigata 25

BALANSE	NOTE	2025	2024
Restanse fellesutgifter		4833	11500
Forskuddsbetalte kostnader		90 502	75 255
Bankinnskudd		225 799	178 165
SUM OMLØPSMIDLER		**321 134**	**264 919**
SUM EIENDELER		**321 134**	**264 919**
Egenkapital 31.12.	5	308 175	**263 308**
SUM EGENKAPITAL		**308 175**	**263 308**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		13 500	0
Skyldig feriepenger/aga		0	0
Leverandørgjeld		-540	1 611
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTS. GJELD		**12 960**	**1 611**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**321 134**	**264 919**

Sted: **Dato:**

Klara Linn Bratteteig
Styreleder

Sverre Thommesen
Styremedlem

Ask Hellman Sørgaard
Styremedlem

OAE

Sorgenfrigata 25

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 2 LØNN/STYREHONORAR

Lønn vaktmester	20 000
Feriepenger vaktmester	0
Styrehonorar	0
Arbeidsgiveravgift + påløpte feriepenger	2 820
	22 820

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Oslo Veggdyrkontroll AS - møllsanering loft	13 469
Diverse utlegg	7 977
SUM	**21 446**

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

OVK jan-mai	1 829
Kontingent Huseierne	2 378
Bankgebyrer	5 720
SUM	**9 927**

NOTE 5 EGENKAPITAL

Egenkapital 0101	263 308
Årets resultat	44 867
Egenkapital 3112	**308 175**

OAE

Sorgenfrigata 25

BUDSJETT	2026	
Felleskostnader	497 482	**
Andre inntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**497 482**	
Lønn/styrehonorar inkl. aga	22 820	
Strøm	12 000	
Drift/vedlikehold	160 000	
Fellesanlegg tv/nett	45 515	
Forretningsførsel	26 500	
Serviceavtaler	5 000	
Renhold	18 500	
Andre driftskostnader	15 000	
Forsikring inkl Norsk Hussopp	106 000	
Kommunale avgifter	162 000	*
SUM DRIFTSKOSTNADER	**573 335**	
DRIFTSRESULTAT	**-75 853**	
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte	0	
SUM FINANSPOSTER	**0**	
ÅRSRESULTAT (underskudd)	**-75 853**	

* Vi har lagt inn en økning på 15%
** Vi har lagt inn en økning med 20% fra 1/7 som utgjør 10% på året

OAE

TILBUD BRANNALARM OG NØDLYS

SORGENFRIGATA 25, OSLO

LEVERT AV FIRESAFE

06.07.2025

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

Innholdsfortegnelse.

1 Firesafe som leverandør 2
2 Utstyrs spesifikasjon 3
2.1 Bygningsbeskrivelse 3
2.2 Tilbudt løsning 3
3 PRISOPPSETT – BESTYKNING 3
3.1 Prisoppsett – bestykning brannalarm trådløs løsning i leiligheter 4
3.2 Prisoppsett – bestykning Brannalarm kablet system 4
3.3 Prisoppsett – bestykning Nødlys 4
3.4 Opsjoner 5
4 Benyttet regelverk for prosjektering 5
5 Utstyrs spesifikasjon 6
5.1 Brannalarmsentral 6
5.2 Brannmannspanel (opsjon 1) 6
5.3 Lokal avstillingsknapp (opsjon 2) 6
5.4 Forsinkelse ved utløst brannalarm (bygårdsfunksjon) 6
5.5 Deteksjon 6
5.6 Alarmorganisering 7
5.7 Styringer 7
5.8 Ekstra detektor / varsling / basestasjon (opsjon 5 - 8) 7
5.9 Ekstra markerings/ledelys (Opsjon 9-10) 7
5.10 Idriftsettelse 8
5.11 Brukerspesifiserte data og alarmtekster 8
5.12 ORIENTERINGSPLAN (O-PLAN) 8
5.13 Dokumentasjon 8
5.14 Opplæring 8
6 LEASING / LEIETILBUD 9
7 KONTROLLAVTALE 9
8 TILBUDSSPESIFIKKE BETINGELSER 10
8.1 Priser – Betalingsplan – Valuta - Gyldighet 10
8.2 Leveringstid 10
8.3 Forutsetninger / Forbehold 10
9 Asbest 11
10 GARANTI 11
11 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN / ARBEIDSTILSYNET 11
11.1 Søkepliktig tiltak 11
11.2 Kostnader forbundet med søknad PBE 12
12 TIMEPRISER FOR ARBEID UTOVER TILBUD 12
13 REFERANSER ..... **Feil! Bokmerke er ikke definert.**
14 GENERELT 12

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

Kontaktperson	Klara Linn Bratteteig	Vår ref.:	Frode Borgen
Mobil		Mobil	977 40 292
E-post	linnbratte@gmail.com	E-post	Frode.Borgen@Firesafe.no

Viser til hyggelig samtale/befaring, og har på bakgrunn av dette, gleden av å komme med følgende tilbud.

Firesafe AS, (FS) gir tilbud på komplett levering iht. forespørsel og kan tilby dette for, se prisoppsett for detaljer.
Vi har lagt vekt på å tilby en driftssikker, pålitelig og fremtidsrettet løsning.

1 FIRESAFE SOM LEVERANDØR

- Firesafe AS er en total leverandør innen Brannsikring. Selskapet fokuserer på høy og rask servicegrad, dette bl.a. igjennom vår **24** timers telefonsupport **365** dager i året.
  Firesafe bistår ved all brannsikring

- Firesafe AS har **over 40 år** i markedet og opparbeidet seg en bred portefølje og kompetanse innenfor automatiske brannalarminstallasjoner. Vi har i dag inngått serviceavtale på **1 600** brannalarmanlegg i Norge.

- Produktene leveres av anerkjente leverandører med høy produktkvalitet og lang bransje erfaring i Norge så vel som i verden for øvrig noe vår garanti på minimum **3 år** på alle våre brannalarmleveranser understreker.

- Firesafe er en uavhengig utstyrleverandør som tilbyr nymontering, utvidelse/utskifting, service og kontroll av bla. Nød- og ledesystemer, brannalarmanlegg og slukkeanlegg.

- Firesafe AS har alle godkjenninger som er påkrevet for å installere brann og nødlys anlegg.
  Vi **autorisert installatør** og innehar **sentral godkjenning (https://sgregister.dibk.no/)** innenfor brannalarm og nødlysinstallasjoner samt godkjenningene FG-750 og FG -760 (https://www.fgkontroll.no/sertifiserte-foretak) innen brannalarm. Vi er også godkjent lærebedrift.

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

2 UTSTYRS SPESIFIKASJON

2.1 Bygningsbeskrivelse

Bruksområde:	Bygård
Byggeår:	1911
Antall etasjer:	4 tellende etasjer pluss kjeller og loft
Antall trapperom:	2
Antall boenheter:	8
Antall næringslokaler:	

2.2 Tilbudt løsning

Firesafe tilbyr montering av brannalarmanlegg og nødlysanlegg

3 PRISOPPSETT – BESTYKNING

Det gis tilbud på 2 alternative løsninger av anlegg.

- Kablet løsning hvor alle detektorer og sirener er tilkoblet sentral via egen kabling
- Trådløs løsning hvor alle detektorer og sirener leilighetene er trådløse og kommuniserer med brannsentral via kablede base stasjon (sendere/mottaker) som plasseres i trappehuset

Fordeler med trådløs vis man ikke har røykdetektorer i leilighet:

- Raskere installasjon
- Man slipper kabling
- Estetisk penere

Ulemper med trådløst:

- Mer kostnader for drift grunnet batteribytter. Utføres under Kontrollavtale hvert 4 år. Batteri er inkludert i Kontrollavtalen.

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

3.1 Prisoppsett – bestykning brannalarm trådløs løsning i leiligheter

	Type	*Ant.*	*Stk.*	*Sum*
Brannalarmsentral adresserbar		1		
Batteri		2		
Basestasjon	Trappeløp	4		
Røykdetektor m/sirene adr.bar Trådløs	Leiligheter	24		
Røykdetektor m/sirene adr.bar Kablet	Fellesareal	4		
Røykdetektor adr Kablet	Fellesareal	5		
Manuell melder adr. bar.	Fellesareal	2		
Kontrolljournal m/holder		1		
O-Plan		1		
Installasjon / kabel /festemateriell	Firesafe AS	1		
Plan & Bygnings søknad	Firesafe AS	1		
Idriftsettelse / opplæring	Firesafe AS	1		
System løsning			**Eks. mva.**	**120 500,-**
Kontrollavtale pr. år. (ikke inkl. evt. opsjoner)				kr.5 800,-

3.2 Prisoppsett – bestykning Brannalarm kablet system

	Type	*Ant.*	*Stk.*	*Sum*
Brannalarmsentral adresserbar		1		
Batteri		2		
Røykdetektor adr.bar		6		
Røykdetektor m/sirene og lys adr.bar		27		
Manuell melder adr. bar.		2		
Kontrolljournal m/holder		1		
O-Plan		1		
Installasjon / kabel /festemateriell	Firesafe AS	1		
Plan & Bygnings søknad	Firesafe AS	1		
Idriftsettelse / opplæring	Firesafe AS	1		
System løsning			**Eks. mva.**	**151 500,-**
Kontrollavtale pr. år. (ikke inkl. evt. opsjoner)				kr.4 300,-

3.3 Prisoppsett – bestykning Nødlys

	Type	*Ant.*	*Stk.*	*Sum*
Markeringslys		5		
Ledelys		13		
Nedhengs plate		1		
Installasjon / kabel /festemateriell	Firesafe AS	1		
Plan & Bygnings søknad	Firesafe AS	1		
System løsning			**Eks. mva.**	**61 000,-**
Kontrollavtale pr. år.				kr.3 100,-

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

3.4 Opsjoner

(Priser gjelder kun under installasjonsperioden, uten annen avtale).

		Stk.	Sum
1. Brannmannspanel	Komplett montert	Pr. stk.	14 600,-
2. Lokal avstillingsknapp Kablet / Trådløs	Komplett montert	Pr. stk.	3 000,-
3. Alarmsender Safetel	Komplett montert	Pr. stk.	10 800,-
4. Nøkkelsafe	Komplett montert	Pr. stk.	16 500,-
5. Ekstra detektor	Komplett montert	Pr. stk.	2 900,-
6. Ekstra detektor / sirene	Komplett montert	Pr. stk.	3 600,-
7. Ekstra detektor m/ sirene Trådløs	Komplett montert	Pr. stk.	2 900,-
8. Basestasjon	Komplett montert	Pr. stk.	4 800,-
9. Ekstra markeringslys	Komplett montert	Pr. stk.	3 200,-
10. Ekstra Ledelys	Komplett montert	Pr. stk.	3 700,-

4 BENYTTET REGELVERK FOR PROSJEKTERING

VIKTIG!!!

Benyttet regelverk:	NS-EN 54, NS3960:2019 og TEK-17
Brannteknisk dokumentasjon	Brannteknisk vurdering av Norsk Brannvern
Tegningsunderlag fra kunde	Fremskaffet fra plan og bygg sine hjemmesider.
Brannalarm kategori:	Tilbudet omfatter et anlegg kategori 2 for leilighetsbygg iht. beskrivelse i TEK-17 / NS-3960:2019 Brannalarmkategori 2 regelverk TEK-17 / NS-3960:2019: Detektorer i leiligheter må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt: – Det skal være minst en detektor pr. etasje – Akustiske alarmorganer skal plasseres slik at alarmstyrken er minst 60dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket – Detektorer og akustiske alarmorganer skal installeres i trapperom, fellesarealer i kjeller og loft – Manuelle meldere skal installeres i trapperom ved hovedinngang Alarmorganer i leiligheter og fellesarealer skal aktiveres ved: 1. Alarm utløst i fellesarealer 2. Alarm utløst i leiligheter som ikke er kvittert ut i henhold til byggets alarmorganisering (Typisk forsinkelse er 3 til 5 minutter)
Annet:	Grunnet manglende befaring eller ulik design legges mottatte plantegninger til grunn for prosjektering Det tas det forbehold om at disse tegningene viser faktisk rominndeling/himlingsplan og at anlegg dermed er riktig prosjektert iht. gjeldende regelverk

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

5 UTSTYRS SPESIFIKASJON

5.1 Brannalarmsentral

Det er beregnet levert 1 stk. kompaktsentral med integrert display. Sentralen som leveres har klartekstpanel på norsk som angir eksakt hvilken detektor som gir feil / brann melding.

Anlegget leveres og programmeres av Firesafe AS, avd Tech K&S
Dette medfører at kunde har kun 1 firma og forholde dere til under hele prosjektet.

