NORDVIK

Sorgenfrigata 1A

4 soverom | 100 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sorgenfrigata 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Vedlegg
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.02.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet og gjennomført 4-roms med hybel | Omfattende rehabilitert i 2023/2024 | Solrik balkong | Heis | 2 kjellerboder

Prisantydning	**12 200 000,-**
Omkostninger	**307 580,-**
Totalpris	**12 556 470,-**
Fellesgjeld	**48 890,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 141,-**
BRA-i	**100 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Gjennomført og stilfull leilighet i 4. etasje med egen hybel og balkong på 5 m² - midt på Majorstuen. Boligen er omfattende oppgradert med ny peis integrert mot kjøkkenøy, slipt og lakket gulv, nye dører og plassbygde løsninger. Rehabiliterte bad med bl.a. marmorvask fra Carrara i Italia gir et eksklusivt uttrykk.

BRA-I 84 m² + hybel BRA-I 16 m²
3 soverom + separat hybel (ikke godkjent som egen boenhet)
Balkong fra stue
Gjennomgående rehabilitert i 2023/2024
Marmor fra Carrara (Italia) på kjøkken og bad
Ny peis integrert med kjøkkenøy
Slipt og lakket gulv, nye dører
Plassbygde løsninger og integrerte garderober
2 kjellerboder på totalt 15 m²
Søppelsjakt
Trappefri adkomst via B-oppgangen
Sameiet har p-plasser med elbillading til leie (venteliste)

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm




PICASSO












PICASSO


PICASSO


MORA
DI
SONOS





















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0058/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sorgenfrigata 1A, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 317, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Henrik Morset
Mari Negård Thorud

Kjøpesum og omkostninger
12 200 000,- (Prisantydning)
48 890,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 248 890,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
306 200,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
307 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 556 470,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 569 470,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 100 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom og bad.
BRA-i: 16 kvm. Hybel: Entrè, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 15 kvm. 2 kjellerboder i fellesareal.
Total BRA: 15 kvm.

Innhold
4. etasje: Entre, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom.
4. etasje (hybel): Entre, kjøkken, soverom, bad.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 8 og 7 kvm i fellesareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 264 cm i stuen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
4. etasje:
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og

platetopp. Vedovn.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, servant, servantskap, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran.

4. etasje (hybel):
Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Sikringsskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, stekovn og platetopp.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk, veggmontert wc, servant og servantskap.

Bygningsdeler med TG2
Vinduer og noen dører: TG2 pga alder.
Kjøkken: Hovedkjøkken: TG2 pga kullfilter.
Kjøkken: Hybelkjøkken: TG2 pga kullfilter.
Vannbåren varme: TG2 pga alder.
Våtrom: Hovedbad - Overflater: TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Hovedbad - Ventilasjon: TG2 pga naturlig ventilasjon.
Våtrom: Hybelbad - Overflater: TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Hybelbad - Ventilasjon: TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU:
Varmesentral: Felles varmtvann
Varmtvannsbereder: Felles varmtvann

Lovlighet / HMS:
Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift.
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller søknad i forbindelse med ombygging av leiligheten med etablering av blant annet hybel.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkeringsplass kan leies etter ansenitet og kostnader for dette kommer eventuelt i tillegg til felleskostnadene. Kontakt styret for eventuelt forespørsler om muligheter for leie av parkeringsplass. Det er mulig for ladning av elbil på leide p plasser.

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
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: Braatens byggfornyelse AS Svvs AS rørlegger Vito elektro 2023/2024

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Braatens byggfornyelse AS 2023/2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Braatens byggfornyelse AS 2023/2024

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: Det er satt inn ny peis i leiligheten av Braatens byggfornyelse AS.

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: Vito elektro Gudbrandsen & Olimb AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Vito elektro

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er el-billader i sameiet. Man kan sette seg opp på venteliste for disse parkeringsplassene. Firmaets navn på arbeidet som er blitt utført kan innhentes fra styret.

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: Braatens byggfornyelse AS SVVS AS rørlegger 2023/2024

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det var lekkasje fra avløp i leiligheten over. Badet ble rehabilitert og avløp ble fornyet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Styret skal lokalt utbedre noen lekkasjepunkter på tak. For ytterligere informasjon, kontakt styret.

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: Det ble observert sølvkre etter innflytting. Ikke observert siden.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet ifbm salget.

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?
Salgsoppgave med tilstandsrapport foreligger fra da vi kjøpte i 2023.

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 et forprosjekt angående etablering av sykkelsti i majorstuveien.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det skal utføres noen utbedringer på tak. Styret kan kontaktes for ytterligere informasjon. Styret har kartlagt ventilasjonssystemet på alle beboere sitt bad for å evnt skulle sette opp avtrekksvifte på taket (for å etablere mekanisk avtrekk på bad). Vi har ikke fått noe mer info etter kartleggingen ble utført.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Utleie er tillatt. Styret skal varsles.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 141,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: drift og vedlikehold, felles strøm, kommunale avgifter, regnskap, bygningsforsikring, forretningsfører, regnskap og revisor, kabeltv, bredbånd, innleid vaktmester tjenester, lånekostnader, se ellers innkalling til årsmøte og regnskapsopplysninger.

Felleskostnader økte sist med 6 % fra 01.01.2026, gjelder alle kostnader utenom lånekostnader som følger renteendringer i bank. Felleskostnadene vurderes løpende ut ifra prisstigning på faste leverandør avtaler, vedlikeholdsbehov og eventuelle renteendringer på lån. Se for øvrig innkalling til årsmøte med styrets driftsrapport.

Sameiet planlegger låneopptak i forbindelse med rehabiliteringsarbeider på tak. I den forbindelse er seksjonens felleskostnader estimert økt med kr 257,-. Se punktet "om sameiet" for mer informasjon.

Formuesverdi
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1, orgnr. 971277203

Om sameiet
Eiendommen Sorgenfrigate 1, gnr. 215, bnr. 317 i Oslo kommune er et sameie bestående av 31 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon. Sameiet eier seksjon 2, som er den tidligere vaktmesterboligen.

Forretningsfører er NOR Forvaltning AS og revisor er KPMG.
Serviceriet har hatt ansvar for hagestell, blomsterurner, renhold, diverse vedlikehold, brøyting og strøing.

- Fellesvaskeri med vaskemaskin og tørketrommel, som beboere kan benytte seg av ved kjøp av vaskerikort.
- Ski- og sykkelbod.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:
Sameiet har kraftavtale med Entelios. Avtalen gjelder kun sameiets strøm til fellesanlegg, og ikke abonnementene knyttet il de enkelte seksjonene.

Avtale om leveranse om fjernvarme:
Sameiet innført høsten 2020 fjernvarme som ny varmekilde fra Celsio AS.

I 2024 ble det etablert ladepunkt for el-bil på parkeringsplass.

Bygården er bygget i ca. 1937 og det må påregnes utgifter ut over normalt vedlikehold til heis, vannrør/avløpsrør, felles radiatoranlegg og annet.

Styret har erfart at taket til sameiet på flere punkter trenger oppgradering. Ekstraordinært sameiermøte 2026 vedtok at styret sørger for nødvendig vedlikehold og reparasjoner av fellesarealene og finansierer det på en hensiktsmessig måte innenfor eierseksjonslovens rammer. Kostnad begrenses oppad til kr 749 000,-.

Utbedring finansieres ved at Boligsameiet Sorgenfrigaten 1 låner inntil kr 749 000,- til finansiering av rehabilitering av tak. Lån tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 20 år som annuitetslån til markedsrente. Lånekostnad for sameiet vil utgjøre ca. kr 6 000,- pr mnd. som vil fordeles etter eierbrøk. Kostnader for betjening av lån gjeldene renter, avdrag og omkostninger vil tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift) pr mnd., men vil kunne endres etter rentenivå. Rentenivå på usikrede lån til sameier er for tiden på ca. 6,9 %. Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet.

Lån planlegges individualisert slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedring av taket er sluttført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere. Seksjonseiere som innfrir sin andel av sameiets lån vil ikke få tillagt lånekostnader på fellesutgiftene fra tidspunkt for innfrielse. Lån fordeles pr seksjon iht. liste vedlagt. For denne seksjonen er økningen i fellesgjeld estimert til kr 32 149,- og økningen i felleskostnader kr 257,-.

Styret har kartlagt ventilasjonssystemet på alle beboere sitt bad for å evt. skulle sette opp avtrekksvifte på taket (for å etablere mekanisk avtrekk på bad). Selger har pt. ikke fått noe mer info etter kartleggingen ble utført.

Det ble vedtatt under årsmøte 2025 styret utrede tiltak som må til for å sikre balanse i sameiets naturlige avtrekk, kostnad for tiltaket begrenset oppad til kr. 50 000,-.

Utbedring/vedlikehold utført i sameiet:
2023: Installasjon av ladeanlegg for elbilder på sameiets parkeringsplasser.
2022: Utskiftning av calling anlegg med nye tablåer ved hoved inngangsdører og oppgang A og samt B anropstelefoner i leilighetene.
2021: prosjekt for å utbedre fukt i garasje, kaftvask av søppelrom, sparkler og malt mur mot Majorstuveien.

2020: Pågående utbedring av fuktskade over inngangspartiet til B-oppgang. Malt mellomgang, vaskerom og søppelrom. Skiftet ut 2 søppeldunker. Byttet 2-3 radiatorer. Utbedret mur i garasje og mur langs Majorstuveien. rehabilitert fyrrommet etter innføring av fjernvarmeanlegg.
2019: Noe mindre vedlikehold av mur mot Majorstuveien. Skiftet flere radiatorer i B-oppgang, en i A-oppgang. Påbegynt arbeid med å utbedre fuktskader.
2018: Sparklet og malt mur mot Majorstuveien. Bonet trappeoppganger. Byttet radiatorer i en leilighet. Reparert radiator i en leilighet.
2017: Malt overflater søppelrom. Nytt gulvbelegg heisstoler. Bonet trappeoppganger.
2016: Montert pipeheller på tre piper. Skiftet flere av rørstrekkene i kjelleren. Byttet en skadet radiator samt flyttet noen stoppekraner fra bod til fellesområder.
2015: Nye tak- og vegglamper i trappeoppgangene.
2014: Rehabilitering av vaktmesterleiligheten. Nytt kjøkken og kjøkkengulv, utbedringer av elektrisk anlegg og VVS, overflater pusset og malt, parkett slipt og lakket.
2009: Fasade- og takrehabilitering. Fasadens betongflater og balkonger ble totalrehabilitert og malt. Det ble lagt nytt asfaltbelegg på taket. To piper ble reparert. Balkongrekkverk pusset og malt. Blikkbeslag ble skiftet/ fornyet.
2008: Oppgangene oppmalt , nye postkasser installert. Nye lamper i oppgangene.
2007: Trappen i bakgården skiftet. Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet.
2006: Ringeklokkepaneler skiftet ut.

Forretningsfører
NOR Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Eierskifte eller utleie skal skriftlig meddeles sameiet. Ny eier skal skriftlig bekrefte at HMS-håndbok og vedtekter for sameiet er mottatt før overdragelse kan godkjennes av styret.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 48 890,-pr. 01.02.2026
Avdrag: Kr 0,-

Sameiet har to lån:
1: DNB. Lånenummer: 16362037451. Saldo: 881 815,-. Nedbet. dato: 2028. Rente: 7,35%. Bet. f.o.m.: 2018.
2: DNB. Lånenummer: 16367237582. Saldo: 104 315,-. Nedbet. dato: 2030. Rente: 7,35%. Bet. f.o.m.: 2023.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet planlegger låneopptak i forbindelse med rehabiliteringsarbeider på tak. I den forbindelse er seksjonens andel fellesgjeld estimert økt med kr 32 149,-. Se punktet "om sameiet" for mer informasjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 286,- pr. 01.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 304.112,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 255.315,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter, husordensregler og HMS-håndbok ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 1508067

Tomt

Beskrivelse av tomt
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
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet midt på Majorstuen med Bogstadveien rett utenfor døren. Dette er en av Oslos mest populære handlegater med et stort utvalg av butikker, kaféer og servicetilbud. Området har svært gode kollektivforbindelser gjennom trikk, buss og T-bane fra Majorstuen stasjon. Frognerparken ligger bare noen minutters gange unna og gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

Valkyrien har på kort tid blitt et naturlig møtested for både beboere og besøkende. Bak den klassiske bygårdsfasaden på Valkyrie plass finner man et moderne byrom med nøye utvalgte butikker, spisesteder og opplevelser fordelt over flere plan. Her møtes historisk arkitektur og moderne byliv i en helhetlig kombinasjon av handel, servering og bolig.

Med et areal på rundt 6 500 kvadratmeter tilbyr Valkyrien en inspirerende handleopplevelse med både kjente merkevarer og unike konsepter. Blant aktørene finner

man Moniker, Moniker Sport, Moniker Man, & Other Stories, Grændsens Skotøimagazin, Iskyene, Maanesten, Heaven Scent og Olio.

Serveringsstedene dekker et bredt spekter av matopplevelser fra rask lunsj til smakfulle middager. Her finnes blant annet Sabrura, Shady's Burger & Fries, Lett og Kanelsnurren. Vinmonopolets spesialbutikk tilbyr et tilpasset utvalg for nabolaget.

Valkyrien kombinerer handel, mat og byliv på en naturlig måte og har blitt et pulserende knutepunkt i hjertet av Majorstuen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1939 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Deler av kjøkken i hybeldel er på byggemeldte tegninger fra 1935 oppgitt som kott. Endring av tilleggsdel til hoveddel medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om bruksendring av dette arealet.

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

Eiendommen er oppført på som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste.