5.2 Brannmannspanel (opsjon 1)

I de oppgangen hvor sentral ikke blir montert anbefales det montert brannmannspaneler.
Brannmannspanelene gir «kopi» av informasjon i displayet på brannsentral slik at man kan se status og tilstand på anlegget samt få rask informasjon om sted ved en evt. brannalarm.
Brannmannspanelene kan også benyttes for avstilling / tilbake stilling ved utløst alarm og feil.

5.3 Lokal avstillingsknapp (opsjon 2)

Dersom man ønsker en lokal avstillingsknapp i leilighet kan dette leveres som opsjon.
Denne fungerer på den måten at dersom man får uønsket alarmutløsning i sin leilighet kan man avstille denne ved å trykke inn knappen. Her kan man også «kjøpe» seg tid før resten av bygget varsles.
Vi anser det som lite nødvendig å installere slike knapper med mindre en beboer vil ha problemer med å nå ned til sentral / brannmannspanel innenfor programmert tid på f.eks. 3 minutter.

5.4 Forsinkelse ved utløst brannalarm (bygårdsfunksjon)

Systemet har en alarmorganiseringsmulighet slik at man legger inn en forsinkelse på alarmer fra leiligheter med for eksempel 3 minutter. Dette fungerer da på den måten at man får lokal varsling hos seg selv og har da 3 minutter på seg til å gå til byggets brannsentral eller brannmannspanel å avstille alarmen før den varsler resten av blokken.

Man kan dersom det er behov for det installere lokal avstillingsknapp (opsjon 1) i leilighet for å slippe å gå ned til brannsentral / panel. Dette anbefales i de tilfeller beboer av ulike årsaker vil ha problemer med å gå ned til nevnte sentral / panel innenfor programmert tid.

5.5 Deteksjon

Følgende detektortyper er beregnet benyttet

Leiligheter:	Optisk detektor med integrert sirene i leilighet for å kunne dekke områdene kjøkken, stue og rom utenfor soverom
Fellesarealer (trapper, kjeller, loft, etc.):	Optisk detektor samt manuell melder ved utgang fra trapper
Manuelle meldere	Ved utgang rømningsdører

Alarmvarsling / overføring

Leiligheter:	I leiligheter røykdetektor med sirene utenfor soverom
Fellesarealer (trapper, kjeller, loft, etc.):	Sokkelsirener
Universell varsling	Monteres etter behov i næringslokaler og eventuelt andre områder.
Overføring av alarm (opsjon 3)	Det leveres en alarmoverføringsenhet type Addsecure med GSM/GPRS overføring Avtale om overføring gjøres mellom anleggseier og 110 alarm mottak, men Firesafe AS vil fylle ut alle søknader.

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

Nøkkelsafe (opsjon 4)	Dette er en innmurt nøkkelsafe som kun Brann og Redningsetaten (BRE) har nøkkel til. Safen er overvåket mot innbrudd og alarm varsles 110 sentral så snart noen prøver å bryte opp denne. I denne nøkkelsafen skal det låses inn nøkler til bygningsmassen slik at disse er tilgjengelige ved en evt. brannalarm utrykning. Safen plasseres i fasaden utenfor oppgangen hvor brannsentral er plassert. Dersom man ønsker overføring av alarm til 110 sentral vil det kreves at det monteres en nøkkelsafe i fasaden. Avtale om overføring gjøres mellom anleggseier og 110 alarm mottak, men Firesafe AS vil fylle ut alle søknader.

5.6 Alarmorganisering

Utløst alarm som følge av at optisk- eller multikriteriadetektor er utløst eller manuell melder er fysisk trykket inn organiseres som følger:

Utløst alarm i leiligheter:
Bygårdsfunksjon med 2-3 minutter lokal varsling i leilighet før general alarm (hele bygget) forutsatt at alarm ikke avstilles med sentral / lokal avstiller panel i løpet av programmert tid (2-3 min)

Alarm varsles så i hele bygget.
Ved detektering på annen detektor i løpet av forsinket tid vil utløse general alarm i hele bygget

Utløst alarm i fellesarealer:
Ved aktivering av detektor i fellesarealer (kjeller, og trapp) eller manuell melder utløses alarm i hele bygget

Alarmoverføringsenhet (opsjon) varsler mottaker i form av melding på alarmstasjon og sms til sameiets kontaktperson

5.7 Styringer

Heis:	Det fremkommer ikke av informasjon at det er ønskelig med styring av heis. Ved montering så vil kostnader fra heismontør påløpe og gjennom faktureres med 10% påslag
Sprinkleranlegg:	Det fremkommer ikke av informasjon at det er sprinkleranlegg i bygget som skal tilkobles brannsentralen
Annet:	Det er ikke gitt informasjon om andre eksterne komponenter / funksjoner som skal styres av brannsentral

5.8 Ekstra detektor / varsling / basestasjon (opsjon 5 - 8)

Ved endring eller ytterligere ønsker om flere detektorer, se Opsjoner.

5.9 Ekstra markerings/ledelys (Opsjon 9-10)

Ved endring eller ytterligere ønsker om flere nødlys, se opsjoner

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

5.10 Idriftsettelse

Idriftsettelse og programmering en gang er inkludert i tilbudet.
Dette omfatter kobling av sentral, programmering av alarmtekster og funksjoner samt funksjonstesting av detektorer og meldere ute på anlegget for å forsikre at systemet fungerer pålitelig i de omgivelsene det skal sikre.

5.11 Brukerspesifiserte data og alarmtekster

Med alarmtekster mener vi tekst som kommer frem i displayet/skjermen når en alarm er utløst eller en feil oppstår. Alarmtekstene angir stedsangivelse basert på data eller betegnelser som benyttes av brukerne av bygningsmassen til daglig.
Denne teksten må overleveres Firesafe AS 2 uker før idriftsettelse.
Med i tilbudet er programmering av systemet én gang basert på kundens informasjoner. Endringer eller tillegg utover dette belastes etter gjeldende timesatser for servicetekniker.

5.12 ORIENTERINGSPLAN (O-PLAN)

For produksjon av orienteringsplan, må bygningstegninger elektronisk format være oss i hende 2 uker før oppstart.
Orienteringsplanen angir hva det enkelte stedsangivelsesområdet dekker og viser byggets forskjellige plan. Våre O-planer utføres i farger innrammet i glass og henges opp ved sentralene slik at brannvesen og annet personell raskt kan orientere seg i forhold til evt. feil- og brannalarmer.

5.13 Dokumentasjon

Det leveres FS standard dokumentasjon for denne type anlegg som består av:

- Teknisk anleggs dokumentasjon
- Produktblader for leverte komponenter
- Brukermanual på norsk
- Utskrift av innprogrammert data / tekster
- Kopi av O-plan
- Ferdigattest fra Plan & Bygg
- Funksjonsbeskrivelse
- Idriftsettelsesrapport

Dokumentasjon sendes kontaktperson elektronisk på dennes mailadresse.

5.14 Opplæring

Opplæring av inntil 5 personer/brukere i inntil 0,5 time er lagt inn i forbindelse med endt idriftsettelse / overlevering og inneholder:

- Orientering om sikkerhetskonseptet
- Betjening av sentral
- Inn og utkobling av soner, seksjoner og styringer
- Betjening av alarmmelding/feilmelding

Ansvarshavende på brukerstedet skal delta på denne opplæringen. Dette er viktig for en optimalutnyttelse av sikkerhetssystemet og gir sikkerhet for at systemet fungerer som det skal ikke bare ved overlevering, men og videre gjennom systemets levetid.

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

6 LEASING / LEIETILBUD

Firesafe AS, kan sammen med vår samarbeidspartner Siemens Finance som en av de første i Norge innen vårt felt tilby leiefinansiering av systemløsningen.

Leieperioden kan gjøres over 18–60 mnd. med kr 0,- i kontant innskudd.
Dette gjør at man slipper å ta opp store lån, og kan finansiere hele investeringen over driftsbudsjett fremfor å belaste et investeringsbudsjett.
Etter endt leieperiode har man mulighet til å overta anlegget for en symbolsk sum tilsvarende 1 mnd. leiebeløp.

Finansiering tilbys på forespørsel og forutsetter godkjennelse av Siemens Finance.

7 KONTROLLAVTALE

For å oppfylle krav iht. til gjeldende regelverk, må det tegnes en årlig kontrollavtale på installerte brannvarslingsanlegg.

Årlig kontroll omfatter bla. følgende:

- Måling av sentralens batterikapasitet
- Avlesning av verdier og historikk på sentralen
- Justering av følsomhet på de detektorer dersom dette er ønsket eller nødvendig
- Visuell besiktigelse av alle detektorer i forhold til bygningsmassen
- Funksjonstest av alle detektorer i leiligheter samt 1/3 av røyk- og multikriteria detektorer i fellesarealer
- Funksjonstest av alle manuelle meldere
- Test av varsling
- Test av evt. Overføring
- Bytte av batterier i trådløse komponenter hvert 4 år.
- Opplæring av bruker dersom dette er ønskelig
- Utstedelse av kontrollrapport med anmerkninger og anbefalinger iht. gjeldende regelverk.
- Mulighet for teknisk overvåkning av anlegget (forutsetter at det er installert Addsecure alarmsender (opsjon 1)

Ved å tegne kontrollavtale med Firesafe AS, avd Tech K&S får man følgende fordeler:

- Rabatt på alle produkter og arbeidstid uansett produktområde vi kan levere innen. (porttelefon, ITV, alarm osv.)
- Gratis telefonsupport 24 / 365 med mulighet for teknisk bistand utover åpningstid etter avtale
- Prioritert kunde med rask respons på teknisk service ved behov.
- 1 leverandør som både installerer, utvider, og programmerer anlegget, dermed har kunde kun 1 firma å forholde seg til.
- Høy servicegrad og fleksibilitet

Prisen er eksklusiv mva. men inkludert reise tid og kostnader.

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

8 TILBUDSSPESIFIKKE BETINGELSER

8.1 Priser – Betalingsplan – Valuta - Gyldighet

Pris betingelser:	Alle priser er å forstå eks. mva. Oppgitte priser gjelder ved aksept av hele tilbudet og en faktura mottaker, ved flere fakturamottakere vil det tilkomme et tilleggsgebyr pr. faktura pålydende kr. 1.250,- eks. mva.
Betalings plan:	30 % ved kontraktsinngåelse % vis akonto faktura pr måned på utført arbeid 5 % ved overlevert dokumentasjon
Betalingsbetingelser:	Netto pr. 30 dager
Gyldighet:	Tilbudet er gyldig i 30 dager
Annet:	Ved valg av finansieringsløsning gjelder Ikano Bank sine betingelser.
Globale leverings og kostnads utfordringer	Grunnet usikkerheten i verdensøkonomien, råvareproblemer og diverse leveringsproblemer fra flere leverandører så ser Firesafe seg nødt til å forbeholde seg retten til å gjøre prisendringer i sine tilbud basert på endringer fra våre leverandører. Dette vil kunne skje inntil 30 dager før oppstart av kontraherte arbeider.

8.2 Leveringstid

Oppstart:	Anlegget monteres og leveres etter nærmere avtale. Iht. Forvaltningsloven skal saksbehandlingstiden hos Plan & Bygg være maksimalt 3 uker på søknad om enkelt tiltak som dette er
	Ved stans i arbeider grunnet manglende klargjøring, eller ved at andre fag er til hinder for vår fremdrift etter avtalt oppstart, faktureres det kr 2 500,- pr ny oppstart.

8.3 Forutsetninger / Forbehold

FS holder alt kabel /festemateriell og utstyr.

- Maling og flikk er ikke inkl. i tilbudet.
- Man forutsetter at det stilles 1 stk. fri parkeringsplass til disposisjon under installasjonstiden. Dersom dette ikke lar seg gjøre vil parkeringsutgifter a kr 550,- pr. dag eks mva faktureres.
- Alle gjennomføringer foretatt av FST branntettes iht. gjeldende regelverk.
- Ved uklare/utydelige tegninger så vil det kunne forekomme endring i oppstilt mengde.
- Man forutsetter normal takhøyde. Ved eventuell bruk av lift/stillas vil dette bli viderefakturert, om så ikke er spesifisert i tilbudet.
- Ovenstående pris inkluderer ingen bygge møter. Ved ønske om dette så legges 1 500,- pr bygge møte over Teams.
- Ved tilbud om bytte av eksisterende anlegg, så påtar Firesafe seg ikke ansvar for manglende lyd og deteksjon.
- Ved tilbud som kun dekker felles areal, så påtar Firesafe seg ikke ansvar for manglende lyd inn i leiligheter om ikke annet er oppgitt.
- Det anbefales overspenningsvern på brannalarmsentral for beskyttelse mot lynnedslag/overspenninger i forsyningsnettet. Ca pris for montasje 15 000,- eks mva

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

Det forutsettes tilgang til alle lokaler og fremkommelighet under hele installasjonsperioden innenfor normal arbeidstid 08-16.

Ved manglende tilgang etter avtalt fremdrift i lokaler, der hvor Firesafe må tilbake annen dag for å utføre installasjon vil følgende gebyrer brukes:
Opp/ned rigg under installasjonsperioden = kr 500,-
Opp/ned rigg etter installasjonsperioden = kr 1 500,-

9 ASBEST

Ved arbeid i eldre bygg (bygget eller rehabilitert før 1985) forutsetter vi at oppdragsgiver foretar nødvendige undersøkelser og informerer om eventuelle bygningsdeler som inneholder asbest, i henhold til Byggforskserien 773.340.
Dersom det påvises asbestholdige materialer, er oppdragsgiver ansvarlig for å sikre at all asbest fjernes eller bygges inn av en virksomhet med gyldig tillatelse fra Arbeidstilsynet, før vårt arbeid kan igangsettes.

10 GARANTI

Det gis **36 måneders** garanti på utstyr og arbeid utført, og levert av FS.
36 måneders funksjons- og systemgaranti gjelder når anlegget er idriftsatt, programmert og godkjent av FS. Feil og mangler på installasjonen forutsettes utbedret av FS. Garantien på produktene gjelder ikke ved ytre påvirkninger som for eksempel hærverk, nedsmussing grunnet oppussing etc.
Feil og mangler på annen installasjon som kan være forårsaket av FS under installasjon, forutsettes utbedret av FS og FS sine samarbeidspartnere.
Gebyr på utbedring av dette fra andre leverandører godkjennes ikke.

11 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN / ARBEIDSTILSYNET

11.1 Søkepliktig tiltak

I henhold til plan- og bygningsloven er det søknadsplikt i forbindelse med installasjon, endring og utvidelser av brann- og sikkerhetsanlegg.

Søknad skal sendes Plan & bygnings Etaten i kommunen, dersom installasjon skal foretas i bygg / lokaler hvor det er arbeidsplasser skal man i forkant søke om Arbeidstilsynets samtykke for installasjonen. Dette krever at den som prosjekterer, installerer og kontrollerer installasjonen innehar enten sentral godkjenning for PRO, UTF og KUT eller at det søkes lokal godkjennelse i hvert tilfelle.

Som leverandør har vi plikt til å gjøre oppmerksom på dette ovenfor tiltakshaver (byggherre).
Det påligger tiltakshaver å søke plan- og bygningsmyndigheter om de nødvendige tillatelser (SØK).

Som leverandør kan vi påta oss å søke om ansvarsrett for de funksjoner som inngår i vårt leveranseomfang. Dette er: prosjekterende (PRO), kontroll av prosjekterende (KPR), utførelse (UTF) og kontroll av utførelse (KUT).
I dette tilfellet søkes det ett trinns søknadsbehandling som tilsier behandlingstid i PBE på 3 uker iht. forvaltningsloven

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

11.2 Kostnader forbundet med søknad PBE

Gebyrer for funksjonene PRO og UTF er inkludert i vårt pristilbud.
Selve gebyret for tiltak som faktureres fra kommune går direkte til tiltakshaver / kunde. Dette gebyret er ikke inkludert i vårt tilbud.
Ved valg av leverandør som ikke har sentral godkjenning vil dette gebyret bli betraktelig større da PBE i tillegg tar seg betalt for å godkjenne leverandøren. Denne kostnaden belastes tiltakshaver.

12 TIMEPRISER FOR ARBEID UTOVER TILBUD

For arbeider som bestilles i tillegg til kontrakten beregnes følgende satser i normal arbeidstid:

Montasje /installasjon	**kr**	**925,- pr. time.**
Programmering	**kr**	**1 331,- pr. time.**

13 REFERANSER

Firesafe AS har lang og bred erfaring i installasjon og drift av brannalarmanlegg i boligsameier og spesielt innen eldre såkalte 1890 gårder som krever spesiell erfaring og kunnskap.
https://www.firesafe.no/om-oss/referanseprosjekt/
Konkrete referanser med kontaktpersoner oppgis på forespørsel.

14 GODKJENNINGER

Firesafe AS har alle godkjenninger som er påkrevet for å installere brann og nødlys anlegg.
Vi **autorisert installatør** og innehar **sentral godkjenning (https://sgregister.dibk.no/)** innenfor brannalarm og nødlysinstallasjoner samt godkjenningene FG-750 og FG -760 (https://www.fgkontroll.no/sertifiserte-foretak) innen brannalarm. Vi er også godkjent lærebedrift.

15 GENERELT

Dersom noe skulle være uklart eller ytterligere informasjon er ønskelig, ber vi dem ta kontakt.

Vi håper vårt tilbud kan danne grunnlag for en avtale, og vi vil ta kontakt i løpet av kort tid. Dersom det skulle være spørsmål, kontakt gjerne undertegnede.
Firesafe HMS Kvalitet og Miljø

Med vennlig hilsen
Firesafe AS

Frode Borgen
Avdelingsleder Brannalarm & Nødlys / Branntekniske systemer / Øst

Firesafe AS, avd Robsrudskogen 15, 1470 Lørenskog, org.nr. 958 249 799

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 22722020
support@firesafe.no
www.firesafe.no
NO 958249799MVA

FIRESAFE er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

VIL DU VITE MER?
På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:
/ produkter og tjenester
/ kontaktinformasjon til våre avdelinger
/ oversikt over kurs og kurskalender

KONTAKT
/ tlf: 22 72 20 20
/ e-post: support@firesafe.no
/ www.firesafe.no

Dokumentet og innholdet er konfidensielt. Overlevering til tredjepart eller utnyttelse av innholdet er forbudt.

TILBUD REV. B

DØRER

LEVERT AV FIRESAFE

TIRSDAG 3.FEBRUAR 2026

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110
http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

Sameiet Sorgenfrigata 25

Sorgenfrigata 25
0365 Oslo

Att: Klara Linn Bratteteig

Tilbud:	**Dører rev. B**	Dato:	tirsdag 3. februar 2026
Prosjekt:	**Sorgenfrigata 25 - Oslo entreprenør**	Vår ref:	Frank Hoffsbakken

Vi takker for forespørsel vedrørende ovennevnte prosjekt og har herved gleden av å oversende vårt tilbud. Prisene er eks mva.

Pris iht. vedlagte beskrivelse, kr. 525.888,- (inkl. Alt. 1)

Pris iht. vedlagte beskrivelse, kr. 561.088,- (inkl. Alt. 2)

I tillegg faktureres kr.15.000,- i rigg/drift. For tilleggsarbeider og annet arbeid som avtales utført etter regning, legges avtalt timepris til grunn sammen med veiledende prisliste på varer som inngår i Firesafe sitt sortiment. Timepris kr. 775,- eks. mva. pr. time.

Brannsikring:

Hoved trapp:
Levere og montere dør til leilighet, brannklasse EI30, 8 Jømnadør pr. stk. kr. 45.318,- kr. 362.544,-
Bak trapp Alt. 1:
Levere og montere dør til leilighet, brannklasse EI30, 8 stk. enkle glatte pr. stk. 20.418,- kr. 163.344,-
Bak trapp Alt 2:
Levere og montere dør til leilighet, brannklasse EI30, 8 stk. enkle glatte pr. stk. 24.818,- kr. 198.544,-

Dører leveres med dørvrider ASSA 640.
Arbeider med elektriske låser/sluttstykker og annet beslag er ikke medtatt i denne prisen.

Montering

Vi gjør oppmerksom på at arbeider og søknader opp mot plan og bygg og andre instanser ikke er medregnet i dette tilbudet, Firesafe kan være behjelpelige med en slik tjeneste og blir fakturert etter medgått tid, kr. 1.550,- eks. mva. pr. time.

Dørene eller vinduene tilbys ferdig mekanisk montert iht. eksisterende åpningsmål og forutsetter kontinuerlig fremdrift og normal arbeidshøyde. Det forutsettes videre at arbeidsstedet er ryddet og klargjort for våre arbeider.

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110
http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

Ved uforutsette hendelser og oppdagelse av avvik pga. manglende tilgang ved befaring vil det kunne medføre tillegg, avregnes etter medgått tid og materiell.

Ved arbeid i eldre bygg (bygget eller rehabilitert før 1985) forutsetter vi at oppdragsgiver foretar nødvendige undersøkelser og informerer om eventuelle bygningsdeler som inneholder asbest, i henhold til Byggforskserien 773.340.
Dersom det påvises asbestholdige materialer, er oppdragsgiver ansvarlig for å sikre at all asbest fjernes eller bygges inn av en virksomhet med gyldig tillatelse fra Arbeidstilsynet, før vårt arbeid kan igangsettes.

Vi har medregnet nødvendig festemidler, dyttestrimmel, fugemasse og glatte gerikter opp til standard 70mm. Lister leveres i standard hvit 0502-Y (bomull)
Vi benytter kun godkjente produkter, og våre montører er spesialisert til å utføre brannsikringsarbeider.
Prosedyrer for løpende gjennomgang og kontroll av utførte arbeider avtales før oppstart.
FDV-dokumentasjon overleveres etter at sluttoppgjør er holdt.

Våre betingelser følger NS-8415/8416 med endringer. Det bør stilles en parkeringsplass til rådighet for Firesafe under hele prosjektet da parkeringsutgifter vil bli fakturert med kr. 450,- pr. dag eks. mva.

Oppgitte priser gjelder ved aksept av hele tilbudet og en faktura mottaker, ved flere fakturamottakere vil det tilkomme et tilleggsgebyr pr. faktura pålydende kr. 1.250,- eks. mva.

Ved aksept av deler av tilbudet forbeholder vi oss retten til å kunne endre oppgitte priser.

NB: Våre tilbud er gjeldende i 30 kalenderdager fra tilbudsdato dersom ikke annet er skriftlig avtalt, ved bestilling etter 30 dager vil en prisjustering kunne forkomme.

Vi håper vårt tilbud kan danne grunnlag for en avtale, og vi vil ta kontakt i løpet av kort tid. Dersom det skulle være spørsmål, kontakt gjerne undertegnede på telefon 90152567 eller per e-post Frank.Hoffsbakken@firesafe.no.

Med vennlig hilsen
Firesafe AS Oslo

Frank Hoffsbakken
salg -etablert bygg

VEDLEGG *Salgs- og leveringsbetingelser*
Beskrivelse
Kvalitet, HMS og miljø

KVALITET, HMS OG MILJØ

KVALITETSPOLITIKK

Firesafe skal levere alle produkter og tjenester i samsvar med spesifikasjoner fra kunder, lover og regelverk, gjeldende standarder og egne krav.
For å oppnå våre mål skal Firesafe systematisk vurdere og håndtere risiko samtidig som organisasjonen til enhver tid er oppdatert på endringer i krav. Disse kravene skal etterleves med bakgrunn i planlegging, kommunikasjon, oppfølging, dokumentasjon og kontinuerlig forbedring av prosess og kvalitetssikring, med tydelige faglige ledere som ivaretar sitt fagområde i samarbeid med øvrige ledere.
Firesafe skal nyttiggjøre seg muligheter i form av effektiviseringstiltak, kompetanse, digitalisering og ny teknologi.

Kvalitetsaspekter og interessenter

ANSATTE: Behov for tydelig retning, struktur, prioritering, trygg arbeidsgiver, enklere verktøy, organisasjonen satt i stand til å vokse med eskalerende systemer, økonomistyring
EIERE: Resultat- og vekstkrav, kontrollert og planlagt vekst
KUNDER: Krav til kompetanse, evne til å levere avtalt kvalitet, til rett tid og riktig pris.
SAMFUNNET: Skape trygge bygg, følge lover og regler

HMS-POLITIKK

- Firesafe skal være ledende på HMS. Kartlegginger, risikovurderinger, opplæring og involvering er grunnlaget for Firesafe sitt HMS-arbeid.
- Mål og tiltak baseres på kartlagt risiko og muligheter i de respektive forretningsområdene.
- Alle ansatte har ansvar for, og sikres mulighet til involvering i HMS-arbeidet, uavhengig av stilling og geografisk plassering.
- HMS-arbeidet skal utføres systematisk og kontinuerlig.
- Læring og forbedringsarbeid skal foregå på alle nivåer i organisasjonen.
- Firesafe skal etterleve relevante HMS-krav i lovverk, forskrifter, myndighetskrav, standarder og kontrakter.

HMS-aspekter

- Ergonomi
- Sikkerhet
- Psykososialt
- Kjemisk

HMS-mål

- ENPS 25
- Engagement Index 90
- Leadership Index 85
- Sykefravær 5%

MILJØPOLITIKK

Firesafe skal være ledende i valg av løsninger, kompetanse, leverandører og arbeidsmetoder som kan minimerer skade og belastning på ytre miljø.
Firesafe skal tilfredsstille relevante lover og forskrifter, og imøtekomme miljøkrav satt av kunder og leverandører.