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 området:
Sorgenfrigata 1A - rehabilitering av bad - H0301
Saksnummer: 2025/04316 - Byggesak
Mottatt sak: 04.09.2025
Status: Under behandling

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/215/317/14:

30.05.1936 - Dokumentnr: 402629 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:317
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1974 - Dokumentnr: 511732 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1974 - Dokumentnr: 511732 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 146/3408
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 31 SEKSJONER
EIENDOMMEN HAR OGSÅ ANDEL AV SNR 2

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.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 0,60% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 171 575,- 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 27. februar 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sorgenfrigata 1A

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	13 min 1.1 km

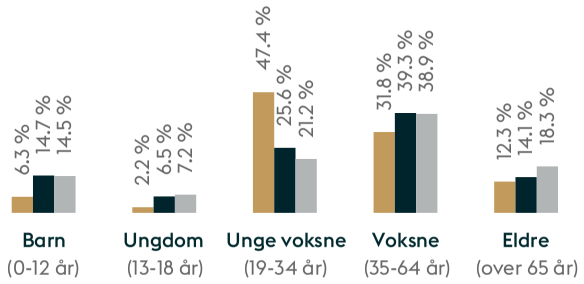
Offentlig transport

Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Frogner stadion	Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.2 km

Barnehager

Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	5 min 0.4 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	5 min 0.4 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

Den tysk-norske	4 min
Majorstua skole	6 min
Artesia Trening	3 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min

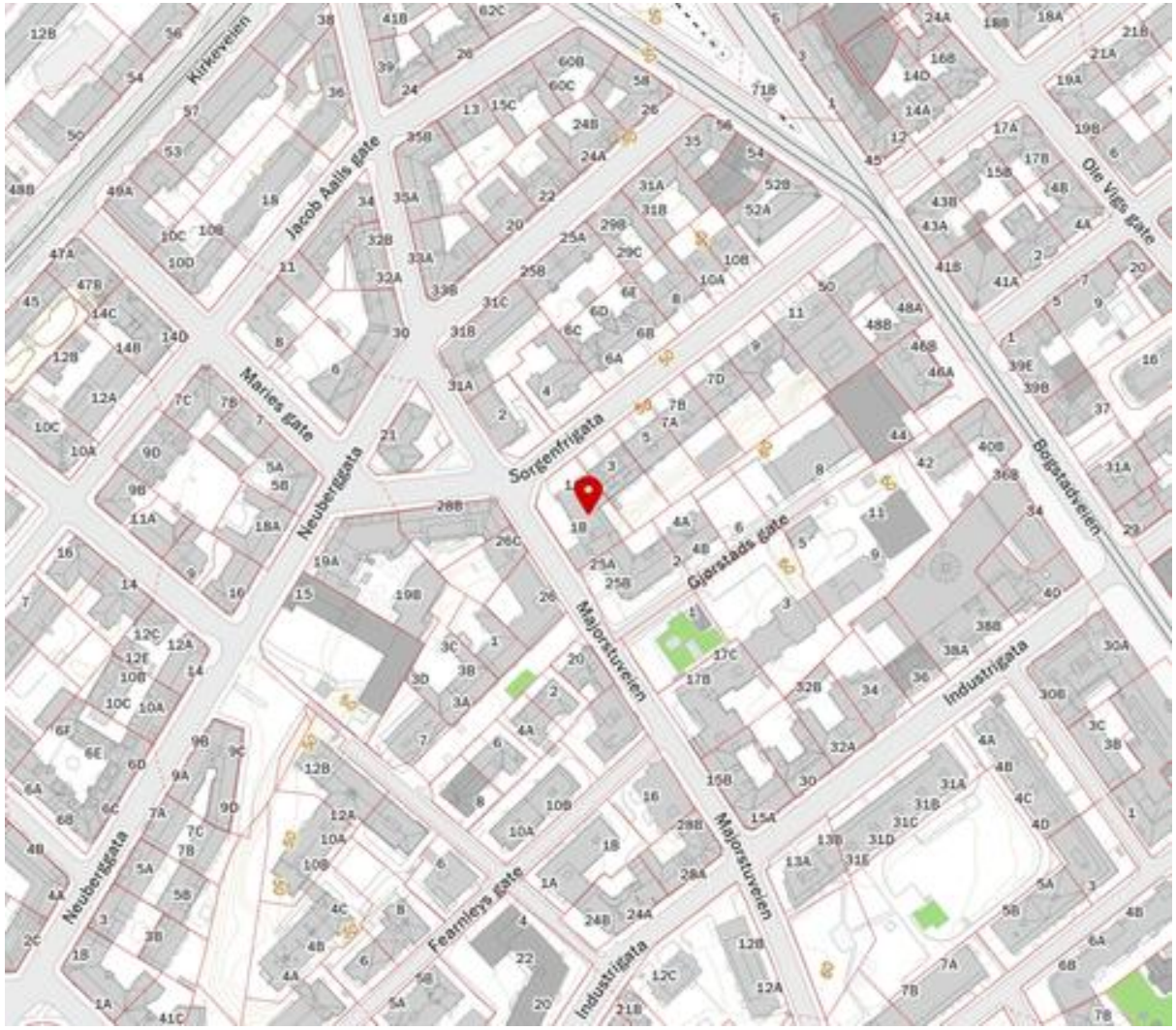
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— 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

Sorgenfrigata 1A
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	115 m^2
BRA-i:	100 m^2
Rapportdato:	3.2.2026 (Gyldig til 3.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	10	8	0	2

Supertakst

GNR: 215 BNR: 317 SNR: 14

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Sorgenfrigata 1A
0367 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39611

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder på vinduer.
Kjøkken: Hovedkjøkken	TG2 pga kullfilter.
Kjøkken: Hybelkjøkken	TG2 pga kullfilter.
Vannbåren varme	TG2 pga alder.
Våtrom: Hovedbad - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Hovedbad - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.
Våtrom: Hybelbad - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom: Hybelbad - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Felles varmtvann
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller søknad i forbindelse med ombygging av leiligheten med etablering av blant annet hybel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.2.2026

Rapportdato
3.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mari Negård Thorud** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Henrik Morset** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sorgenfrigata 1A, 0367 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	317	Festenr:	
Seksjonsnr:	14	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1937**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Leiligheten er vesentlig oppgradert i perioden 2023 til 2024, med nye kjøkken og bad, i tillegg til oppussing av alle overflater.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**84**	**84** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, vaskerom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**5**
4. etasje (hybel)	**16**	**16** Romfordeling: Entrè, kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**15**	**0** Romfordeling: ingen BRA-i	**15** Romfordeling: 2 kjellerboder i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**115**	**100**	**15**	**0**	**5**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerboder på hhv 8 og 7 kvm i fellesareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 264 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkongen har betonggulv og betongrekkverk. Blomsterkasse montert på toppen av rekkverket. Gulvet har avrenning i front.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2005. Innerdører (nye): Profilerte hvitmalte innerdører med massiv MDF-kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innerdører er satt inn i forbindelse med oppussing i 2023. Vinduer fra 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Innerdører og ytterdør er montert i forbindelse med oppussingen i 2023 og vurderes uten avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

VINDUER:
Årsak: Alder og slitasje på vinduer.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Kjøkken: Hovedkjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Vedovn.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Kjøkken: Hybelkjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, stekovn og platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling. ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller søknad i forbindelse med ombygging av leiligheten med etablering av blant annet hybel.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 9,03 meter, og rekkverket er målt til 110 cm over gulv. Balkongen har rekkverk som tilfredsstiller dagens krav (Tek17).	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Ukjent
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Oppgradert i 2023 i forbindelse med oppussing av leiligheten.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Ingen merknader.

Stoppekran til badet er plassert bak inspeksjonsluke på vaskerom, og har tilstrekkelig lekkasjesikring.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stort sett alt elektrisk anlegg ble skiftet ut i forbindelse med oppussingen i 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet. GENERELT: 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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Eventuell utskifting av radiatorene er sameiets ansvar (kilde: selger).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.
Eventuell utskifting og/eller reparasjon av radiatorene er sameiets ansvar (kilde: selger).

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom: Hovedbad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp i regi av eier i 2023/2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt gulv)
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 16 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Badet har rennesluk i dusjsonen og hovedsluk ca midt på gulvet.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg (vaskerom). Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Hybelbad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200 (flatt gulv)
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thorud, Mari Negård	9578-5995-4-2246868	2026-02-11 08:17:20
Morset, Henrik	9578-5999-4-2125958	2026-02-09 20:01:32

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0058/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sorgenfrigata 1A, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Henrik Morset, Mari Negård Thorud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1508067
Forsikret i: Protector

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: Braatens byggfornyelse AS Svvs AS rørlegger Vito elektro 2023/2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Braatens byggfornyelse AS 2023/2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Braatens byggfornyelse AS 2023/2024

---

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: Det er satt inn ny peis i leiligheten av Braatens byggfornyelse AS.

---

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: Vito elektro Gudbrandsen & Olimb AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vito elektro

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er el-billader i sameiet. Man kan sette seg opp på venteliste for disse parkeringsplassene. Firmaets navn på arbeidet som er blitt utført kan innhentes fra styret.

---

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: Braatens byggfornyelse AS SVVS AS rørlegger 2023/2024

---

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: Det var lekkasje fra avløp i leiligheten over. Badet ble rehabilitert og avløp ble fornyet.

---

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

Nei

---

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: Styret skal lokalt utbedre noen lekkasjepunkter på tak. For ytterligere informasjon, kontakt styret.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Det ble observert sølvkre etter innflytting. Ikke observert siden.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet ifbm salget.

---

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? Salgsoppgave med tilstandsrapport foreligger fra da vi kjøpte i 2023.

---

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 et forprosjekt angående etablering av sykkelsti i majorstuveien.

---

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: Det skal utføres noen utbedringer på tak. Styret kan kontaktes for ytterligere informasjon. Styret har kartlagt ventilasjonssystemet på alle beboere sitt bad for å evnt skulle sette opp avtrekksvifte på taket (for å etablere mekanisk avtrekk på bad). Vi har ikke fått noe mer info etter kartleggingen ble utført.

---

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0058/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Morset, Henrik	**2026-02-09**	**Thorud, Mari Negård**	**2026-02-11**

Identifikasjon

bankID Morset, Henrik

Identifikasjon

bankID Thorud, Mari Negård

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Megleropplysninger på Sorgenfrigata 1A - gnr. 215, bnr. 317, snr. 14 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Henrik Morset	Peter møllers vei 5a, 0585 Oslo	07.12.1990
Mari Negård Thorud	Thereses gate 23 B, 0367 Oslo	06.09.1991

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på

Styreleder Henrik Tore Dahl, tlf: 41626494, epost: henrik@advokat-htd.no

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer:

Sameiets org.nr: 971277203 Tomten er (x)eiet ( )festet

Navn på bortfester: Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt nabovarsel? ( )Ja (x)Nei ingen kjente

Foreligger det ferdigattest? (x)Ja ( )Nei det antas at det foreligger ferdigattest

Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? (x)Ja ( )Nei se vedtekter

Forsikring for sameiet Protector, avtale nr 1508067

Har sameiet hussoppforsikring? ( )Ja (x)Nei

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass? ( )Ja (x)Nei Plassens nummer:

Hvordan blir kjøper eier av plassen?

Er det mulig for el-bil ladning i sameiet? ( )Ja (x)Nei Evt. ekstra kostnad:

Parkeringsplass kan leies etter ansenitet og kostnader for dette kommer eventuelt i tillegg til felleskostnadene. Kontakt styret for eventuelt forespørsler om muligheter for leie av parkeringsplass. Det er mulig for ladning av elbil på leide p plasser.

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? (x)Ja ( )Nei se vedtekter

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? (x)Ja ( )Nei Evt. vilkår for fremleie? Styret varesles

Kreves styregodkjenning av ny eier? ( )Ja ( )Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB	16362037451	881 815,-	2028	7,35%	2018
2 DNB	16367237582	104 315,-	2030	7,35%	2023

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? (x)Ja ( )Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr 48 890,-

Har sameiet formue? (x)Ja ( )Nei Kr 28 286,- snr 14 Kr 660 276,- totalt sameiet

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. 7 141,-Er det restanse? ( )Ja (x)Nei

Forfallsdato: 20. pr mnd

Avregnes fellesutg.? (x)Ja ( )Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? ( )Ja (x)Nei

Hvis ja, ny fellesutgift: Når trer eventuell endring i kraft?

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr: 5 498,- Seksjonens renteutgifter kr: 3 756,-

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet? (x)Ja ( )Nei kr 6 240,-

Tas det et gebyr for opplysningene? (x)Ja ( )Nei kr 6 725,-

Kontonummer for gebyrer: 1503 54 97452

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Felleskostnader økte sist med 6 % fra 01.01.2026, gjelder alle kostnader utenom lånekostnader som følger renteendringer i bank. Felleskostnadene vurderes løpende ut ifra prisstigning på faste

leverandør avtaler, vedlikeholdsbehov og eventuelle renteendringer på lån. Se for øvrig innkalling til årsmøte med styrets driftsrapport.

Felleskostnader inkluderer: drift og vedlikehold, felles strøm, kommunale avgifter, regnskap, bygningsforsikring, forretningsfører, regnskap og revisor, kabeltv, bredbånd, innleid vaktmester tjenester, lånekostnader, se ellers innkalling til årsmøte og regnskapsopplysninger.

For NOR Forvaltning AS

Dato og sted: _04.02.2026____/___Oslo____

Nor Forvaltning AS
FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post k.brandrud@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org.nr.: 914449936

Sørkedalsveien 8C

0369 Oslo

Med vennlig hilsen

Klara Brandrud

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 930 41 660 / k.brandrud@nordvikbolig.no

Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Sorgenfrigaten 1.

Tid: Mandag 01.04.2025 kl. 18:00.

Sted: Årsmøte avholdes i Sorgenfri gaten 1 A, hos Magnus Granrud i øverste etg. eller alternativt på Teams, se link for deltagelse i e-post.

Vi ber om at seksjonseiere som ikke har anledning til å delta i møtet, gir fullmakt til noen som skal delta på møtet, til å stemme på deres vegne. Vedlagte fullmaktsskjema kan benyttes eller annen tilbakemelding per post eller epost til styreleder. Alle som ikke er registrerte seksjonseiere, må ha skriftlig fullmakt for å kunne avgi stemme.

Saksliste

Velkommen ved styreleder.

1. Konstituering
    a. Registrering av fremmøtte og fullmakter v/forretningsfører
    b. Godkjennelse av innkallelse og dagsorden ved styreleder
    c. Valg av møteleder og referent
    d. Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Styrets årsberetning v/styreleder
   Forslag til vedtak: årsberetning for 2024 godkjennes

3. Godkjenning av årsregnskap 2024 v/forretningsfører.
   Forslag til vedtak: årsregnskap for 2024 godkjennes

4. Presentasjon av budsjett for 2025 v/forretningsfører
   Forslag til vedtak: budsjett for 2025 ble presentert

5. Saker til behandling på årsmøte.
   Se vedlagte saksfremstilling.

6. Godtgjørelse til styret
   Styret godtgjøres med kr 53 550,- og styreleder (ekstern) godtgjøres særskilt.

7. Valg av styre
   Valgkomitéens innstilling til valg av styre og vara, se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

8. Valg av revisor.
   PKF revisor foreslås gjenvalgt.

Oslo, 19.03.2025
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1
Styret

Boligsameiet Sorgenfri gaten 1

ORG. 971277203

ÅRSBERETNING 2024

Sameiets ledelse

Eiendommen Sorgenfri gaten 1, gnr. 215, bnr. 317 i Oslo kommune er et sameie bestående av 31 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon. Sameiet eier seksjon 2, som er den tidligere vaktmesterboligen. To andre juridiske eiere eier én seksjon hver.
Sameiet har siden årsmøte 2024 hatt følgende styre:

Rolle og navn	Periode
Styreleder Henrik Tore Dahl	2024 – 2025
Styremedlem Christer Jensen	2024 – 2026
Styremedlem Jon Gahre	2023 – 2025
Varamedlem Hans Rindal	2023 – 2025
Varamedlem Catrin Alhaug	2024 – 2026

Forretningsfører er Nor Forvaltning AS og revisor er PKF Revisjon AS.
Serviceriet har hatt ansvar for hagestell, blomsterurner, renholdt, diverse vedlikehold, brøyting og strøing.
Eiendommen er fullverdiforsikret i Protector, avtale nr. 1508067.

Drift i 2024

Det er gjennomført 2 styremøter i 2024 som er protokollført, 4. mars og 3 desember hvor det samlet er behandlet 30 saker. Styret kommuniserer løpende på epost. Det har gjennom år 2024 vært gjennomført oppussing i seksjoner som har fordret en del kommunikasjon og spørsmål til styret. Styret har gjennom sine avgjørelser forsøkt å ivareta sameiets interesser balansert opp med den enkelte seksjonseier.

Status vedlikehold

1. Etablering av ladepunkt for el-bil på parkeringsplass: behandlet som sak til årsmøte 2023 og ferdigstilt i 2024.

Fakturagodkjenning: Styret har hatt ansvar for godkjenning av fakturaer. Utbetaling til leverandør forutsetter at forretningsfører har mottatt faktura, og at to styremedlemmer har godkjent fakturaen. Styret har ikke direkte tilgang til sameiets konti, og sameiet har ingen kontantkasse.

Forsikring: styret har innmeldt 1 skadesak gjeldene vannskade til forsikringsselskapet i 2024.

Utleieleiligheten: Styret har administrert utleie. Det har gitt sameiet en brutto leieinntekt på kr 167 364,- i 2024 som antas å være markedsleie. Leietaker fra 1-1-2022 er Max Trystad.

Beboeroversikt: Styret har ansvaret for å vedlikeholde oversikt over beboere og kontaktinformasjon til disse. I løpet av året 2024 ble 2 seleksjoner omsatt.

Parkering: Styret har ansvaret for å administrere utleie av garasje/parkeringsplass i henhold til parkeringsreglementet. Se vedlagte liste. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Vaktmestertjenester: Styret har kjøpt vaktmestertjenester fra Serviceriet AS. I hovedsak har det vært avtalte rutineoppgaver som hage/klipping av plen og planting, renhold/rydding, snørydding/strøing/salting og noe kontroll/ettersyn. I tillegg vedlikehold av låsemekanismer til vinduer.

Heis: heiser har hatt årlig service og kontroll.

Vaskerikort: Styret har i perioden solgt vaskerikort på kreditt (regning i slutten av året).

Container: Serviceriet har utført vedlikeholdsoppgaver som beskrevet tidligere. Det ble bestilt container som vanlig, slik at beboerne fikk tømt bodene for skrap.

Hage og trær: Serviceriet har tatt over arbeidet med hagen. Styret stod for innkjøp og pynting av juletrær. Noen seksjonseiere har frivillig bistått med mindre vedlikeholdsoppgaver i hagen.

Økonomi:
Styret foreslår at årets overskudd kr 115 508,- (2024) tillegges egenkapitalen som dermed blir negativ med kr 711 172,- pr 31. desember 2024, mot underskudd – kr 1 103,- året før (2023). Sameiet har positiv likviditet med langsiktig lån på kr 1 227 358,-.

Det er foretatt økning av fellesutgifter fra 1. januar 2025.
Styret har besluttet å øke fellesutgiftene (seksjons utgifter) fra 01.01.2025:

- Fellesinntekter øker med 4 % fra 01.01.2025.
- Seksjonsutgifter øker med 4 % fra 01.01.2025.
- Leietillegg fyring (brensel) øker ikke da det ikke forventes høyere kostnader.
- Parkeringsleie for seksjonseiere som leier parkeringsplass øker med 5 % fra 01.01.2025.
- Innbetalinger på sameiets felles lån vil justeres i h t renteendringer i bank.

Seksjonsutgifter øker som følge av generell prisstigning fra sameiets faste leverandører og på løpende serviceavtaler.

Generelt øker kostnadene med 3-10 % eller i h t KPI, forsikring øker med inntil 11 % og kommunale avgifter øker etter styrets anslag med 15%.

På bakgrunn av vesentlig økning i sameiets faste kostnader ser styret det derfor nødvendig å øke innbetalinger fra seksjonene tilsvarende.

Forsikring og kommunale avgifter utgjør stor andel av sameiets utgifter og er derfor førende for økningen styret har besluttet. Forutsetninger om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet 2024.
Sameiets fellesoppgave er å ivareta fellesinteressene for de enkelte sameiere. Sameiets virksomhet forurenser ikke ytre miljø mer enn virksomhetens art normalt tilsier.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av Boligsameiet Sorgenfri gaten 1 sine eiendeler, gjeld og finansielle stilling herunder resultat.

Styret kjenner ikke til forhold av viktighet for å kunne bedømme sameiets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntruffet forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet.
Styret gjør oppmerksom på at gården er bygget ca 1937 og det må påregnes utgifter ut over normalt vedlikehold til heis, vannrør / avløpsrør, felles radiatoranlegg og annet.

Oslo, 04.03.2025

For styret i Boligsameiet Sorgenfri gaten 1

Henrik Tore Dahl	Christer Michael Jensen	Jon Gahre
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Orientering om sameiets drift

Styret
Styreleder: Henrik Tore Dahl, tlf . 41 62 64 94, epost: henrik@advokat-htd.no
Styremedlem: Christer Michael Jensen, tlf. 908 24 851, epost christerjen@hotmail.com
Styremedlem: Jon Gahre, tlf.900 36 558, epost pjongahre@gmail.com

Fakturaadresse
Sameiet Sorgenfrigata 1
c/o Nor Forvaltning AS
Alnaparkveien 11
1081 Oslo
Alt. e-post: post@forvaltning.no eller EHF.

Postadresse
Boligsameiet Sorgenfrigata 1
v/Nor Forvaltning AS
Alnaparkveien 11
1081 Oslo

Vaktmester
Renhold, stell av hage, snørydding, strøing og rutinemessige vaktmesteroppgaver utføres av Serviceriet AS.

Parkering
Sameiet har sju parkeringsplasser og 2 (3) garasjeplasser for utleie etter ansiennitet regulert av eget parkeringsreglement. Påmelding til ansiennitetsliste ved skriftlig melding til styreleder. Fra 1.11.2020 ble en av garasjene konvertert til parkering av el-scooter og sykler.

Nøkler/skilt
Bestilles hos styret (kontaktperson på oppslagstavle).

Fellesvaskeri
Fellesvaskeriet med stor vaskemaskin og tørketrommel er i eget rom i gangen mellom oppgangene, mot bakgården. Vaskeriet benytter kortautomat til både vask og tørk. Vaskerikort bestilles hos styret (kontaktperson på oppslagstavle).

Kabel-TV
Sameiet har en kollektiv avtale med Telia/Get AS om levering av visse kabel-TV-tjenester. Avtalen omfatter den minste dekoderen, den minste digital-TV-pakken og analog TV grunnpakke. Kontakt Telia/Get ved spørsmål om Kabel-TV-tjenestene. Kundetelefon: 02123

Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale om bredbånd fra Global Connect. Avtalen gir 1000/1000 Mbps forbindelse til et vegguttak i hver seksjon. Kontakt Global Connect ved spørsmål om bredbåndstjenestene kundetelefon 08150 (kl 0800-2100/1000-1500).

Forsikring
Boligsameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Protector, avtale nr. 1508067. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret, som kontakter forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
For å oppfylle internkontrollforskriften vedlikeholder sameiet en HMS-K håndbok som distribueres til alle seksjonseiere og beboere. Håndboka inneholder krav, instrukser og rutiner som eiere og beboere forventes å følge opp. Det er i 2021 gjennomført en revisjon av HMS-K håndboken hvor målet har vært å standardisere og forenkle.

Husordensreglene er endret noe, krav om brannvern/rømningsveier er tydeliggjort, og det er utarbeidet en sjekkliste som styret vil be Serviceriet ta ansvar for. Styret har ansvar for fellesområder, mens seksjonseier har ansvaret i egen enhet.

Det er også utarbeidet retningslinjer for våtromsrehabilitering i sameiet, med krav/instrukser som seksjonseiere forventes å følge ved rehabilitering av våtrom

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet har fremdeles kraftavtale med Entelios. Avtalen gjelder kun sameiets strøm til fellesanlegg, ikke abonnementene knyttet til de enkelte seksjonene.

Avtale om leveranse av fjernvarme
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1 innførte høsten 2020 fjernvarme som ny varmekilde. Leverandør av fjernvarme er Celsio AS.

Utbedringer og vedlikehold de siste årene
2024
2023 Installasjon av ladeanlegg for elbiler på sameiets parkeringsplasser.
2022 Utskifting av calling anlegg med nye tablåer ved hoved inngangsdører oppgang A og B samt anropstelefoner i leilighetene.
2021 Prosjekt for å utbedre fukt i garasje, kraftvask av søppelrom, sparklet og malt mur mot Majorstuveien.
2020 Pågående utbedring av fuktskade over inngangspartiet til B-oppgang. Malt mellomgang, vaskerom og søppelrom. Skiftet ut 2 søppeldunker. Byttet 2 – 3 radiatorer. Utbedret mur i garasje og mur langs Majorstuveien. Rehabilitert fyrrommet etter innføring av fjernvarmeanlegg.
2019 noe mindre vedlikehold av mur mot Majorstuveien. Skiftet flere radiatorer i B-oppgang, en i A-oppgang. Påbegynt arbeid med å utbedre fuktskader.
2018 Sparklet og malt mur mot Majorstuveien. Bonet trappeoppganger. Byttet radiator i en leilighet. Reparert radiator i en leilighet.
2017 Malt overflater søppelrom. Nytt gulvbelegg heisstoler. Bonet trappeoppganger.
2016 Montert pipeheller på tre piper. Skiftet flere av rørstrekkene i kjelleren. Byttet en skadet radiator samt flyttet noen stoppekraner fra bod til fellesområder.

2015 Nye tak- og vegglamper i trappeoppgangene.
2014 Rehabilitering av vaktmesterleiligheten. Nytt kjøkken og kjøkkengulv, utbedringer av elektrisk anlegg og VVS, overflater pusset og malt, parkett slipt og lakket.
2009 Fasade- og takrehabilitering. Fasadens betongflater og balkonger ble totalrehabilitert og malt. Det ble lagt nytt asfaltbelegg på taket. To piper ble reparert. Balkongrekkverk pusset og malt. Blikkbeslag ble skiftet/fornyet.
2009 Alarm/talekommunikasjon installert i heisene.
2008 Oppgangene oppmalt, nye postkasser installert. Nye lamper i oppgangene.
2007 Trappen i bakgården skiftet. Ny vaskemaskin i fellesvaskeriet.
2006 Ringeklokkepaneler skiftet ut.