Miljøaspekter

- Reisevirksomhet
- Avfall
- Leverandør-krav

Miljømål

- Øke avfallets sorteringsgrad med 50%
- Redusere transportrelatert klimagassutslipp med 50%

FIRESAFE
Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Telefon +47 09110

http://www.firesafe.no
NO 958249799MVA

FIRESAFE er det ledende fagmiljøet innen brannsikring i Norden og vi har avdelinger over hele Norge. Vi tilbyr brannteknisk rådgivning, utførelse, kontroll og service. Vi utvikler også spesialprodukter innen brannsikring.

VIL DU VITE MER?
På våre nettsider finner du oppdatert informasjon om:

/ produkter og tjenester
/ kontaktinformasjon til våre avdelinger
/ oversikt over kurs og kurskalender

KONTAKT
/ tlf: 22 72 20 20
/ e-post: support@firesafe.no
/ www.firesafe.no

mandag 2. februar 2026

Prosjekt: Sorgenfrigata 25 revidert

Tilbud nr: T2532005-B

Revidert: 02.02.2026

Firma: **Firesafe AS**
Til: Frank Hoffsbakken
Mail: Frank.Hoffsbakken@firesafe.no

Vi takker for forespørselen.

Vi gjør oppmerksom på at vårt kvalitetssystem krever at eventuell bestilling må foreligge skriftlig.

Oversender her tilbud på overnevnt prosjekt. Prisene er netto levert Oslo, i tillegg kommer mva.

Tilbudets varighet er 30 dager.
Vi forbeholder oss retten til å justere tilbud/priser etter utløp av tilbudets varighet.
Våre betingelser er i.h.h.t. NS 8409.

Forbehold:

- Alt beslag som ikke er spesifisert i tilbudet er ikke medtatt.
- Tilbudet er basert på våre standard karm-, ramtre- og listverksprofiler og dimensjoner, dersom ikke annet er spesifisert i tilbudet.
  Dette gjelder også profil sporfrest mønster.
- Vår standard karm har utforingsnot på karmside også på innadslående dører.

NB:
Vi forbeholder oss på ethvert tidspunkt retten til å be om betryggende sikkerhet for rettidig betaling, og at denne må foreligge hos oss senest 5 dager før bekreftet leveringsuke.

Detaljmål:
Dersom detaljer som brystningshøyder, fyllingsstørrelse, glassmål osv. ikke er angitt, vil disse bli målt på dørskjemaet.

JØMNA BRUG
NORWEGIAN DOORS

mandag 2. februar 2026

Hoved trapp:
1-fløyet innvendig leilighetsdører 1070x2090mm. Ut- eller innadslående.



- Ekte ramtredør med fyllinger og glass.
- Brann klasse B-30/B-30S
- Lydreduksjon RW 33dB
- Ramtre profil nr.17. **(se snitt tegning side 4)**
- Ramtre dimensjoner sider bunn og topp 55x104mm.
- Bred vannrett ramtre sprosse med utenpåliggende profilert dekor, tilnærmet som i dag. Utvendig side.
- Øvre felt med Frosta brann glass.
- Nedre felt med standard frisa fyllinger.
- 120mm karm uten not, uten forboring.
- Terskel 35x120mm i oljet heltre eik.
- Dør og karm malt NCS S 0502-Y
- Lås LK 8765 med sylinder 5596C sec FKRM.
- Standard hengsler 3248-110 TMKSS med bakkantsikring.
- Uten vrider/dørhåndtak.

Ved bestilling av 1 – 4stk. **Kr.30.211, - Pr. Stk.**
Ved bestilling av 5 – 8stk. **Kr.27.813, - Pr. Stk.**

Overlys i fastkarm 1070x350mm.



- CE merket EI_2-30
- 120mm karm uten not, uten forboring.
- Brann glass Frosta
- Med profilert ramme i kant på glasset begge sider, lik profil som dør.
- Taggelist mellom overlys og dør, utvendig side. standard innvendig.
- Overlys malt som dør.

Kr. 11.224, - Pr. Stk.

Eventuelle tilvalg med priser, dører hoved trapp. (pr. dør):

- Ekstra lås LK 9788 m/sylinder 5585M sec FKRM, likelåsende. **Kr. 3.350, -**

Baktrapp, alternativ 1:
Ytterdører. 890x2090mm. Ut- eller innadslående.

- Elementdør med HDF overflate begge sider.
- Dørblad tykkelse 60mm.
- Slett begge sider
- 50x120mm karm i furu med not og forborring.

- Terskel 35x120mm i oljet heltre eik.
- Dør og karm malt NCS S 0502-Y
- Låskasse 8765 med sylinder 5545 FKRM.
- Hengsler 3248-110 TMKSS med bakkantsikring.
- Uten vrider.

Ved bestilling av 1-4stk. **Kr.11.667, - pr. stk.**
Ved bestilling av 5stk. eller flere **Kr.11.109, - pr. stk.**

Eventuelle tilvalg med priser på dører baktrapp, alternativ 1. (pr. dør):

- Ukurant høyde/bredde. (Eks.880x2090 el. 890x2060mm). **Kr. 2.174, -**
- Ukurant høyde/bredde. (Eks.870x2100 el. 890x2140mm). **Kr. 2.565, -**
- Låssylinder 5596C sec FKRM (FG-godkjent), istedenfor 5545 FKRM. **Kr. 989, -**
- Ekstra lås LK 9788 m/sylinder 5585M sec FKRM, likelåsende. **Kr. 3.350, -**

Baktrapp, alternativ 2:
Innvendig dører. 890x2090mm. Innadslående.



- Ekte ramtredør med 4 fyllinger, vår TM4.
- Brann klasse B-30/B-30S
- Lydreduksjon RW 33dB
- Ramtre profil nr.17. **(se snitt tegning side 4)**
- Ramtre dimensjoner sider, topp og bunn 55x104mm.
- Ramtre dimensjoner sprosser 55x120mm.
- Standard frisa fyllinger.
- 120mm karm uten not, uten forboring.
- Terskel 35x120mm i oljet heltre eik uten sliteskinne
- Dør og karm malt NCS S 0502-Y
- Låskasse LK 8765 med sylinder 5545 FKRM.
- Hengsler 3248-110 TMKSS med bakkantsikring.
- Uten vrider/dørhåndtak.

Ved bestilling av 1-4stk. **Kr.16.261, - pr. stk.**
Ved bestilling av 5stk. eller flere **Kr.15.054, - pr. stk.**

Eventuelle tilvalg med priser på dører baktrapp, alternativ 2. (pr. dør):

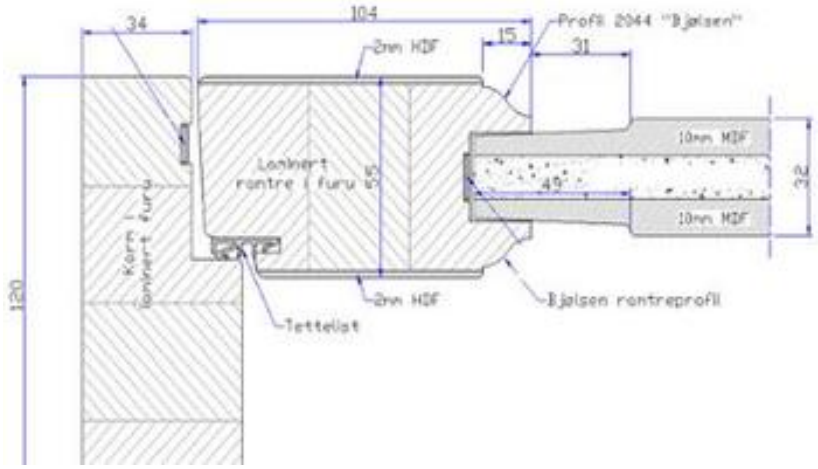
- Ukurant høyde/bredde. (Eks.880x2090 el. 890x2060mm). **Kr. 914, -**
- Ukurant høyde/bredde. (Eks.870x2100 el. 890x2140mm). **Kr. 1.323, -**
- Låssylinder 5596C sec FKRM (FG-godkjent), istedenfor 5545 FKRM. **Kr. 989, -**
- Ekstra lås LK 9788 m/sylinder 5585M sec FKRM, likelåsende. **Kr. 3.350, -**

mandag 2. februar 2026

Endringer i størrelse, utførelse og andre beslag vil påvirke pris.

Pakke/Emballeringstillegg. (1-6stk.)	**Kr.**	**403, -**
(7-12stk.)	**Kr.**	**805, -**

PROFIL 17:



A/S Jømna Brug | Kverndalsvegen 40, 2416 Jømna | Telefon 62 43 59 50
Org nr 913 254 368 | E-post post@jomna.no | www.jomna.no

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i **Sameiet Sorgenfrigata 25**

Dato, den ……

....
Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

Stender
Forretningsførsel
MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Nordvik Bislett AS
Thereses gate 14 B
0452OSLO

Dato: 24.06.2026

Deres ref.: 36-0208/26
Vår ref.: 080-01-07 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 23.06.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 07 i Sameiet Sorgenfrigata 25 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Sorgenfrigata 25
Org.nr.:	975600955
Seksjonsnr.:	07
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	90994194
Selger(e):	P.J.S. Invest AS
Adresse:	Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	0
Andel formue pr 31.12.2025	39 518

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	4 833,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 833,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har ikke lån.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Ulrik Aasen. Mob. 41585205,

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165 Torget 5 E-
0277 Oslo 1707 Sarpsborg

e-post: ulrik.aasen@hotmail.com

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

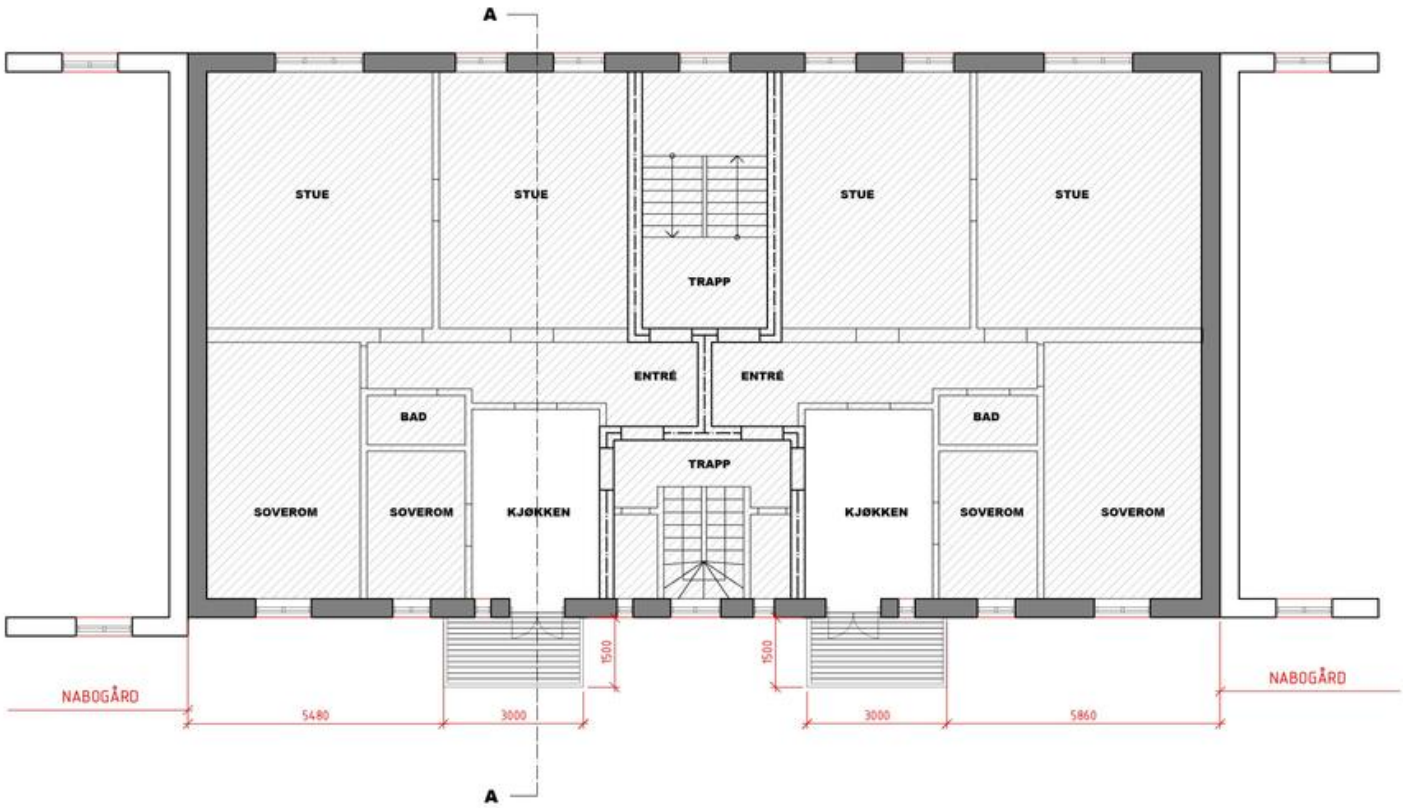
Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

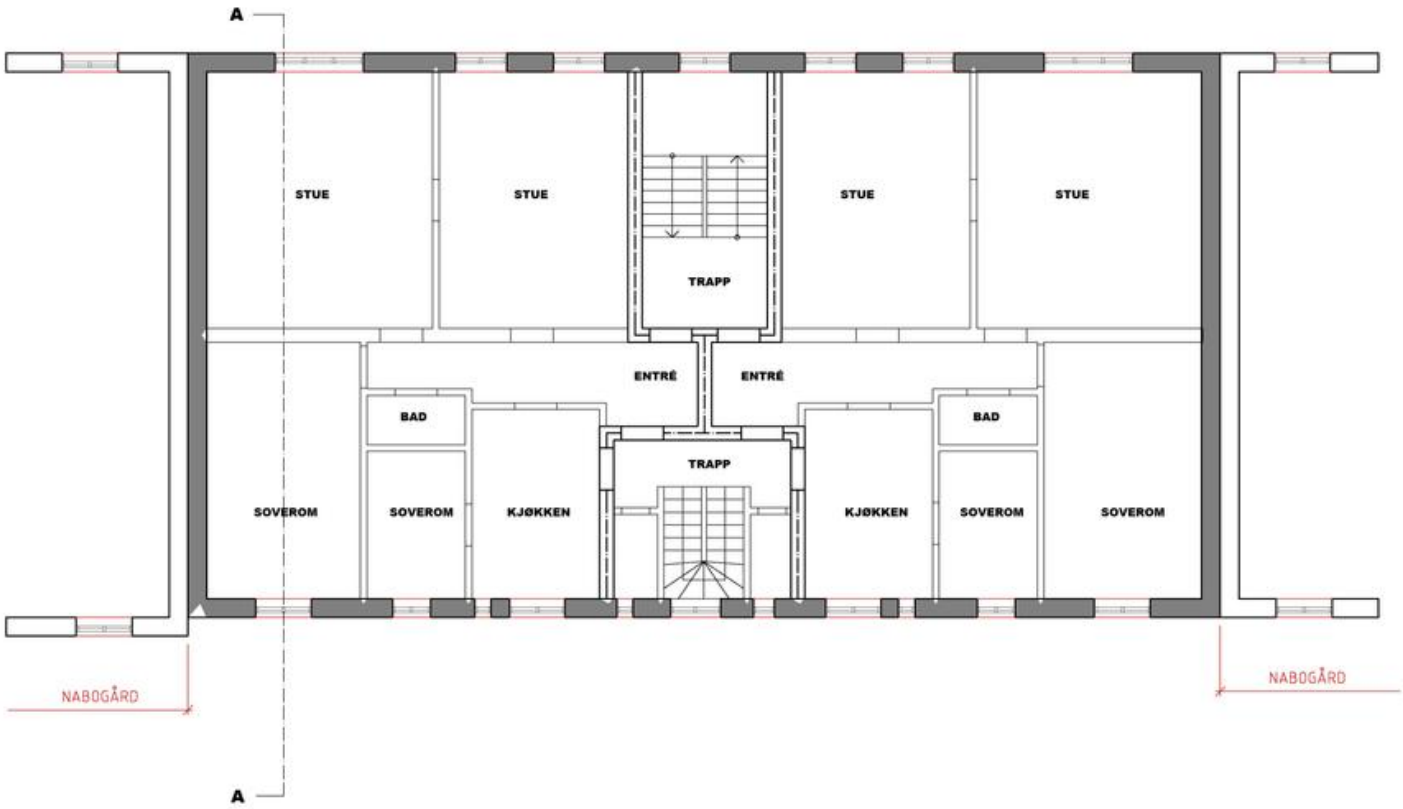
Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.



SKRAVUR = ROM SOM IKKE PÅVIRKES AV BALKONGENE OG SOM IKKE ER DEL AV SØKNADEN

A	REVIDERING AV BALKONGER	18.11.2021	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	SORGENFRIGATA 25		
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 4		
Orginaldato: 25.11.2018	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Revisjon: A	Tegningsnr: B-03		
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger	Godkjent for ansvarsrett		



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	SORGENFRIGATA 25			
Tegning	GODKJ. EKS. SITUASJON - PLAN ETG 2-4			
Orginaldato: 25.11.2018	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: EKSB-01				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.05.2022
	202112864 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	SORGENFRIGATA 25	Eiendom:	215/340/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SORGENFRIGATEN 25	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sorgenfrigata 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks balkonger og ett fransk vindu, mottatt 10.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112864			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	B-05	25.11.2018	1/19
Situasjonsplan	B-01	18.11.2021	8/4
Plan 1. etasje	B-07	18.11.2021	8/5
Plan 3. etasje	B-02	18.11.2021	8/6
Plan 4. etasje	B-03	18.11.2021	8/7
Plan 2. etasje	B-01	18.11.2021	8/8
Fasade	B-04	03.12.2021	11/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET SORGENFRIGATEN 25, Sorgenfrigata 25, 0365 OSLO

V. D. J. No. 89 - 1911.

B. 316/1911

Anmeldelse.
Tilegnelse.
Dokumenter.

EIENDOMSKOMMISSIONEN 241/1911 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 25 Sagene Jorder.

Indleveret 7te marts 1911. Attesteret 19/8-1914

KRISTIANIA 46/1911 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA 1816/1911 VAND- OG KLOAKVÆSEN

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

Kristiania den 9de Marts 1911

C. Bjelke Holtermann

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN 272/1911. KRISTIANIA

Sagens Areal er regnet med 15.7 m. brede og 37.75 m. Byggelinje paa hver side. Gaten er opmaalet i 12.5 m. bredde paa nær ved Sydenden, hvor den udvider sig. Hjørnepunktet for gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje fra skjæringspunktet ved Ole Vigs gate sydside beliggende paa aksen 54. til skjæringspunktet ved Hammersborg gates midtlinje beliggende paa aksen 55.7 Gatens skjævhet er 1:88

Kristiania 10 mars 1911

Gjæver Falk

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

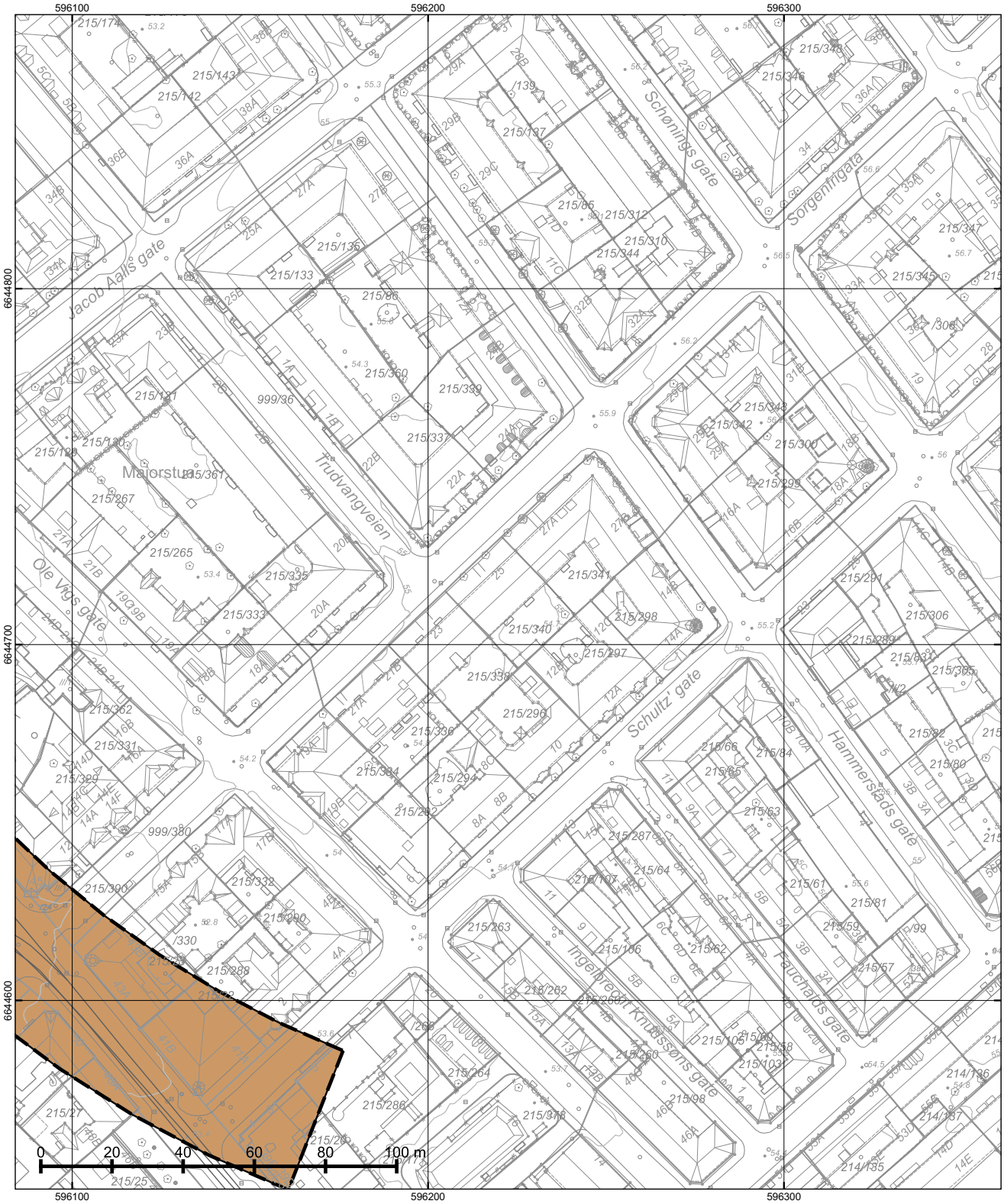
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

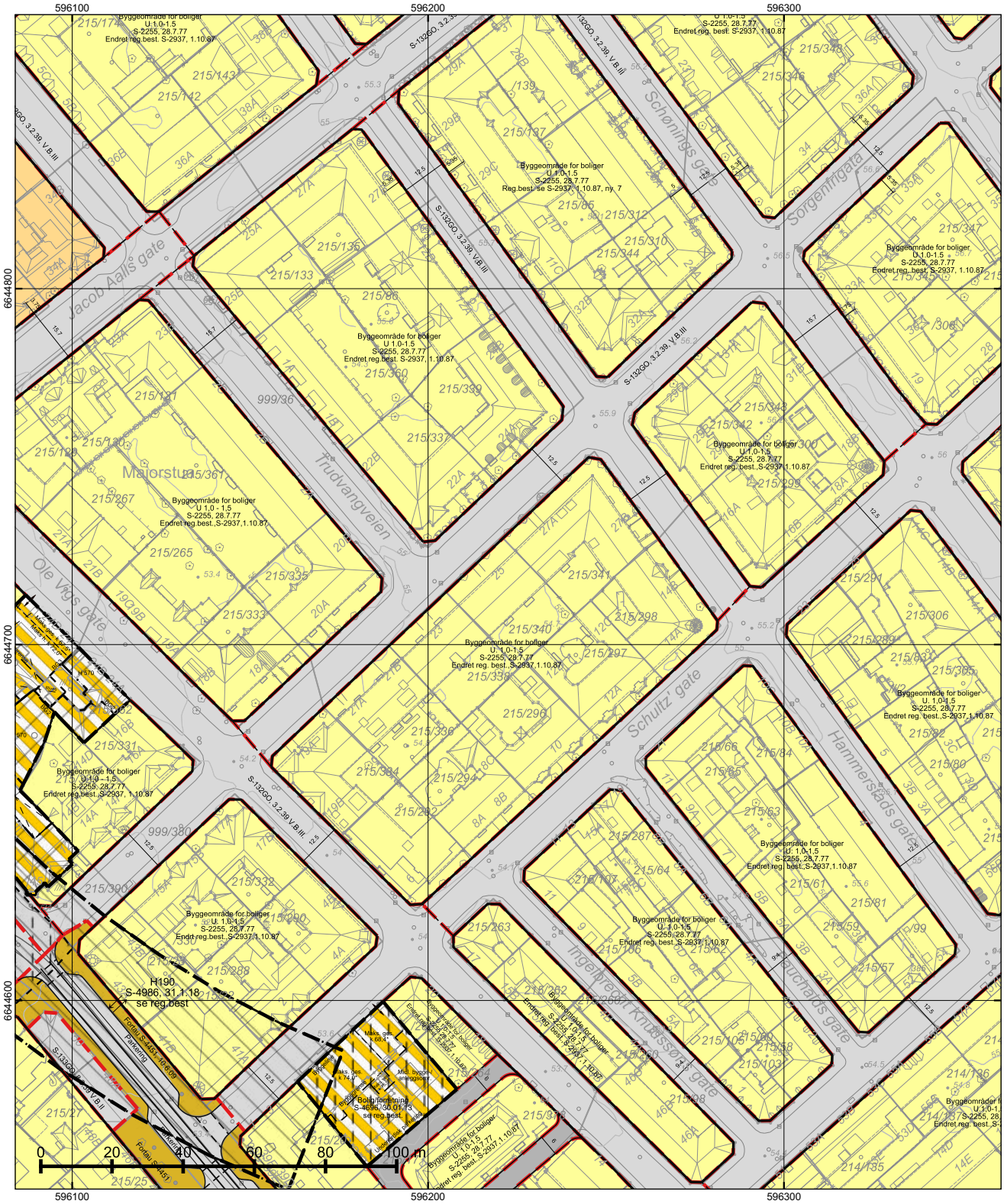
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159715/ 86535477
Deres ref.:
Adresse: Sorgenfrigata 25
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/340