Vedlegg: Oversikt over parkering og venteliste

Oversikt over parkering og venteliste per 19.03.2025

Tildelte plasser

Plass nummer	Navn	Tidspunkt for start av ansiennitet 1)	Ansiennitet rangering 2)	Kommentar
G1	Erik Pettersen	23.06.2021	16	Opprykk pga ingen ute ville benytte anledningen til å leie G1. Sart leie 01.01.2025
G2	Anne Røsvik	2003	4	Start av leieforhold: 01.03.2008
G3	Sykkel og scooterparkering	01.11.2020		Behov for vinterparkering for Kari Alnæs sin scooter, samt øke kapasitet for sykkel-parkering.
P7	Dan Grimstad	15.11.1999	1	Start av leieforhold: 15.12.2000
P6	Oddvin Breiteig	02.05.2000	2	Start av leieforhold: 02.05.2001
P5	Axel Severin Cappelen	01.09.2016	7	Start av leieforhold: 13.01.2019
P4	Hans Rindal	05.10.2020	9	Start av leieforhold: 05.10.2020
P1	Cathrin Alhaug	10.08.2020	14	Start av leieforhold: 16.12.2020
P2	Magnus Granrud	17.08.2015	6	Start av leieforhold: 01.08.2018 Har fått innvilget fast plass og tillatelse til å sette opp egen lader til el-bil (4)
P3	Henning Lefsaker og Kjersti Solberg Brandtzæg	23.12.2020	15	Start av leieforhold: 24.10.2023

Venteliste

	Christer Jensen	17.06.2016	10	
	Arne Pettersen	01.02.2017	11	Eier næringsseksjonen (teppebutikken) og er ikke en sameier som bor i gården. Butikkeiere defineres som leietakere og rangeres derfor under sameiere
	Vilde Emilie Østensen	15.03.2020	12	5)
	Knut Evensen	09.10.2023	17	7)
	Henrik Morset	17.10.2023	18	8)
	Vibeke Resch-Knudsen	09.02.2024	19	9)
	Jakob Nesje Gundersen	17.01.2025	20	
	Sverre Johan Øveraas	11.02.2025	21	

Noter:

1) Start av ansiennitetsopptjening frem til 1.7.2008 har vært dato sameier/leieboer har bedt om å komme på listen. Etter 1.7.2008 vil være tidspunkt da styret mottar forespørselen, evt. første gyldige ansiennitetsopptjeningsdato etter dette, hvis forespørselen ankommer på et tidspunkt da sameier/leieboer ikke har anledning til opptjening av ansiennitet. Strek tegnet ("__") er brukt der nøyaktig dato ikke er kjent.
2) Ansiennitetsrangering er basert på opptjent ansiennitet (dvs. tid) med fratrekk for eventuelle perioder med fremleie via styre iht. parkeringsreglement.
3) Leieboere må ifølge parkeringsreglementet (pk.t 6) vike for sameiere som melder behov for plass. For leieboere kan derfor plasseringen på ventelista være dårligere enn tidspunktet for start av ansiennitet skulle tilsi.
4) Denne ordningen opphører hvis det på et senere tidspunkt blir opplegg for elektrisk ladning på alle plasser. Dette gjelder også med hensyn til den tradisjonelle rokkering.
5) Vilde Emilie Østensen ba om oppføring på listen i epost sendt 15.03.2020 kl. 21:24. Vilde leier for tiden ut leiligheten sin (fra september 2020 -), men står fortsatt på venteliste. Det forutsettes at hun bor i leiligheten for å få tildelt parkeringsplass.
6) Erik Pettersen har bedt om å bli satt på venteliste 23.06.2021 kl. 17.48.
7) Knut Arild Evensen har bedt om å bli satt på venteliste 02.10.2023 kl. 21.39.
8) Henrik Morset har bedt om å bli satt på venteliste 17.10.2023 kl. 20.54.
9) Vibeke Resch-Knudsen har bedt om å bli satt på venteliste 08.02.2024 kl. 11.16.

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	Budsjett 2024	2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevd felleskostnader	1	2 289 150	2 246 331	2 090 787	2 343 584
Diverse inntekt	2	8 844	12 000	11 549	10 000
Sum driftsinntekter		**2 297 994**	**2 258 331**	**2 102 336**	**2 353 584**
DRIFTSKOSTNADER					
Lønn	3	24 534	7191	7 191	9 801
Styrehonorarer	3	51 000	51 000	51 000	53 550
Energikostnad	4	578 582	617 347	647 698	600 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	207 509	178 470	145 117	200 000
Kommunale avgifter		348 314	346 410	293 572	400 600
Verktøy, inventar og driftsmat	7	25 525	5 000	4 497	25 000
TV/bredbånd		222 720	229 263	218 348	229 400
Reparasjon/vedlikehold	8	221 161	300 000	407 489	250 000
Revisjonshonorar	6	19 250	19 425	18 500	20 100
Forretningsførerhonorar		72 015	70 200	66 841	75 253
Andre honorar		28 729	49 720	56 558	30 000
Forsikringspremier		79 787	76 500	70 577	88 565
Kontingenter og gaver		0	1 000	734	0
Andre kostnader	9	7 684	15 000	9 326	8 000
Bankgebyrer		2 880	2 665	2 629	3 000
Sum driftskostnader		**1 889 689**	**1 969 191**	**2 000 076**	**1 993 269**
DRIFTSRESULTAT		**408 305**	**289 140**	**102 260**	**360 315**
FINANSPOSTER					
Renteinntekter		523	1 189	1 189	1 000
Annen finansinntekt		0	0	0	0
Renter og gebyrer lån		104 716	115 600	104 552	106 000
Netto finansposter		**-104 194**	**-114 411**	**-103 363**	**-105 000**
ÅRSRESULTAT		**304 112**	**174 729**	**-1 103**	**255 315**
Overføringer:					
Overført til udekket tap	10	304 112		-1 103	
Sum overføringer		**304 112**		**-1 103**	
Nedbetalt lån,avdrag 2024		**189 603**			
Økning likviditet		**114 508**			

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

BALANSE

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger		4 630	4 630
Sum varige driftsmidler		**4 630**	**4 630**
Omløpsmidler			
Restanse fellesutgifter		20 600	5 643
Andre kortsiktige fordringer		0	11 000
Forskuddsbetalte kostnader		43 664	42 722
Bankinnskudd		583 803	544 393
Sum omløpsmidler		**648 067**	**603 758**
SUM EIENDELER		**652 697**	**608 388**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital/Udekket tap			
Egenkapital 1/1		-1 016 284	-1 015 181
Årets resultat	**10**	304 112	-1 103
Egenkapital 31/12		**-712 172**	**-1 016 284**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	**11**	1 227 358	1 416 962
Sum langsiktig gjeld		**1 227 358**	**1 416 962**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 459	73 608
Forskudd fellesutgifter		26 891	9 128
Påløpne, ikke forfalte renter		8 161	9 146
Annen kortsiktig gjeld		0	115 828
Sum kortsiktig gjeld		**137 511**	**207 710**
Sum gjeld		**1 364 869**	**1 624 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**652 697**	**608 388**

For styret i Boligsameiet Sorgenfrigaten 1
Oslo, 12.03.2025

Henrik Tore Dahl
Styrets leder

Christer Michael Meyer Jensen
Styremedlem

Jon Gahre
Styremedlem

Paul Normann
Forretningsfører

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksreglene for små foretak er brukt for alle poster der det foreligger slik adgang.

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Varige driftmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og ha en kostpris som overstiger kr 50 000-. Direkte vedlikhold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Fellesinntekter føres til inntekt i den perioden leien gjelder
Sameiet er ikke pliktig til OTP etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Sameiet består av 31 seksjoner

Note 1 Innkrevd felleskostnader

Fellesinntekter	733 968
Seksjonsutgift	424 440
Parkeringsleie	78 270
Leietillegg fjernvarm	595 572
Innkrevde felleskostn. Avdrag/rente	289 536
Andre leieinntekter	167 364
Sum	**2 289 150**

Note 2 Diverse inntekt

Vaskeri inntekter	8 500
Purregebyr	344
Sum	**8 844**

Note 3 lønnskostnader og Styrehonorar

Utbetaling styrehonorar i 2024	51 000
Lønn til snekker for utførte arbeider	15 200
Arbeidsgiveravgift	9 334
Sum	**75 534**

Note 4 Energikostnad

Strøm	26 731
Energi fjernvarm	551 851
Sum	**578 582**

Note 5 Kostnad eiendom/lokaler

Vaktmestertjenester	17 929
Heis Alarm	34 565
Rengjøring	106 000
Hagearbeid	32 200
Snørydding og strøing	9 938
Containerleie/tømming	6 878
	207 509

ÅRSREGNSKAP
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

NOTER

Note 6 Revisjonshonorar

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør for 2024 kr 19 250-, Alle beløp er inkludert MVA.

Note 7 Verktøy, inventar og driftsmateriell

Juletrær og lys til juletrær	3 786
Nøkler,låser navnskilt,postkasser o.l.	21 739
	25 525

Note 8 Reparasjon/vedlikehold

Vedlikhold VVS	151 110
Vedlikhold vaskemaskin	725
Bytte av kontstål	3 123
Vedlikhold heis	56 203
Egenandel forsikring	10 000
Sum	**221 161**

Note 9 Andre kostnader

Ligningsoppgave	4 148
Gave til serviceriet	389
EDB-kostnad purring til beboer	3 146
Sum	**7 683**

Note 10 Egenkapital

Egenkapital 1/1	-1 016 284
Årets resultat	304 112
Egenkapital 31/12	**-712 172**

Fortsatt drift :

Sameiet har tapt egenkapital. Løpende forpliktelser dekkes av seksjonseiernes månedlige innbetalinger av fellesinntekter.

Note 11 Langsiktig gjeld

	Lån DNB I	Lån DNB II	Sum
Lån per 01.01.2024	1 231 264	185 697	**1 416 962**
Avdrag lån 2024	153 769	35 835	**189 603**
Lån per 31.12.2024	**1 077 495**	**149 863**	**1 227 358**

Følgende dokument **Årsregnskap 2024** er signert av:

Dahl, Henrik Tore - 13.03.2025 10:57:12 (UTC)

Jensen, Christer - 12.03.2025 14:22:17 (UTC)

GAHRE, JON - 12.03.2025 12:21:43 (UTC)

Normann, Paul Sverre - 12.03.2025 10:22:12 (UTC)

Dette dokumentet inneholder informasjon om digitalt utførte signeringer ved hjelp av BankID via e-signeringstjenesten signident.no. E-signering med BankID er juridisk bindende, jfr. Esignaturloven.

Signeringshistorikkens digitale spor er lagret i et Signert Data Objekt (SDO) hos dokumenteiers konto på signident.no. Signaturene kan verifiseres via BankIDs SDO-leser (tilgjengelig via signident.no og bankid.no).

Signident anbefaler dokumenteiere alltid å sørge for lokal lagring av SDO i sine lokal arkiver i tillegg til lagring av dette dokumentet.

For vilkår for bruk av signident.no, se https://www.signident.no/vilkar-for-bruk-av-tjenesten/.

conta Signident

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Sorgenfrigaten 1 som viser et overskudd på kr 304 112. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2025
PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree
statsautorisert revisor

Sameiet Sorgenfri gaten 1, saker til behandling på årsmøte:

1.
tor. 30.01.2025 23:06
Jeg ønsker at det skal installeres gelender ned til kjelleren,
og hvis heisen står eller det er andre uforutsette hendelser, så er det vanskelig å komme seg ned uten å holde seg.
Da mannen som skiftet dørene i fjor ned til kjelleren, reagerte på at det ikke var gelender ned til kjelleren . Det er påbudt, så jeg ber om at dette blir ordnet.
Nå som vi har blitt oppfordret til å ha beredskap av mat og vann o.s.v.
Samtidig lurer jeg på om det er noe tilfluktsrom i kjelleren, hvor fører nødutgang dørene til?
Hadde vært fint om dette blir belyst.

Mvh Sigrunn T.Kristensen

Sak1: styrets kommentar, forslag støttes vedr gelender til kjeller. Tilfluktsrom i Sorgenfri gaten 1 er ukjent for styret.

2.
Til styret lør. 01.02.2025 09:59
Jeg ønsker at årsmøtet diskuterer utfordringene knyttet til montering av elektriske vifter til gårdens felles avtrekkssystem og ut gjennom ventiler i yttervegg.

Begrunnelse: Det virker som det i løpet av de siste årene har blitt flere beboere som i strid med reglene ødelegger gårdens naturlige avtrekk ved å kople vifter til ventilasjonslukene. Noen har også tydeligvis montert kjøkkenvifter som trekker matos gjennom ventil i yttervegg.

Vår boenhet sjeneres av begge deler. Vi opplever å få matos fra naboer inn på vårt kjøkken gjennom lufteluken. Vi kan tydelig høre at vifter jobber. Likeledes plages vi av matos som viftes ut av yttervegg mot Majorstuveien, hvilket gjør det umulig å oppholde seg på balkongen når dette skjer, typisk om ettermiddag/kveld.

Vi antar at det må være flere enn oss som sjeneres av dette. Dette kan naturligvis også berøre avtrekk fra baderom. Vi oppfordrer styret til å forsøke å få beboere til å kople av slike vifter og ev. heller f.eks. installere vifte med kullfilter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret undersøke hvilke tiltak som kan bidra til at beboere respekterer reglene om å ikke kople elektriske vifter til gårdens ventilasjonsanlegg, inkl. luker ut gjennom yttervegg. Som et første skritt bør styret sende ut en påminnelse til alle seksjonseiere og beboere om bruk av slike vifter ikke er tillatt.

Vedlegger informasjon fra Huseierne som viser at man ikke skal hindre luftstrømmen i bygg med naturlig avtrekk.

Vennlig hilsen Alf Håvard Vestrheim

Sak 2: styret sender ut info sammen med protokoll fra årsmøte vedr mekaniske vifter. Alle monterte mekaniske vifter må frakobles, se også vedlagte informasjon.

Oppussing av kjøkken *(kopling av vifte)*	Christer	06-05-2019

Når det gjelder kopling av kjøkkenvifte så er vanlig praksis installasjon av kullfiltervifte.

Utlufting fra kjøkkenventilator med utløp gjennom egen yttervegg er en annen løsning som i praksis kan aksepteres, så lenge dette ikke er til sjenanse for andre.

Det skal påpekes at ingen står fritt til å legge opp slikt utløp gjennom yttervegg og det er den enkelte seksjonseier som har ansvar for å følge plan- og bygningsloven ved renovasjoner og installasjon av ventilatorer.

Samtidig er det viktig å understreke at en løsning med utløp gjennom yttervegg må gjøres uten utvendige endringer i fasaden. Dersom kopling av kjøkkenventilator gjennom yttervegg nødvendiggjør utvendige endringer er seksjonseier pålagt å sende søknad til Plan- og bygningsetaten. Dokumentasjon for aksept må foreligges for styret.

NB! Tilkopling av kjøkkenvifte til de indre ventilasjonsåpningene i leiligheten er ikke tillatt!

INNSTILLING TIL VALG
ÅRSMØTET BS SORGENFRIGATEN 1.
1 APRIL 2025

Valgkomiteen har bestått av Dan Grimstad og Oddvin Breiteig.

På valg i år:

- Styreleder for ett år
- Styremedlem for to år
- Varamedlem for to år
- To medlemmer til valgkomité for ett år

Valgkomiteens arbeid:

Valgkomiteen inviterte i januar i år alle sameiere til å komme med innspill til valgkomiteens arbeid og forslag til kandidater for verv. Valgkomiteen takker for innspill vi har mottatt.

Sameiet har advokat Henrik Tore Dahl som innleid styreleder. Valgkomiteen innstiller på å videreføre engasjementet med Dahl som styreleder. Etter avtale med Dahl velges innleid styreleder hvert år.

Valgkomiteen har også snakket med øvrige kandidater på valg. Valgkomiteen er glad for å innstille Trude Holst Evensen som nytt styremedlem. Valgkomiteen takker også Jon Gahre for hans tjeneste som styremedlem. Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Hans Rindal som varamedlem.

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder for ett år: Advokat Henrik Tore Dahl (gjenvalg – innleid styreleder)
- Styremedlem for to år: Trude Holst Evensen, Sorgenfrigaten 1b, 0367 Oslo (ny)
- Varamedlem for to år: Hans Rindal, Sorgenfrigaten 1b, 0367 Oslo (gjenvalg)

Valgkomité for ett år:
- Dan Grimstad, Sorgenfrigaten 1b, 0367 Oslo (gjenvalg)
- Oddvin Breiteig, Sorgenfrigaten 1a, 0367 Oslo (gjenvalg)

Oslo 14.3.2025
Valgkomiteen BS SORGENFRIGATEN 1.

INFO: Ved årsmøtets tilslutning til innstillingen vil sameiets styre være:

Rolle og navn	Periode
Styreleder Henrik Tore Dahl	2025 – 2026
Styremedlem Christer Jensen	2024 – 2026
Styremedlem Trude Holst Evensen	2025 – 2027
Varamedlem Catrin Alhaug	2024 – 2026
Varamedlem Hans Rindal	2025 – 2027

FULLMAKT

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Eier av seksjon nr_____Navn_____

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Til å møte på årsmøte i Sameiet Sorgenfri gaten 1.

Eiers underskrift og dato:

Eiers underskrift: _____ Dato: _____

BOLIGSAMEIET SORGENFRI GATEN 1

Sameiet Sorgenfri gaten 1
Seksjonseiere

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte tirsdag 1. april 2025 kl. 18.00 avholdt på MS Teams digitale møte og fremmøte i Sorgenfri gaten 1, leilighet til Granrud.

Til stede var:
13 deltagende pluss 1 fullmakt. Totalt 14 stemmeberettigede.

Styret var representert ved styreleder Henrik Tore Dahl samt styremedlemmene Jon Gahre og Christer Jensen.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Henrik Tore Dahl valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Alf Vestrheim og Henrik T Dahl valgt.

2. STYRETS ÅRSBERETNING 2024:
Styrets årsberetning ble opplest/gjennomgått og generelt diskutert. Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2024:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2024 ble gjennomgått, og revisjonsberetningen presentert.
Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2025
Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Budsjettet for 2025 ble lest og tatt til orientering.

5. SAKER TIL BEHANDLING:
1.
Jeg ønsker at det skal installeres gelender ned til kjelleren, og hvis heisen står eller det er andre uforutsette hendelser, så er det vanskelig å komme seg ned uten å holde seg.
Vedtak: forslag vedtatt, gelender-håndløper monteres.

2.
Jeg ønsker at årsmøtet diskuterer utfordringene knyttet til montering av elektriske vifter til gårdens felles avtrekkssystem og ut gjennom ventiler i yttervegg.

Vedtak: årsmøte ber styret utrede tiltak som må til for å sikre balanse i sameiets naturlige avtrekk, kostnad for tiltaket begrenset oppad til kr 50 000,-.

6. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET:
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 53 550, -.
Styrets godtgjørelse ble enstemmig godkjent.

7. VALG AV STYRE:
Valgkomiteens innstilling ble enstemmig godkjent, og sammensetning etter valget ble:

Rolle og navn	Periode
Styreleder Henrik Tore Dahl	2025 – 2026
Styremedlem Christer Jensen	2024 – 2026
Styremedlem Trude Holst Evensen	2025 – 2027
Varamedlem Hans Rindal	2025 – 2027
Varamedlem Catrin Alhaug	2024 – 2026

Valgkomité for ett år:
Dan Grimstad, Sorgenfri gaten 1b, 0367 Oslo (gjenvalg)
Oddvin Breiteig, Sorgenfri gaten 1a, 0367 Oslo (gjenvalg)

8. VALG AV REVISOR:
Vedtak: Pkf revisor gjenvalgt enstemmig.

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 19.10

Gjennomlest og godkjent.

Henrik Tore Dahl /s/	**Alf Vestrheim /s/**	**Paul Normann** /s
Møteleder	Seksjonseier	Referent

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

Dan Grimstad,
Sorgenfrigata 1B
0367 Oslo
T 95213133

18. januar 2026

Til sameiere og styret i Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

Alternativt forslag til vedtak på ekstraordinært sameiermøte 19. januar 2026

Vi har noen lekkasjeproblemer, og styret har i den forbindelse innkalt til ekstraordinært sameiermøte for å beslutte hvilken løsning sameiet skal velge.

Konkret dreier det seg om lekkasje ved rekkverksinnfestinger på taket, lekkasjer gjennom overlystakene, lekkasjer gjennom øvre tak, samt at det kommer vann ut av veggen i underetasjen ved styrtregn. Det siste kan kanskje komme fra tak/brannvegg mot nabo.

Det største problemet er rekkverksinnfestingene. Så lenge vi har rekkverkstolper som gjennomborer asfaltmembranen, er det svært vanskelig å få seriøse entreprenører til å utføre arbeid på taket, og ingen vil gi oss garantier for at det forblir tett. Vi har 26 slike rekkverksinnfestinger som går gjennom asfaltmembran.

Styret har tre forslag til løsning, men for meg ser ingen ut til å være helt hensiktsmessige:

> **Styrets forslag A** er kostbart, uten at det gir tilstrekkelig tetting eller garantier. Styret har hentet inn tilbud fra en anerkjent entreprenør, men løsningen som beskrives for rekkverksinnfestingene er den samme som ved takrehabiliteringen for femten år siden. Da må vi regne med at lekkasjene fortsetter som de gjorde sist, og at vi ikke får noen garantier fra entreprenøren. Styrets forslag innebærer også å bruke en million på å skifte overlystakene. Det er uklart hvorfor det skal være nødvendig, entreprenørene på befaring har foreslått å utbedre fuger og evt skifte beslag.
>
> **Styrets forslag B** har noe uklart innhold, men det fremstår ikke akkkurat som styrets førstevalg, der det presenteres som en delvis løsning som "kan bli kostbar og til slutt ende i et behov for fullstendig rehabilitering". Det fremstilles som en usikker fremgangsmåte der det er utfordrende å vite hva som må utbedres, og vanskelig å få entreprenøren til å ta ansvar for at det blir tett. I tillegg fremheves betydelig stillas/rigg/drift-kostnad. I tillegg legges det opp til at sameierne må betale alt på en gang, og ikke gjennom husleien fordelt over mange år slik som forslag A.
>
> Jeg mener at forslag B kunne ha vært hensiktmessig, forutsatt riktige tekniske løsninger for f.eks. rekkverksinnfestingene, at man gjør reparasjons- og vedlikeholdstiltak basert på kunnskap og i en rekkefølge som gir mening, og med handlefrihet for styret å velge finansieringsform.
>
> Og det bør ikke være så vanskelig å vite hva som bør utbedres. Det er allerede identifisert og foreslått målrettede tiltak, basert på lekkasjer, lekkasjesøk, utprøving,

midlertidig tetting, befaringer og estimater fra entreprenører og fagkyndige. Jeg ser heller ingen grunn til å beslutte at alt må finansieres med direkte innbetaling fra sameierne. Det kan være like naturlig å finansiere også tiltakene i forslag B ved å øke opplåningen etter hva det er behov for.

Styrets forslag C vil etter mitt syn ikke vil løse noen problemer, bare skape en vanskelig situasjon for styret i kommende perioder. Det foreligger utvilsomt kjente lekkasjeproblemer og følgeskader som ikke lar seg utbedre innenfor "vanlig budsjett og likviditet". Uansett hva sameiermøtet vedtar, så vil styret ha plikt til å få utført nødvendig vedlikehold og reparasjoner, og evt låne eller kalle inn kapital ved behov. Sameiermøtet kan ikke oppheve eller begrense sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven.

For å få gjort nødvendig vedlikehold uten at vi kaster penger ut av vinduet på en forhastet totalrehabilitering, vil jeg derfor fremme følgende alternative forenklede forslag:

Forslag til vedtak

Sameiermøtet ber styret sørge for nødvendig vedlikehold og reparasjoner av fellesarealene og finansiere det på en hensiktsmessig måte innenfor eierseksjonslovens rammer.

Et slikt vedtak innebærer jo ikke noe annet enn det som står i eierseksjonsloven, så det blir i grunn bare et uttrykk for at styret har sameiernes støtte til å gjennomføre det loven allerede pålegger og tillater styret å gjøre.

Men det vil iallfall klargjøre at styret i kommende perioder har frihet til å få utført nødvendige vedlikeholds- og reparasjonstiltak og velge rekkefølge og finansieringsform som gir mening. F.eks. tenker jeg det kan være fornuftig å vurdere om tetting av fugene på overlystakene er tilstrekkelig, før en ber sameierne betale for full utskifting av overlystakene. Og når det gjelder vannet som kommer ut av veggen i underetasjen, så kan det være rasjonelt å fortsette undersøkelsene og finne ut hvor vannet faktisk kommer fra, før en starter utbedring av brannveggen og beslag på taket.

Nedenfor oppsummerer jeg kort de konkrete lekkasjeproblemene det er snakk om, med konsekvenser, sannsynlig årsak, løsningsforslag og kostnadsanslag. Det er også lagt ved en epost som gir litt mer bakgrunn.

To av lekkasjeproblemene (nr 1 og nr 3) gir skader på min seksjon. Jeg bare nevner det for ordens skyld.

Med vennlig hilsen



Problem 1: Lekkasje ved rekkverksinnfestinger

- Konsekvenser: Følgeskader innvendig for ca kr 150.000 så langt. Ingen forsikringsdekning.
- Årsak: Innfestinger går gjennom asfaltmembranen. Kjent lekkasje i tjue år.
- Løsningsforslag: Trekke membranen innunder rekkverksstolpene. Anslått kostnad er kr 160.000 (pga smed og stillas) for området med kjent lekkasje.



Figur 1. Rekkverksinnfestinger som perforerer asfaltmembranen. Det nederste bildet tatt noen måneder etter den forrige takrehabiliteringen i 2010, fra et område med lekkasje. Bildet viser utilstrekkelig tetteløsning, med nylagt asfaltmembran inntil gjennomgående, rusten rekkverksstolpe som ikke ble rehabilitert. I fjor fjernet jeg rust og la på kaldasfalt som en midlertidig tetting (ikke avbildet).

Problem 2: Lekkasje gjennom overlystakene

- Konsekvenser: Vått steingulv ved styrtregn, noen ganger i året. Begge oppganger.
- Årsak: Utette fuger og beslag/skruefester.
- Løsningsforslag: Fuge om og evt skifte beslag i første omgang. Anslått kostnad kr 40.000 (inkl vedlikehold av det nedre taket).



Figur 2 Overlystak over oppgang A.

Problem 3: Lekkasje gjennom øvre tak.

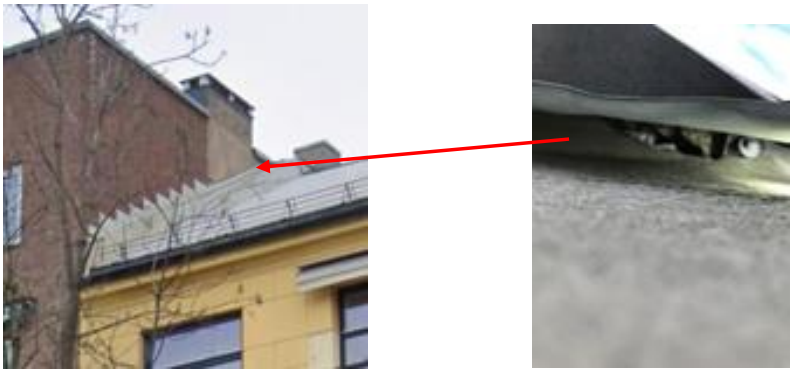
- Konsekvenser: Forrige lekkasje kr 35000. Neste lekkasje kr 50-150.000 og ingen forsikringsdekning.
- Sannsynlig årsak: Åpninger i veggen som fører snø inn på kryploftet.
- Løsningsforslag:
    - Tette åpninger og montere manglende beslag. Anslått kostnad kr 90.000 (inkl stillas)
    - Vedlikehold av øvre tak inkl ny oppbrett rundt hele, ca kr 20.000.