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: 22.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159715/ 86535477

Adresse: Sorgenfrigata 25

Gnr/Bnr: 215/340

Deres ref.:

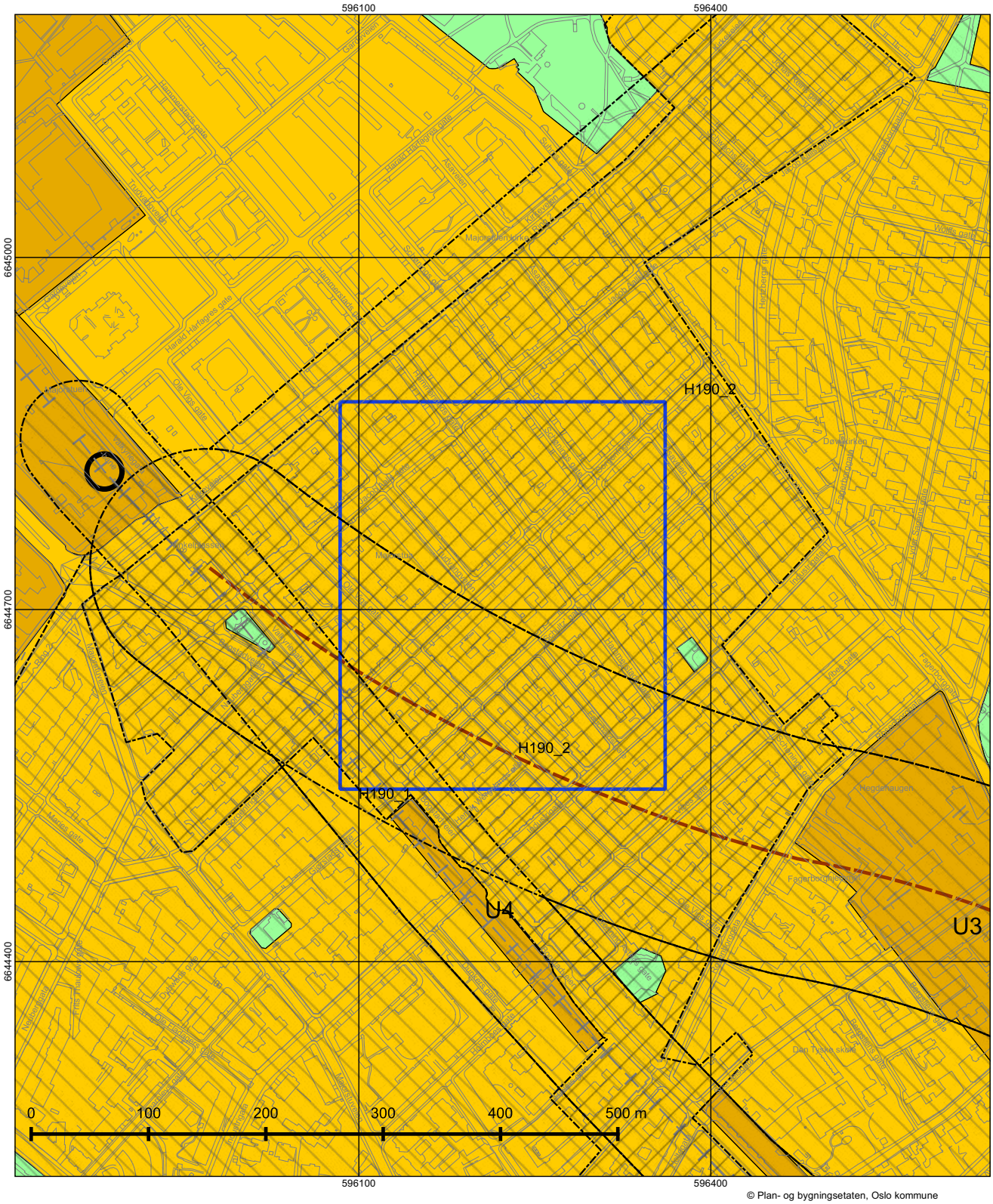
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159715/86535477
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

18.FEB.85 009831

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 215	Bnr. 0340	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: A/S Sorgenfrigaten 25 (under avvikling)			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføreIse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). Side 1 - 7			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 928	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	95	21		
2	B	119	22		
3	B	119	23		
4	B	119	24		
5	B	119	24		
6	B	119	26		
7	B	119	27		
8	B	119	28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		928	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato 12. februar 1985

Sted Oslo,

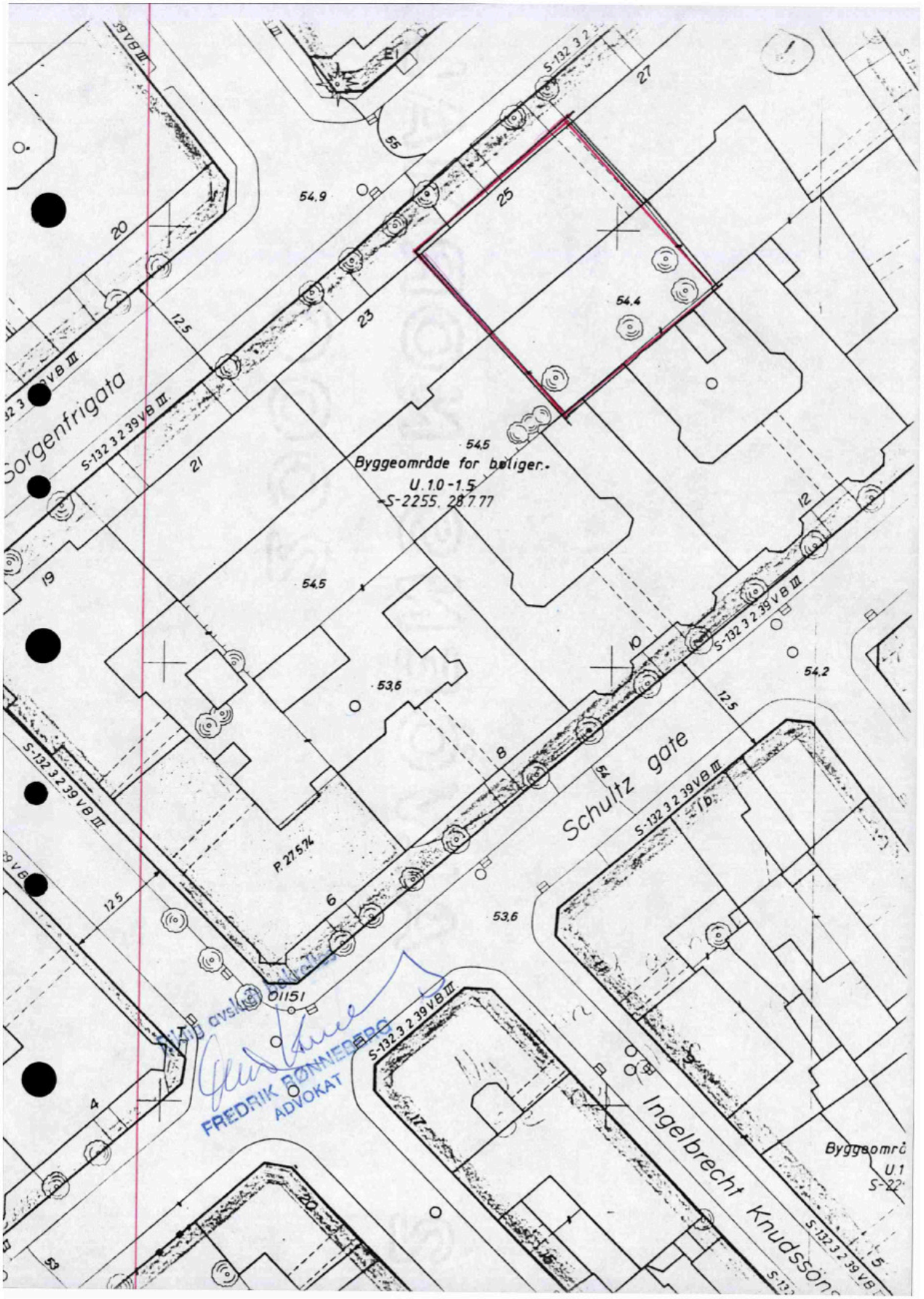
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
A/S SORGENFRIGATEN 25
(under avvikling)
Vivi Bjelke H. Lorentzen

Dokumentet returneres til:

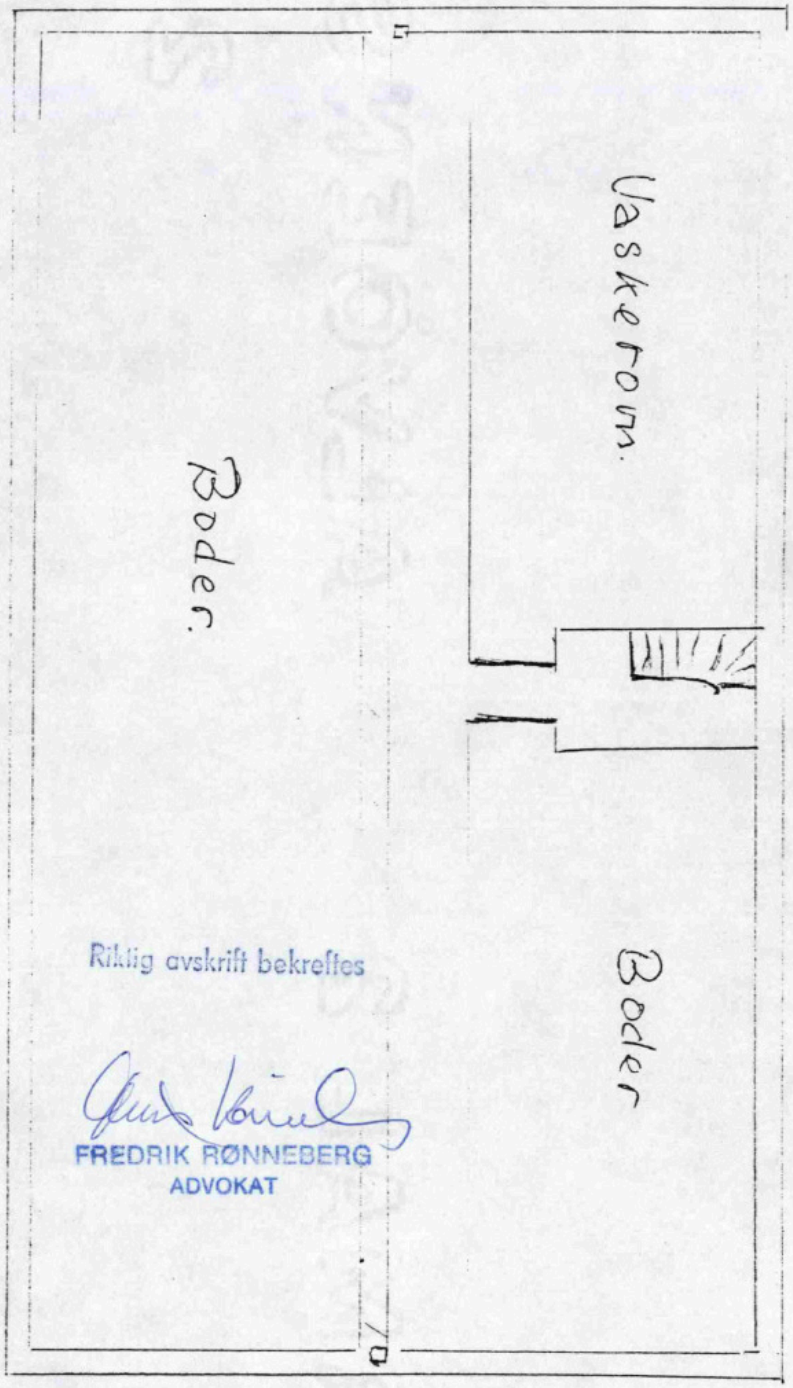
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Fredrik Rønneberg,	Stortingsgt. 14, 0161 Oslo 1	412145

Fredrik Rønneberg ADVOKAT

Avskriftens riktighet bekreftes


Sorgenfrigata
Schultz gate
Ingelbrecht Knudssons
Byggeområde for boliger.
U.1.0-1.5
S-2255. 28.7.77
54,9
54,4
54,5
53,6
54,2
S-132 3 2 39 VB III
FREDRIK BØNNEBERG
ADVOKAT

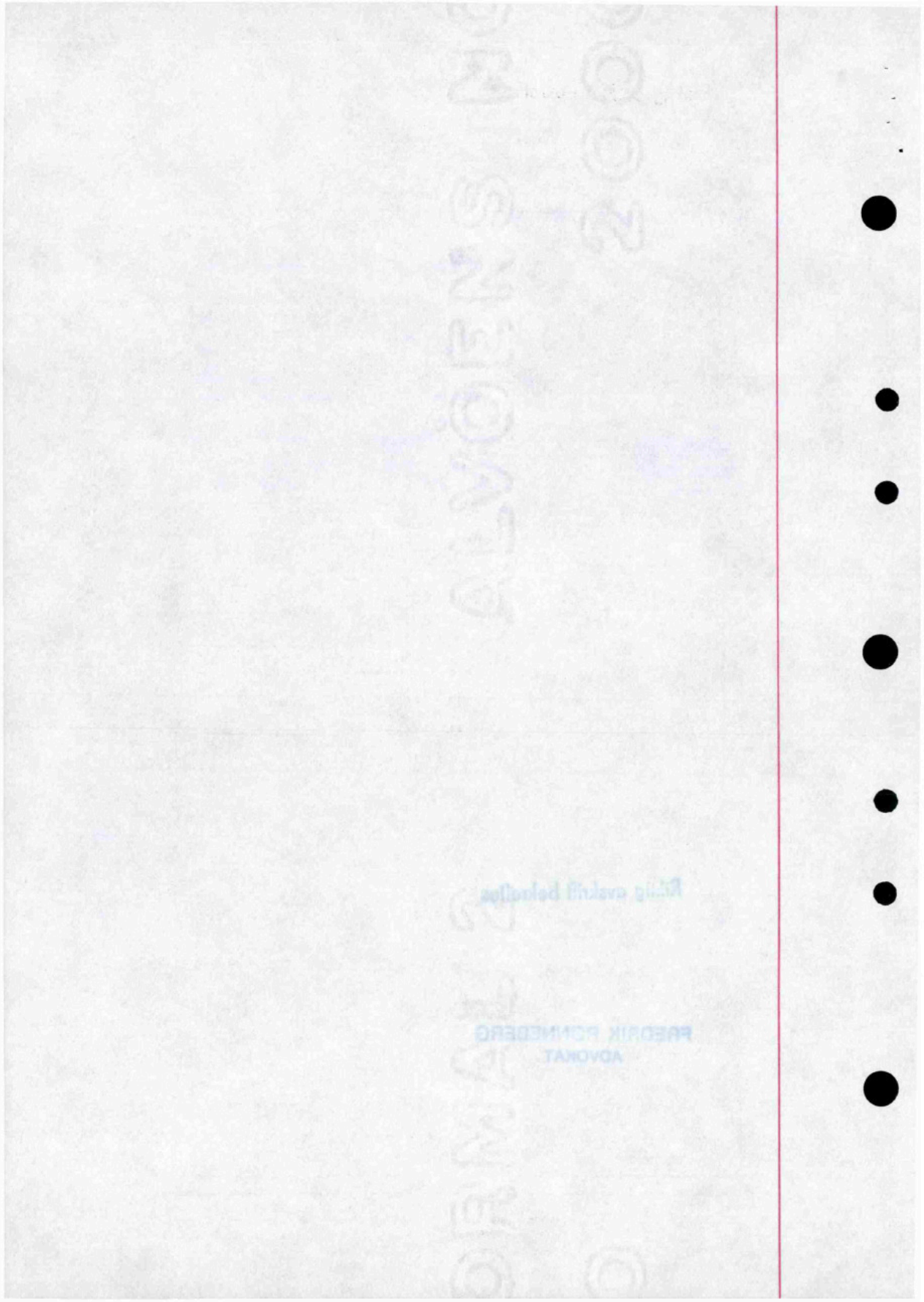
(2)



Sorgentrigl. 25. Kjellerplan.

Riktig avskrift bekreftes

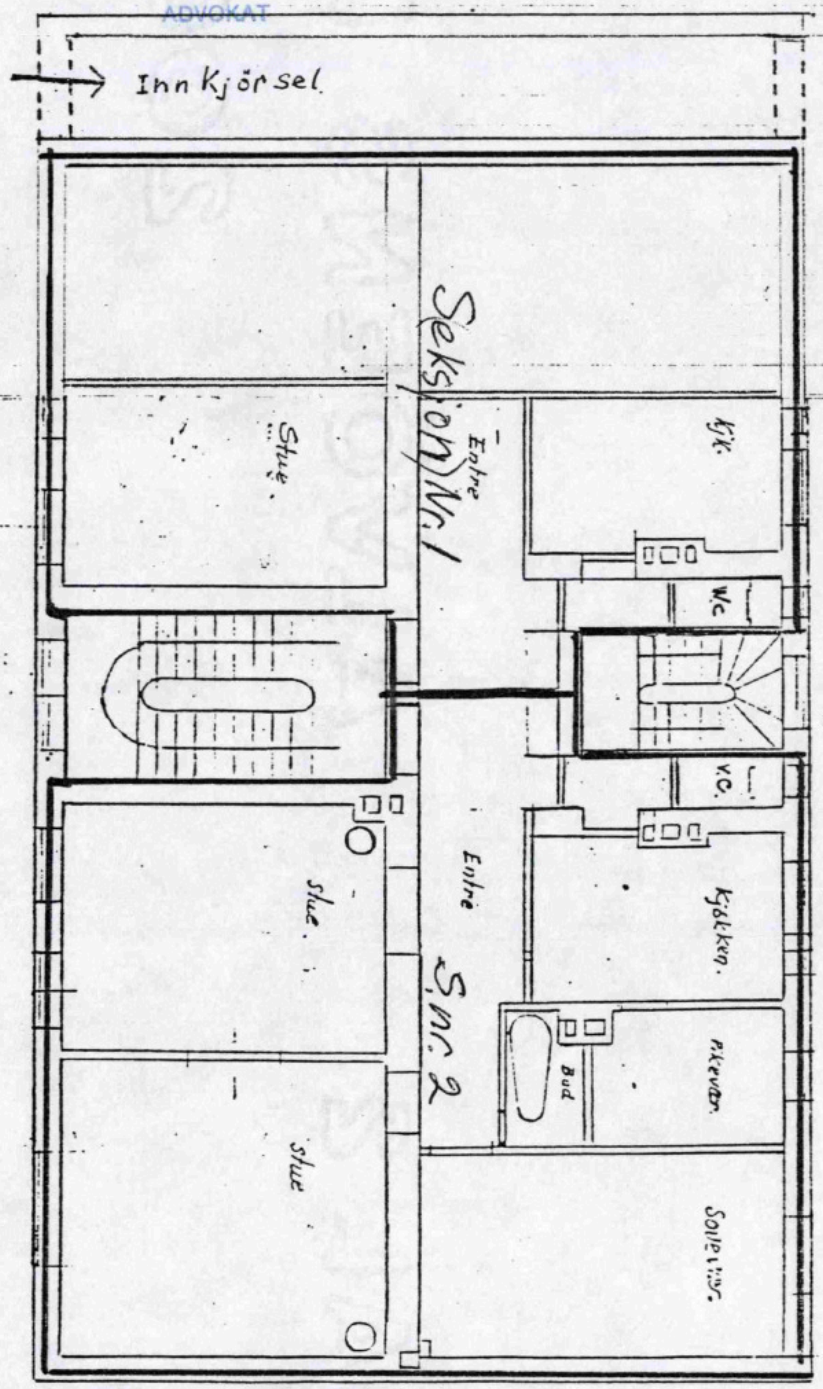
FREDRIK RØNNEBERG
ADVOKAT



(3)

Riktig avskrift bekreftes

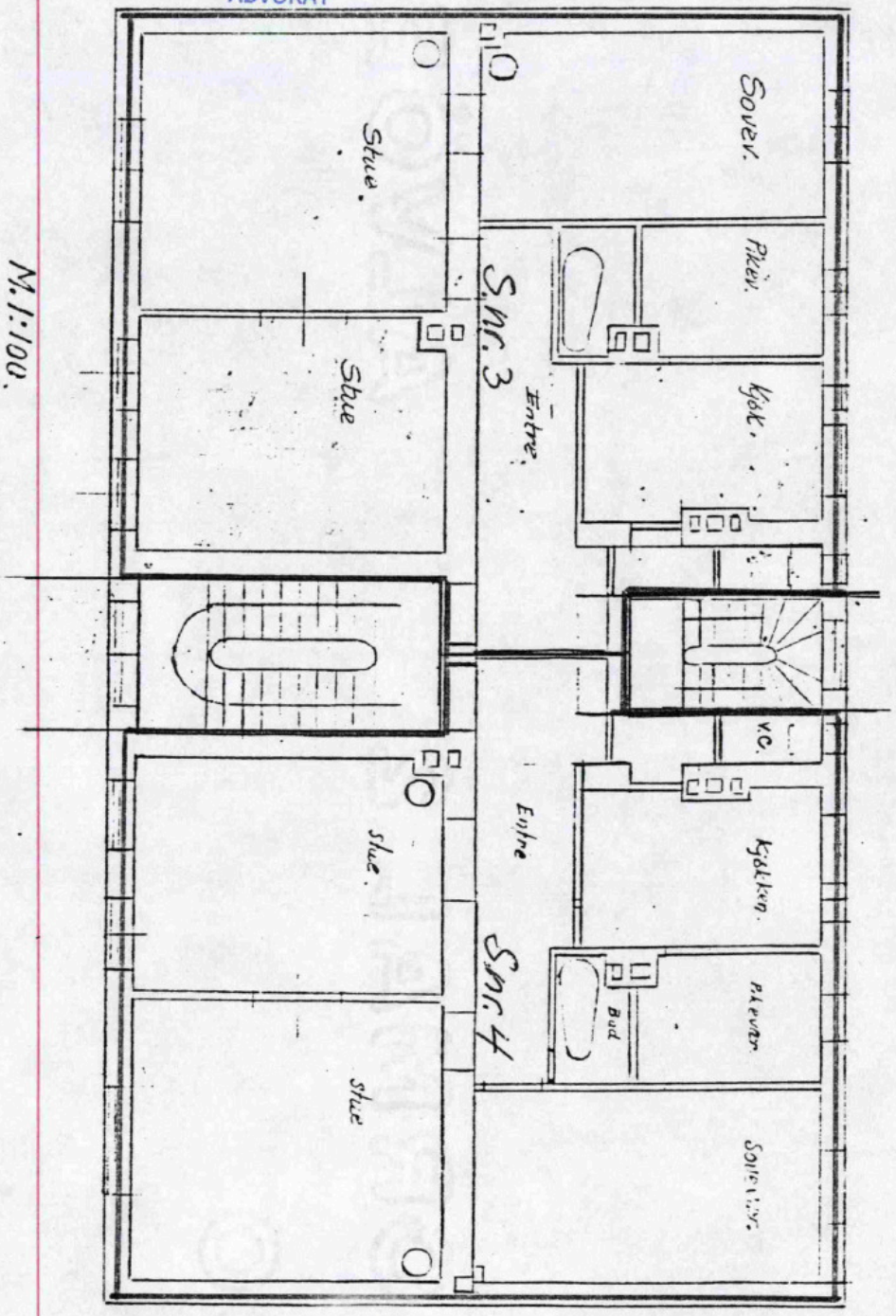
FREDRIK RØNNEBERG
ADVOKAT



Sorgenfrigt. 25. 1. etg.