Figur 3 Øvre tak og veggen mot bakgården. Bildet viser åpninger under takrenna som formodentlig fører snø inn på kryploftet. I den store åpningen er det en kollapset ventil. Hønsenettingen har jeg selv dyttet inn for å holde duene ute. Nå har jeg også lagt på byggskum (ikke avbildet), i håp om at det vil bremse snøtilfanget.

Problem 4: Vann ut av veggen i underetasjen ved styrtregn

- Konsekvenser: Vannskade i boder, vann i heissjakt. Slitasje på heis.
- Årsak: Usikker, men vi ser at det er skader og åpninger i beslag/mur i overgangen mellom vårt bygg og naboens, rett over der vannet kommer ut i kjelleren.
- Løsningsforslag: Reparere beslag og mur. Anslått kostnad kr 90.000 (inkl stillas).



Figur 4 Brannvegg mot naboen i Majorstuveien. Pilen viser hvor vannet i kjelleren muligens kommer fra.



Figur 5 Feieluker der det tidvis kommer ut vann ved styrtregn. For å redusere skade, har vi under lukene montert en renne som fører vannet over i en balje.

Noe mer bakgrunn for problemene og løsningene

Eposten nedenfor gir litt mer bakgrunn for lekkasjeproblemene og løsningene som ble foreslått for styret i fjor sommer, og viser hvordan kostnadsanslagene har fremkommet.

From: henrik@advokat-htd.no <henrik@advokat-htd.no>
Sent: 10 June 2025 18:34
To: dan.grimstad@gmail.com
Cc: christerjen@hotmail.com; trude.holst.evensen@hotmail.no
Subject: SV: Befaring (Sorgenfrigata 1) (Takvedlikehold)

Hei Dan,

Takk for oversikt. Vi behandler saken i morgen på styremøtet.

Hilsen Henrik Tore Dahl.

Fra: dan.grimstad@gmail.com <dan.grimstad@gmail.com>
Sendt: tirsdag 10. juni 2025 14:45
Til: henrik@advokat-htd.no
Kopi: christerjen@hotmail.com; trude.holst.evensen@hotmail.no
Emne: RE: Befaring (Sorgenfrigata 1) (Takvedlikehold)

Hei Henrik,

dette er forsåvidt nødvendig vedlikehold alt sammen, siden det ikke er utført særlig takvedlikehold de siste femten åra. Men for å kunne gjøre en fornuftig vurdering, beslutning, prioritering og evt bestilling, så kan det være greit å bryte ned og spesifisere oppgavene litt.

Her er et forslag (med mest presserende først, ut fra lekkasjerisiko og -konsekvens):

Jeg har knyttet noen antatte kostnader til oppgavene. De tar utgangspunkt i at de to taktekkerne anslagsvis vil koste tilsammen 20' per dag inkl materiell og mva, basert på oppgitt timepris 895 og en antakelse om at materiellkostnadene blir 20% av arbeidskostnadene. Stillaskostnadene vil anslagsvis være 20' for hver av de tre aktuelle veggene pluss 30' i oppstartkostnader, basert på det Stian Kirkeby i KB Blikk tippet og opplyste. Smeden vil anslagsvis koste 50', ut fra hva arbeidet han hittil har gjort for oss har kostet.

1. Tette åpninger øverst på nordøstveggen

Øverst på bakveggen er det åpninger i murveggen på tilsammen ca en kvart kvm. Åpningene slipper snø/regn inn på det utilgjengelige krypløftet. I tillegg mangler det beslag/papp ved endene av takrenna, slik at det kan komme snø/regn innunder takpappen. Åpningene antas å være årsak til den siste lekkasjen som ødela soveromstak i vinter. Arbeidet på nordøstveggen vil kreve stillas, samt noe murer-, taktekker- og blikkenslagerarbeid.

Antatte kostnader:

Stillas nordøstveggen	20'	
Taktekker/blikkenslager/murer	40'	(to mann i to dager)

2. Tette under rekkverk

Dette gjelder rekkverket utenfor/over seksjon 30, der det har vært lekkasje ned gjennom taket i tjue år. Under rekkverket har etterhvert har innertaket løsnet og biter faller ned. Skadene er mest sannsynlig en følge av lekkasje i stolpegjennomføringene. De har vært vanskelig å få tette fordi pappen ved hver omtekking bare har blitt lagt oppå den gamle, slik at det etterhvert har blitt for trangt oppunder rekkverket til å få gjennomføringene tette. Etterhvert har frostspreng, bevegelse og rustskader gjort lekkasjene verre. Spesielt synlig ved en rekkverkstolpe som besto av to parallelle flatjern, der en av flatjernene var rustet tvert av. Disse rustskadene er nå utbedret vha smed og det er utført en midlertidig tetting vha kaldasfalt rundt stolpeføttene. Lekkasjen later foreløpig til å være stanset, men det er usikkert hvor lenge det holder.

For å få til en varig tetting, ser det ut til å være nødvendig å trekke asfaltmembran innunder rekkverket, i stedet for å legge membranen inntil rekkverksstolpene og forsøke å holde gjennomføringene tette (slik det er gjort hittil). Det vil i så fall kreve både stillas og smed.

Antatte kostnader:

Stillas sørøstveggen	20'
Taktekker/blikkenslager	60' (to mann i tre dager)
Smed	50'

3. Vedlikehold av det nedre taket forøvrig (inkl overlysvinduene)

Det nedre planet utgjør det meste av taket, og har mange har mange oppstikk, piper, ventiler og påbygg med oppbrett. Det er en del slitasje og synlige hull og sprekker som slipper vann inn i dekket. Det er kjent at overlysvinduene lekker innimellom (ved mye regn og vind), men konsekvensen er nokså liten (vått steingulv).

Hensiktsmessig vedlikehold antas å være montering av nye beslag mellom glassene i overlysvinduene, samt lapping/sveising av skjøter der det er nødvendig, trolig mange av oppbrettene og oppstikkene.

Antatte kostnader:

Taktekker/blikkenslager	40' (to mann i to dager).

4. Vedlikehold av brannveggen mot naboen

Brannveggen mot naboen skal ha beslag og tetting i skjøten mellom bygningene. Der kan vi se ovenfra at en del fuger mangler, at skjøten mellom beslag og murvegg har åpnet seg, at skorsteinen har skader i form av løs puss og mur der vann kan lekke inn når veggen blir våt. I tillegg kan vi se åpninger i beslagene som kan slippe vann inn mellom bygningene og at nordøstre hjørne mangler et beslag, slik at vann kan komme inn mellom bygningene også der. Det er mulig at vannet som kommer ut av kjellerveggen ved styrtregn stammer herfra, men det vet vi ikke sikkert.

Antatte kostnader:

Stillas	20'
Taktekker/blikkenslager/murer	40' (to mann i to dager).

5. Vedlikehold av det øvre taket inkl papp langs parapet (kanten), 30 meter

Det øvre planet har oppbrett mot gesims på tre sider og mot tre skorsteiner og rundt et lufterør. Det er ingen kjent lekkasje gjennom tekkingen, men det er noen svakheter, sprekker og åpninger.

KB Blikk anbefaler å legge ny oppbrett (30 meter) rundt hele, der det vanligvis sprekker opp. Dekket ellers så visstnok greit ut.

Antatte kostnader:

Taktekker/blikkenslager	20' (to mann i en dag)

Antatte oppstartkostnader stillas **30'** (i tilfelle det bestilles noe som krever stillas)

Mvh Dan

BOLIGSAMEIET SORGENFRI GATEN 1

Sameiet Sorgenfri gaten 1
Seksjonseiere

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte tirsdag 1. april 2025 kl. 18.00 avholdt på MS Teams digitalt møte.

Til stede var:
19 deltagende pluss 2 fullmakter. Totalt 21 stemmeberettigede.

Styret var representert ved styreleder Henrik Tore Dahl samt styremedlemmene Trude Holst Evensen og Christer Jensen.
Fra forretningsfører deltok Paul Normann.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Henrik Tore Dahl valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Trude Holst Evensen og Henrik T Dahl valgt.

2. SAKER TIL BEHANDLING:
Rehabilitering av tak.
Saksfremstilling:

Bakgrunn:
Styret har erfart at taket til sameiet på flere punkter trenger oppgradering. Det er mindre lekkasjer og det er gavlvegg i mur som trenger ny murpuss. Det er flere takbeslag som ikke ble skiftet ved seneste oppgradering av taket. Takgjennomføringer er ikke opptil dagens standard og gir mindre lekkasjer over tid og noen stolper til rekkverk er også beheftet med rust selv om de er malt.

Styret har innhentet kontrakt fra seneste større rehabilitering av taket i sameiet som fant sted antatt i år 2009/2010. Arbeidet ble utført av Fagbetong AS under ledelse av OBOS prosjekt.

- Tak basert på tekking med takpapp/takmembran antas å kunne ha en levetid på Takpapp/Shingel: 20–30 år (kan nå 40 år med godt vedlikehold). Viktig for varigheten er godt utført arbeid, samt at alle flater og gjennomføringer blir gjenstand for arbeidet. Ved takarbeider i år 2009/2010 ble ikke alle flater skiftet og heller ikke alle beslag behandlet. Hva angår takoverlyst til oppgangene antas disse å være fra byggeår og er ikke tilstrekkelig vedlikehold slik de nå fremstår.

BOLIGSAMEIET SORGENFRI GATEN 1

Styret ønsker årsmøtet sin beslutning for arbeid på taket kommende år 2026/2027.

Årsmøtet anmodes beslutte om det skal gjøres full rehabilitering eller om styret i år 2026 kun skal bestille en begrenset utbedring av de punkter som kan identifiseres at har behov for reparasjon. Utfordringen blir å identifisere flest mulig steder det er behov.

Ved delvis utbedring er det i vår sak og erfaringsmessig krevende å få dekkende ansvar fra utførende entreprenør i forhold til om taket blir «tett» på den måten som er ønskelig. Det er derfor en mer usikker fremgangsmåte.

Styret vil derfor forankre også en delvis utbedring med beslutning fra årsmøte i det en delvis utbedring kan bli kostbar og til slutt ende i et behov for fullstendig rehabilitering.

Det må både for hel- og delvis utbedring føres opp et ikke ubetydelig stillas for arbeidene med tilhørende kostand.

Arbeid på tak nesten uansett art og omfang er forbundet med et stort HMS ansvar og derfor også betydelig rigg/ drift kostander. Arbeid på tak bør om mulig gi noe holdbarhet.

Begge tilnærminger finner styret forsvarlig (hel- og delvis utbedring), og kan derfor overlate beslutningen til årsmøtet som også avgjør saken opp mot sakens økonomiske side.

Styret har innhentet tilbud på fullstendig rehabilitering, men ikke for takoverlyst. Pris på takoverlys er estimert til kr. 400.000.- + mva pr stykk.

Totalrehabilitering vil styret trenge følgende ramme i vedtaket:

Kr 3.500.000.-

Styret vil innhente minst to tilbud og velge det mest fordelaktige, selv om det ikke nødvendigvis er det med laveste pris.

Styret vil på årsmøtet 19. januar 2026 svare på spørsmål før avstemning.

Antatt pris delvis rehabilitering

Kr 500.000.-

A:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån med inntil kr 3.500.000.- til gjennomføring av full rehabilitering av sameiets takoverflate med tilhørende beslag og takgjennomføringer. Inkludert i dette fullstendig oppgradering eller utskifting av takoverlys.

Boligsameiet Sorgenfri gaten 1 låner kr 3 500 000,- til finansiering av rehabilitering av tak. Lån tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 20 år som annuitetslån til markedsrente.

Lånekostnad for sameiet vil utgjøre ca. kr 27 500,- pr mnd. som vil fordeles etter eierbrøk. Kostnader for betjening av lån gjeldene renter, avdrag og omkostninger vil tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift) pr mnd., men vil kunne endres etter rentenivå. Rentenivå på usikrede lån til sameier er for tiden på ca. 6,9 %. Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet.

Lån vil bli individualisert slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedring av taket er sluttført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere. Seksjonseiere som innfrir sin andel av sameiets lån vil ikke få tillagt lånekostnader på fellesutgiftene fra tidspunkt for innfrielse.

B:

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å innkalle som ekstraordinær innbetaling inntil kr. 750.000.- for delvis utbedring av taket med tilhørende. Dette inkluderer også utskifting av beslag og murpuss hvor dette identifiseres som nødvendig.

C:
Forslag til vedtak
Årsmøtet ønsker ikke at styret iverksetter annet arbeid enn det som er strengt nødvendig frem til en mulig fremtidig fullstendig rehabilitering av taket. Kostander belastes vanlig budsjett og likviditet.

Det ble fremmet benkeforslag fra Dan Grimstad (vedlegges) med prisramme begrenset oppad til kr 749 000,-.

Vedtak:
forslag A ikke vedtatt med 1 stemme, forslag B ikke vedtatt med 0 stemmer, benkeforslag vedtatt med 19 stemmer for og 0 imot. Forslag C ikke stemt over.

Sameiermøtet ber styret sørge for nødvendig vedlikehold og reparasjoner av fellesarealene og finansiere det på en hensiktsmessig måte innenfor eierseksjonslovens rammer. Kostand for begrenses oppad til kr 749 000,-.

Utbedring finansieres ved at Boligsameiet Sorgenfri gaten 1 låner inntil kr 749 000,- til finansiering av rehabilitering av tak. Lån tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 20 år som annuitetslån til markedsrente.