(4)

Riktig avskrift bekreftes
FREDRIK RØNNEBERG
ADVOKAT



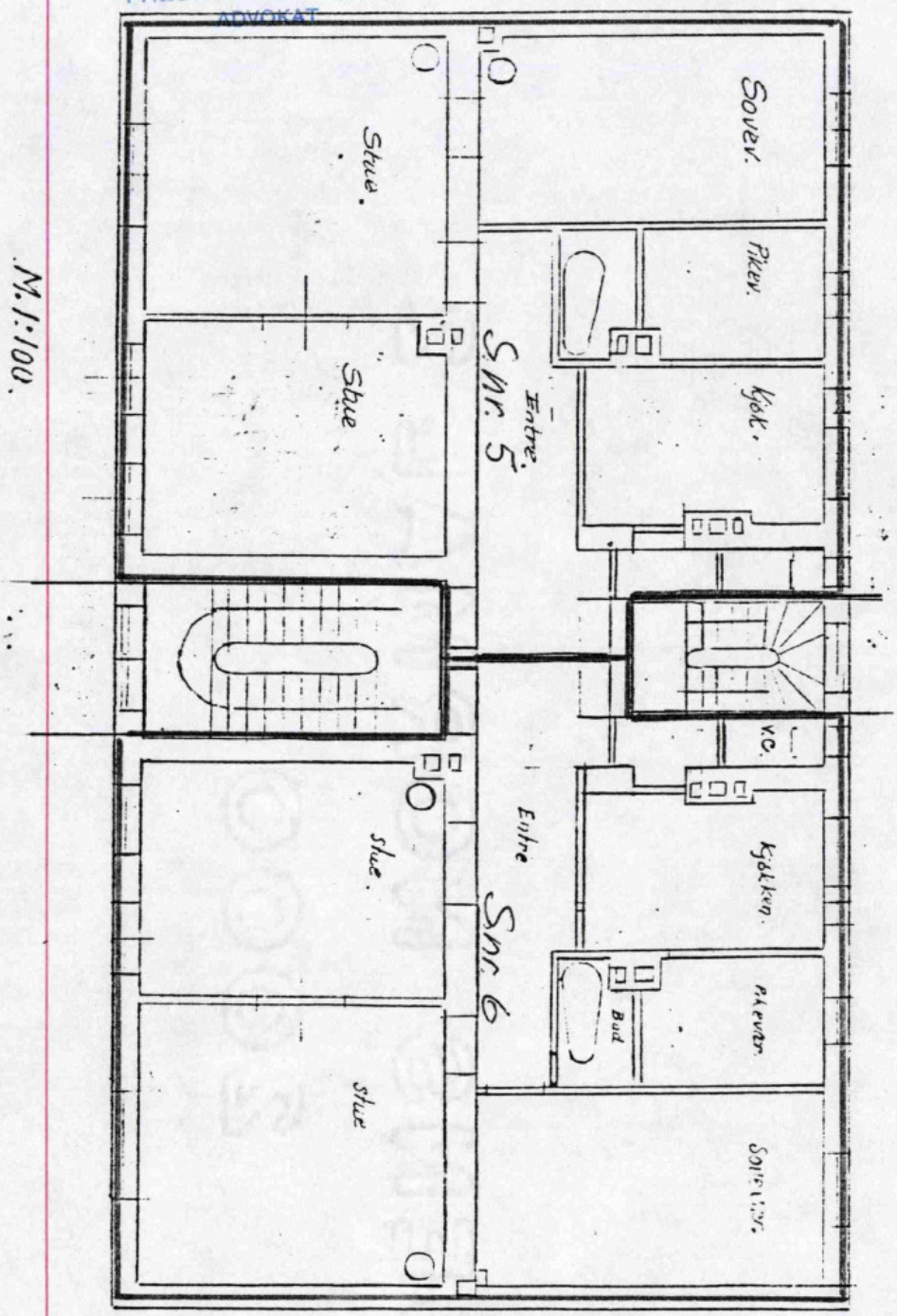
M. 1:100.

Sorgenfrigt. 35. 2. etg.

(5)

Riktig avskrift bekreftes

FREDRIK RØNNEBERG
ADVOKAT

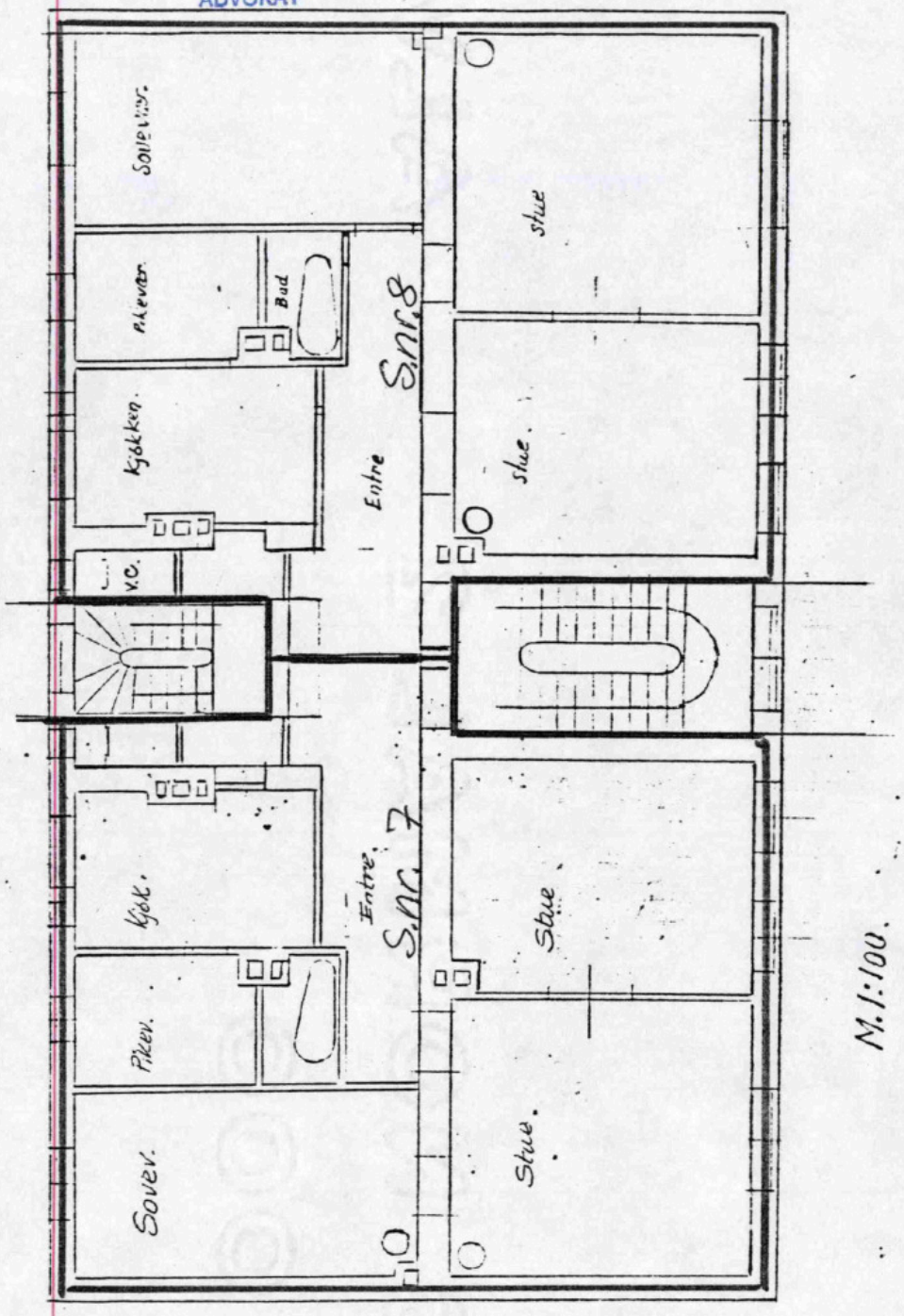


M. 1:100.

Sorgeinfrigt 25.3.etg.

Riktig avskrift bekreftes
FREDRIK RØNNEBERG
ADVOKAT

(6.)



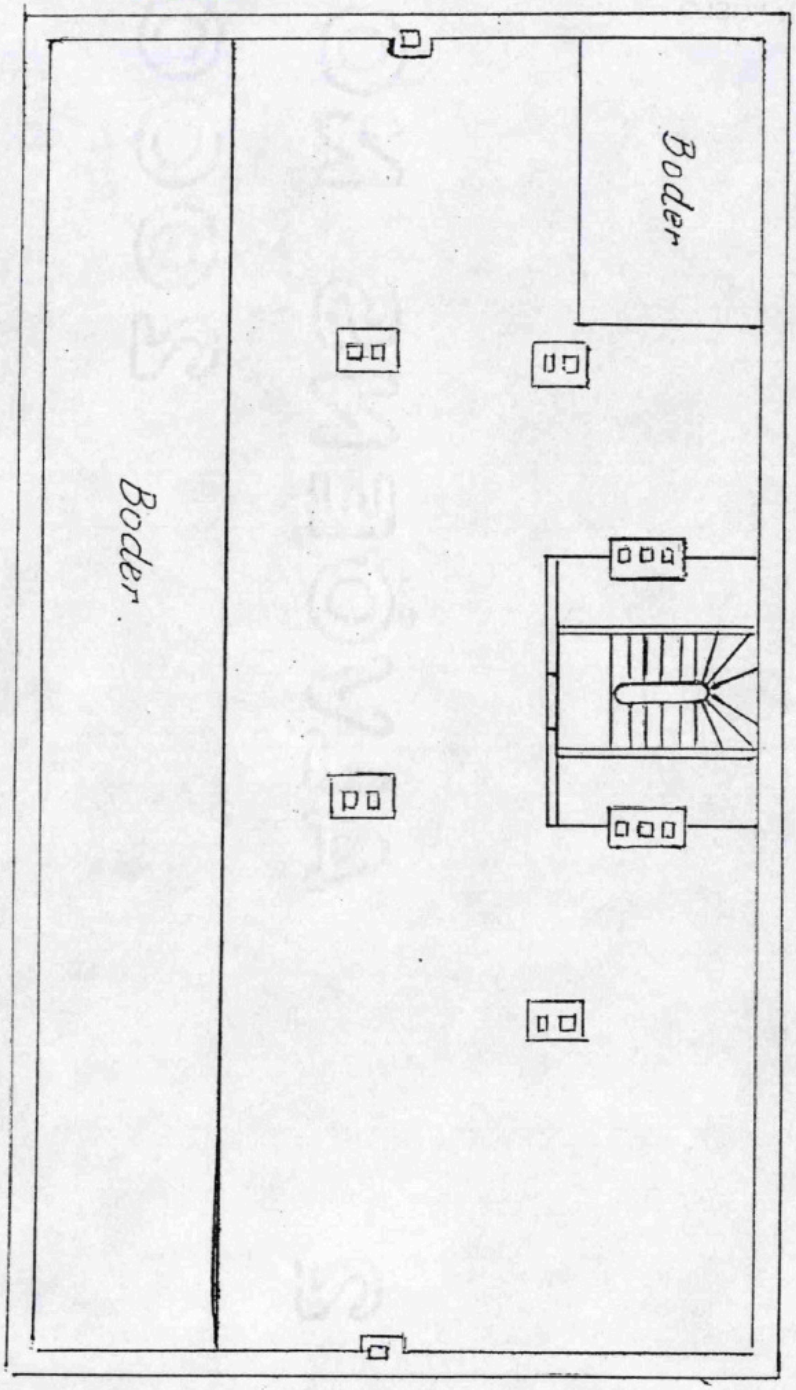
Sørgenfrigt. 25. 1 etg.

M. 1:100.

Riktig avskrift bekreftes

FREDRIK RØNNEBERG
ADVOKAT

(D1)



M. 1:100.

Loftsplan. Sorgenfri pt. 25.

DAGBOKFØRT

18.FEB.85 009831

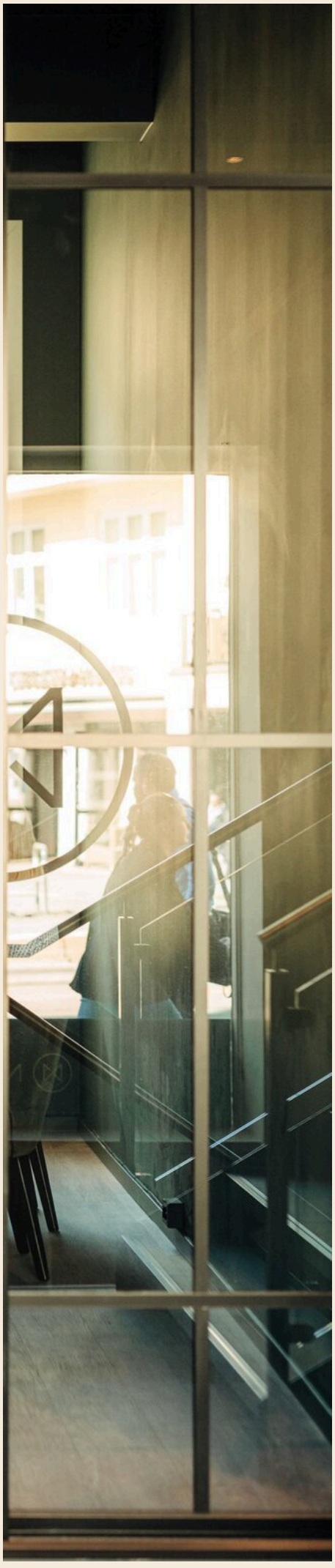
BYSKRIVEREN I OSLO

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0208/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sorgenfrigata 25 0365 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 340, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489