Lånekostnad for sameiet vil utgjøre ca. kr 6 000,- pr mnd. som vil fordeles etter eierbrøk. Kostnader for betjening av lån gjeldene renter, avdrag og omkostninger vil tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift) pr mnd., men vil kunne endres etter rentenivå. Rentenivå på usikrede lån til sameier er for tiden på ca. 6,9 %. Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet.

BOLIGSAMEIET SORGENFRI GATEN 1

Lån vil bli individualisert slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedring av taket er sluttført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere. Seksjonseiere som innfrir sin andel av sameiets lån vil ikke få tillagt lånekostnader på fellesutgiftene fra tidspunkt for innfrielse.
Lån fordeles pr seksjon i h t liste under:

Kostnad lån:	6000	pr mnd	
Lån kr:	750000		
Snr	Brøk	Lånekostnad	Andel lån
1	70	123	15414
2	92	162	20258
3	129	227	28406
4	146	257	32149
5	98	173	21580
6	54	95	11891
7	109	192	24002
8	129	227	28406
9	146	257	32149
10	98	173	21580
11	54	95	11891
12	109	192	24002
13	129	227	28406
14	146	257	32149
15	98	173	21580
16	54	95	11891
17	109	192	24002
18	129	227	28406
19	146	257	32149
20	96	169	21139
21	54	95	11891
22	109	192	24002
23	129	227	28406
24	146	257	32149
25	98	173	21580
26	54	95	11891
27	109	192	24002
28	259	456	57032
29	77	136	16955
30	136	240	29947
31	94	166	20699
Sum	3406	6000	750000

BOLIGSAMEIET SORGENFRI GATEN 1

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 19.00

Gjennomlest og godkjent.

Henrik Tore Dahl /s/	**Trude Holst Evensen /s/**	**Paul Normann** /s
Møteleder	Seksjonseier	Referent

Nor Forvaltning AS
Forretningsførsel og eiendomsdrift
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Sorgenfrigaten 1.

Tid: Mandag 19.01.2026 kl. 18:00.

Sted: Årsmøte avholdes på Teams, se link for deltagelse i e-post.

Vi ber om at seksjonseiere som ikke har anledning til å delta i møtet, gir fullmakt til noen som skal delta på møtet, til å stemme på deres vegne. Vedlagte fullmaktsskjema kan benyttes eller annen tilbakemelding per post eller epost til styreleder. Alle som ikke er registrerte seksjonseiere, må ha skriftlig fullmakt for å kunne avgi stemme.

Saksliste

Velkommen ved styreleder.

1. Konstituering.
    a. Registrering av fremmøtte og fullmakter v/forretningsfører
    b. Godkjennelse av innkallelse og dagsorden ved styreleder
    c. Valg av møteleder og referent
    d. Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

2. **Rehabilitering av tak.**
   Saksfremstilling:

   Bakgrunn:
   Styret har erfart at taket til sameiet på flere punkter trenger oppgradering. Det er mindre lekkasjer og det er gavlvegg i mur som trenger ny murpuss. Det er flere takbeslag som ikke ble skiftet ved seneste oppgradering av taket. Takgjennomføringer er ikke opptil dagens standard og gir mindre lekkasjer over tid og noen stolper til rekkverk er også beheftet med rust selv om de er malt.

   Styret har innhentet kontrakt fra seneste større rehabilitering av taket i sameiet som fant sted antatt i år 2009/2010. Arbeidet ble utført av Fagbetong AS under ledelse av OBOS prosjekt.

- Tak basert på tekking med takpapp/takmembran antas å kunne ha en levetid på Takpapp/Shingel: 20–30 år (kan nå 40 år med godt vedlikehold). Viktig for varigheten er godt utført arbeid, samt at alle flater og gjennomføringer blir gjenstand for arbeidet. Ved takarbeider i år 2009/2010 ble ikke alle flater skiftet og heller ikke alle beslag behandlet. Hva angår takoverlyst til oppgangene antas disse å være fra byggeår og er ikke tilstrekkelig vedlikehold slik de nå fremstår.

Styret ønsker årsmøtet sin beslutning for arbeid på taket kommende år 2026/2027.

Årsmøtet anmodes beslutte om det skal gjøres full rehabilitering eller om styret i år 2026 kun skal bestille en begrenset utbedring av de punkter som kan identifiseres at har behov for reparasjon. Utfordringen blir å identifisere flest mulig steder det er behov.

Ved delvis utbedring er det i vår sak og erfaringsmessig krevende å få dekkende ansvar fra utførende entreprenør i forhold til om taket blir «tett» på den måten som er ønskelig. Det er derfor en mer usikker fremgangsmåte.

Styret vil derfor forankre også en delvis utbedring med beslutning fra årsmøte i det en delvis utbedring kan bli kostbar og til slutt ende i et behov for fullstendig rehabilitering.

Det må både for hel- og delvis utbedring føres opp et ikke ubetydelig stillas for arbeidene med tilhørende kostand.

Arbeid på tak nesten uansett art og omfang er forbundet med et stort HMS ansvar og derfor også betydelig rigg/ drift kostander. Arbeid på tak bør om mulig gi noe holdbarhet.

Begge tilnærminger finner styret forsvarlig (hel- og delvis utbedring), og kan derfor overlate beslutningen til årsmøtet som også avgjør saken opp mot sakens økonomiske side.

Styret har innhentet tilbud på fullstendig rehabilitering, men ikke for takoverlyst. Pris på takoverlys er estimert til kr. 400.000.- + mva pr stykk.

Totalrehabilitering vil styret trenge følgende ramme i vedtaket:

Kr 3.500.000.-

Styret vil innhente minst to tilbud og velge det mest fordelaktige, selv om det ikke nødvendigvis er det med laveste pris.

Styret vil på årsmøtet 19. januar 2026 svare på spørsmål før avstemning.

Antatt pris delvis rehabilitering

Kr 500.000.-

A:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta lån med inntil kr 3.500.000.- til gjennomføring av full rehabilitering av sameiets takoverflate med tilhørende beslag og takgjennomføringer. Inkludert i dette fullstendig oppgradering eller utskifting av takoverlys.

Boligsameiet Sorgenfri gaten 1 låner kr 3 500 000,- til finansiering av rehabilitering av tak. Lån tas opp i DNB og ansvarsforhold for lånet vil være etter gjeldene regler i Eierseksjonsloven med solidarisk ansvar. Nedbetalingstid på lån er 20 år som annuitetslån til markedsrente.

Lånekostnad for sameiet vil utgjøre ca. kr 27 500,- pr mnd. som vil fordeles etter eierbrøk. Kostnader for betjening av lån gjeldene renter, avdrag og omkostninger vil tillegges innbetaling av fellesutgifter (seksjonsutgift) pr mnd., men vil kunne endres etter rentenivå. Rentenivå på usikrede lån til sameier er for tiden på ca. 6,9 %. Eventuelt udisponert lån og finansiering tillegges sameiets egenkapital etter gjennomføring av prosjektet.

Lån vil bli individualisert slik at seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel av sameiets lån kan gjøre dette. Individualisering vil være mulig når alt arbeider vedr utbedring av taket er sluttført, nærmere informasjon om dette vil bli sendt ut senere. Seksjonseiere som innfrir sin andel av sameiets lån vil ikke få tillagt lånekostnader på fellesutgiftene fra tidspunkt for innfrielse.

B:

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å innkalle som ekstraordinær innbetaling inntil kr. 750.000.- for delvis utbedring av taket med tilhørende. Dette inkluderer også utskifting av beslag og murpuss hvor dette identifiseres som nødvendig.

C:
Forslag til vedtak
Årsmøtet ønsker ikke at styret iverksetter annet arbeid enn det som er strengt nødvendig frem til en mulig fremtidig fullstendig rehabilitering av taket. Kostander belastes vanlig budsjett og likviditet.

Oslo, 9.01.2026
Boligsameiet Sorgenfrigaten 1
Styret

Vedlegg 2: Vedtekter

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET SORGENFRIGATEN 1

Vedtektene for Boligsameiet Sorgenfrigaten 1 vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21. januar 1992, med ajourføring i ordinært årsmøte 29. april 2003. Endret på ordinært årsmøte 1. april 2019.

§ 1

Sameiets navn er Boligsameiet Sorgenfrigaten 1. Seksjonseiere er samtlige eiere av eierseksjoner i Sorgenfrigaten 1, gnr. 215, bnr. 317 i Oslo, med tomt og bebyggelse.
Sameiets formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, og besørge det utvendige vedlikehold av tomt og bebyggelse, herunder innganger, trapper og fellesrom.
Sameiet plikter å holde i orden fellesanlegg utenfor den enkeltes leilighet, herunder ledninger og innretninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann og avløp for spillvann, kloakk med videre. Seksjonseiere og beboere skal gjøre seg kjent og respektere gjeldende ordensregler og instrukser knyttet til helse, miljø, sikkerhet og kvalitet (HMS-K) i sameiet.
Den enkelte seksjonseier skal fullt ut for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand. Ansvaret omfatter også nødvendig utskiftning av vinduer og inngangsdør til bolig. Ved slik utskiftning plikter den enkelte seksjonseier å benytte standard dør og vindu, og spesifikasjonen for disse fås ved henvendelse til styret.

§ 2

Sameiet ledes av et styre bestående av tre personer pluss to varamedlemmer med møterett valgt på årsmøte. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved to av styremedlemmenes underskrift. Forretningsfører kan ansettes etter beslutning fra styret.

§ 3

Styret er fullt ut underlagt årsmøtets bestemmelser. Styret må forelegge for årsmøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmål om foretakelse av større arbeider som ikke er uoppsettelig. Protokoll føres fra styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for seksjonseierne. Styret sender ut kort referat til seksjonseierne etter hvert styremøte.

§ 4

Fellesutgifter fordeles etter følgende nøkkel:
To tredjedeler i henhold til eierbrøk.
En tredjedel etter antall seksjoner.
På basis av budsjett skal betalingen ved månedlige innbetalinger til sameiet. Fyringsutgifter fordeles etter samme nøkkel som ble praktisert pr. årsskiftet 1990/91.

§ 5

Seksjonseier har risiko og ansvar for skade på eller ødeleggelse av egen leilighet. Skader på fellesanlegg eller egen leilighet grunnet en seksjonseiers, leieboer eller besøkendes uaktsomme forhold, eller grunnet manglende vedlikehold av leiligheten svare seksjonseier for. Dersom skader på sameiets leilighet omfattes av seksjonseiers gårdsforsikring, og skadene ikke kan tilskrives sameiet eller mangler ved fellesanlegg, er regelen at egenandelen betales av seksjonseier. I slike tilfeller skal styret varsles uten ugrunnet opphold.

§ 6

Ordinært årsmøte holdes hvert år. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert årsregnskap. Saker som en seksjonseier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 20 dager før møtet.
På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Beslutninger fastsettes med simpelt flertall med mindre eierseksjonsloven bestemmer annerledes.

§ 7

Et hvert eierskifte/utleie skal på forhånd skriftlig meddeles sameiet. Ved eierskiftet sender sameiet ved forretningsfører sameiets HMS-K håndbok inkludert vedtekter til eiendomsmegler subsidiert den nye eier. Ny eier skal skriftlig bekrefte at denne er mottatt, før overdragelse kan godkjennes av styret.
Styret kan bare nekte overdragelse hvis saklig grunnlag foreligger. Ved eierskifte av seksjonen er kjøper ansvarlig for at ubetalte driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt på fraflyttings-/overdragelsestidspunktet.
Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for at leietaker er kjent med og etter hvert gjeldende ordensregler og instrukser knyttet til HMS-K (jfr. Håndbok) i sameiet.

Boligsameiet Sorgenfrigaten 1

Forenklet håndbok for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) og Kvalitet (K)

- for eiere og leietagere -

Sist revidert 01.11. 2011

Innholdsfortegnelse:

HMS-K Håndbok:

- Hvorfor en forenklet HMS-K håndbok
- Mål for HMS-K arbeidet i sameiet
- Styrets ansvar
- Eiers og leietagers ansvar
- Vaktmesters ansvar

Vedlegg til HMS-K håndboken:

- Kontaktinformasjon til styre, vaktmester og forretningsfører
- Ordensregler
- Heisene
- Fellesvaskeriet
- Boder
- Bodoversikt ihht. seksjonering i 1974 og pr. 01.11.2011
- **Branninstruks**
- **Sjekkliste for brann- og elsikkerhet**
- Avløpssystemet
- Energiøkonomisering (ENØK)
- Vaktmesterinstruks
- Parkeringsplasser og garasjer
- Eiere og leietagere pr 01.11.2011
- Vedtekter
- Fagfolk som kan kontaktes ved behov

HVORFOR EN FORENKLET HMS-K HÅNDBOK

Sameiet er pålagt å oppfylle krav til Helse, Miljø og Sikkerhet iht lov og forskrift om internkontroll. Etterhvert har dette fagområdet blitt stort og komplisert for den enkelte, og styret i sameiet har derfor utformet skriftlige rutiner for arbeidet med Helse, Miljø, Sikkerhet (HMS) for gården. Vi har funnet det hensiktsmessig også å inkludere informasjon og beskrivelser der den enkelte kan bidra til bedre kvalitet i sameiet. Derfor kaller vi dette dokumentet for en forenklet HMS-K håndbok.

Håndboken med tilhørende prosedyrer, instrukser og øvrig dokumentasjon skal sikre at sameiet etterlever myndighetenes krav om internkontroll. I tillegg skal håndboken gi styret, forretningsfører, vaktmester, eiere og beboere retningslinjer og dokumentasjon slik at driften av sameiet forvaltes på best mulig måte.

MÅL FOR HMS-K I BOLIGSAMEIET SORGENFRIGT. 1

- Sameiets HMS aktiviteter skal tilfredsstille gjeldende lovverk og forskrift om Internkontroll av 1. januar 1997, med senere endringer.
- Sameiet vedlikeholder skriftlige prosedyrer for relevante HMS-områder, og iverksetter forbedringstiltak etter behov.
- Sameiet skal unngå belastninger og forurensninger på det ytre miljø.
- Sameiet skal etterleve egendefinerte standarder for kvalitet i driften av sameiet.

STYRETS ANSVAR

Styret i sameiet har det overordnede ansvaret for HMS-K arbeidet. Styret skal forvisse seg om at aktuelt lovverk og aktuelle retningslinjer blir fulgt opp. Styret er arbeidsgiver for vaktmester i bistilling og styret har engasjert ekstern forretningsfører som utfører oppgaver knyttet til økonomisk og øvrig eiendomsforvaltning i sameiet.

Styret har ansvar for å forvalte eiendom og bygningsmasse slik at sameiets/sameiernes økonomiske og bomiljømessige interesser ivaretas på best mulig måte. Styret skal sørge for å håndtere feil og mangler slik at vi lærer av dem og forebygger at de oppstår på nytt.

Styret har plikt til å arbeide systematisk med HMS på fellesarealer; tomt og utvendig bebyggelse, innvendige fellesarealer som ganger, trapper og kjellere. Styret plikter gjennom dette å holde i orden fellesanlegg utenfor den enkeltes leilighet, herunder heisanlegg, fyranlegg samt ledninger og innretninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for kloakk.

EIERS OG LEIETAGERS ANSVAR

Inne i den enkelte boenhet er det eier/ leietager som har plikt til å etterleve myndighetskrav til HMS og eier skal besørge/bekoste nødvendig vedlikehold av tekniske anlegg. Styrets ansvar er her avgrenset til å gjøre eiere og leietagere oppmerksom på det ansvar som påhviler den enkelte, og dessuten gi råd i form av enkle rundskriv eller via vaktmester.

Alle eiere og leietagere er gjennom mottak av håndboken informert om at de har ansvar for å:

- etterleve ordensregler og vedtekter for sameiet
- etterleve instrukser fra styret som er vedlagt håndboken.

Ved å:

- anskaffe og vedlikeholde pålagt verneutstyr for brannvern i boenheten.
- vedlikeholde det elektriske anlegget i boenheten.
- forsikre egne eiendeler (innbo og løsøre).
- jevnlig vedlikeholde og rense avløpssystemet i boenheten
- ikke påføre fellesanlegg skader
- følge aktuelle byggesaksprosedyrer fra Plan og bygningsetaten i Oslo kommune ved rehabilitering/ombygging.

Styret har utarbeidet en veileder for rehabilitering av bad/våtrom.

Alle oppfordres til å bidra til forbedring av HMS-K forholdene i sameiet gjennom å rapportere eventuelle feil og mangler til styret direkte eller gjennom vaktmester.

VAKTMESTERS ANSVAR

Vaktmester, ansatt i bistilling, skal følge sameiets HMS-K håndbok, prosedyrer og instrukser som gjelder vaktmesterfunksjonen. Vaktmester skal i samarbeid med styret aktivt bidra til utvikling og forbedring av HMS-K arbeidet i sameiet.

Vaktmester holder oversikt over samarbeidspartnere og leverandører sameiet normalt benytter for ulike tekniske anlegg og funksjoner. Et utdrag av oversikten er vedlagt håndboken for å gi informasjon til eiere og leietagere om samarbeidspartnere som kan benyttes ved ettersyn, vedlikehold og utbedringer av tekniske anlegg i den enkelte boenhet.

Oslo, 01.11.2011
Styret

VEDLEGG TIL

Forenklet HMS-K HÅNDBOK

ORDENSREGLER

Ordensreglene skal bidra til å skape trivsel og trygghet for alle som bor i gården. Alle sameiere og leieboere er forpliktet å etterleve ordensreglene. Kontakt gjerne styret ved spørsmål eller innspill til forbedringer.

FELLESAREALER UTENDØRS

Ytterdørene skal alltid være låst og vær vennlig å passe på at de smekker i lås når du går ut/inn. Ved mangler ved dører/ låser, meld fra til vaktmester eller til noen i styret. Gården har reserverte parkeringsplasser. Søknad om parkeringsplass rettes til styret ved styreleder. Fremmede biler (også besøkendes) som parkeres på gårdsplassen taues bort på eiers regning. Sykler skal kun parkeres ved sykkelstativ ved B-oppgangen, i bakgården, i sykkelbod i 1. etg. eller i egen bod. Vi ber alle om bidra til å holde gårdsplassen pen. Ikke kast papirsøppel og sigarettstumper.

FELLESAREALER INNENDØRS

Dører til boder og kjellere skal alltid være låst og lyset slukket. Det skal ikke plasseres private eiendeler (sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende) i fellesarealer utenfor bodene. Papirkurven ved postkassene er beregnet på overflødig papiravfall og reklame fra postkassene. Vaskerommet brukes etter egen instruks.
Vi ber alle bidra til å holde god orden i trapper, ganger og heiser.

AVFALLSHÅNDTERING

Andre tar hånd om ditt avfall, husk derfor at:

- Vanlig husholdningsavfall pakkes godt inn før det kastes i søppelsjaktene fra trappegangen. Søppelposer for husholdningsavfall bør ikke være for store/ tunge slik at de revner når de lander i containerne. Lukk alltid sjaktluken for å unngå lukt i gangene. Husholdningsavfall hentes 3 ganger i uken. Husk kildesortering.
- Papir og kartongavfall legges i containerne som er plassert mot Majorstuveien. Kun papir og papp skal plasseres i disse containerne. Papiravfall hentes 1 gang pr uke. Er containerene fulle må man vente til de er blitt tømt, **papiravfall skal ikke settes utenfor containerne** eller i fellesarealene innendørs. Kartong må presses flatt slik at de tar minst mulig plass.

Det skal ikke hensettes annet avfall i søppelrommet eller andre steder. Nærmeste Glass- og metallcontainer finnes på plassen ved bysykkelparkeringen i Majorstuveien. FRETEX har også container der. Spesialavfall (maling og lignende) skal leveres på bensinstasjonene eller andre godkjente mottak. Henting av Juletrær annonseres i lokalpressen på nyåret. Privat "overskudd" skal ikke hensettes i fellesområdene. Oppbevar dette i egen bod til styret (ved behov) leier inn felles container til opprydding.

Aske er særdeles brannfarlig. Sett aske til avkjøling utendørs 2-3 dager i egnet metallbeholder. Pakk asken godt inn i tett emballasje før asken **bæres ned og legges i søppelcontainerne**. På grunn av brannfaren og krav til renhold av søppelsjakten er det forbudt å kaste aske i søppelsjakten. På grunn av smale renner og fare for tilstopping skal aske ikke helles i avløpet på verandaene.

NATTERO OG STØY I GANGENE

Det skal være stille i gården mellom kl.23.00 og 07.00. Verken musikk eller annen støy skal høres i dette tidsrommet. Bruk av egen oppvask-, vaskemaskin og støvsuger skal også være avsluttet før kl.23.00.

Vær oppmerksom på at samtale/latter i gangene når huset ellers er stille (kveld og natt) er svært godt hørbart. Ta hensyn til de som sover når du/ dere kommer sent hjem. Ikke smell dørene unødig. Det er også god skikk å melde fra til naboene på forhånd hvis man har vorspiel/fest.

STØY FRA EGEN BOENHET

Slik reduseres støy fra egen boenhet:

- Bruk tepper på gulvene. Unngå å bruke sko innendørs dersom du ikke har tepper på gulvene
- Vis fornuft når du bruker volumknapp på radio/ TV/ Video og musikkanlegg. Er du i tvil om lydstyrken er høy, gå ut i gangen for å høre om det er hørbart utenfra.

Ved brudd på ordensreglene oppfordres det til at beboere selv forsøker å løse evt. konflikter ved f.eks plagsom støy og natteuro på en greiest mulig måte seg imellom. Ved gjentagelser kan styret kontaktes skriftlig for oppfølging.

HEISENE

Vaktmester har sammen med vårt heisselskap ansvar for driften av heisene.

Alle bes melde fra til vaktmester dersom en oppdager noe uregelmessig med heisene. Vaktmesterer rekvirerer heismontør ved behov. Vår heismontør sjekker heisene jevnlig og utfører nødvendige justeringer.

HEISDØRENE

Heisene ble oppgradert i 1997. De gamle heisdørene fra 1937 er klenodier som vi ønsker å ta vare på, og vi ber alle behandle dørene med forsiktighet. Unngå å åpne dørene mer enn 75 grader slik at hengslene ikke ødelegges.

INN- OG UTFLYTTING

Heisene har en kapasitet på 320 kg, som tilsvarer vekten av 4-5 voksne personer.
Ikke last heisen for tungt – kjør heller flere turer.
Vær forsiktig med store/ skarpe gjenstander som kan skade heisen innvendig.

DERSOM HEISEN STOPPER:

1. **Sett nøkkel til ytterdøren i nøkkelhull under displayet**
   - Vri nøkkelen til høyre.
   - Lyset som markerer etasjene på displayet slukkes.
   - Vri så nøkkelen til venstre, en eller to ganger, (du kan høre når motoren "tar", dvs starter igjen.).

2. **Trykk på K (kjeller), heisen skal da gå til K.**

3. **Når du er nede, trykk på den etasjen du skal til.**

4. **Hvis dette ikke virker - trykk på ALARM!**

OBS! TVING ALDRI HEISDØREN OPP INNEN- ELLER UTENFRA!

FELLESVASKERIET

Fellesvaskeriet med stor vaskemaskin og tørketrommel er i eget rom i gangen mellom oppgangene, mot bakgården. Vaskeriet benytter kortautomat til både vask og tørk. Vaskerikort kjøpes hos vaktmester.

VASKETIDER

Klesvask kan gjøres hver dag fra kl. 10.00 og skal være avsluttet senest kl. 22.00. Vennligst overhold vasketidene av hensyn til å begrense støyen vasken medfører for boenhetene over og ved siden av vaskeriet.

Alle som bruker vaskeriet skal skrive seg opp på egne lister som er hengt opp både for vaskemaskin og tørketrommel. Det er satt opp 3 vaskeperioder pr dag.

Vaskemaskinen:
Periode 1: kl. 10.00 - 15.00
Periode 2: kl. 15.00 - 18.30
Periode 3: kl. 18.30 - 22.00

Tørketrommelen:
Periode 1: kl. 10.00 - 16.00
Periode 2: kl. 16.00 - 19.30
Periode 3: kl. 19.30 - 22.00

Det er flott om en husker på å stryke seg fra listen, dersom tidspunktet som er ført opp likevel ikke passer, slik at andre kan komme til. Det er ikke tillatt å "overta" andres bookede vasketid uten avtale med den det gjelder.

VASKERIKORT

kan kjøpes hos vaktmester tirsdag, onsdag og torsdag frem til kl. 20.00.

BRUKSANVISNING FOR VASKEMASKIN OG BETALINGSAUTOMAT

er oppslått på veggen i vaskeriet.

HUSK Å RYDDE ETTER DEG

Forlat vaskeriet slik du selv ønsker å finne det når du skal vaske ditt tøy. Husk å rense lofilter i tørketrommel!
Gjenglemt tøy og vaskemidler blir kastet.

Meld straks fra til vaktmester ved uregelmessigheter!

BODER

Bodene i gården ble knyttet til respektive seksjoner ved seksjoneringen (opprettelse av boligsameie) som ble gjennomført i 1974.

Vi opplever dessverre fra tid til annen innbrudd i bodene. Alle bør med jevne mellomrom sjekke egne boder, og bidra til at dører som fører til bodområdene alltid er låst.

BODER TIL BOENHETENE

Alle leiligheter har en eller to boder ihht seksjoneringsbegjæringen. Bodene er plasserte i kjelleren i A-oppgangen, på bakkeplan og i kjeller i B-oppgangen, og i mellomgangen mellom oppgangene A og B. Alle bodene er nummererte og merket med seksjonsnummer. I tilfelle innbrudd/ vannlekkasjer er det viktig at styret/vaktmester kan få gitt rask beskjed til den seksjon det gjelder.
Bodene er seksjonseiers ansvar. Dine boder er din eiendom, også om de ikke er i bruk, så sørg for at de er låst! Ulåste boder står lagelig til for at andre uforvarende kan ta dem i bruk.

SKIBODER

Skibodene disponeres av leilighetene i A-oppgangen og toppleiligheten i B-oppgangen. Disse er også nummerert og merket med seksjonsnummer.

SYKKELBOD

Kun sykler i aktiv bruk skal plasseres i sykkelboden. Boden er utstyrt med et begrenset antall sykkelstativer.

Det har dessverre vært tyverier fra sykkelboden. Sykler oppbevares på eget ansvar.
Andre parkeringsmuligheter for sykler:

- I egen bod.
- Utvendig veggfast sykkelstativ ved B-oppgangen (i sommerhalvåret).
- I bakgården.

Sykler skal ikke parkeres i andre innvendige fellesområder, eller låses fast til gjerde. Vaktmester har myndighet til å fjerne alle "feilparkerte" sykler. Også de som besøkende hensetter innendørs.

Husk å ta med sykkelen din hvis du flytter!

BODOVERSIKT FØR - ved seksjoneringen i 1974 og NÅ pr.nov.2011

Ved seksjoneringen av gården i 1974, ble bodene i gården fordelt på seksjonene og tinglyst på dem. (*) Det er færre boder i A-oppgangen og færre seksjoner, men større boliger. De fleste seksjonene i A-oppgangen har to boder + skibod. I B-oppgangen skal 1-roms leilighetene ha en bod, de øvrige to, med to unntak (seksjonene 10 og 25). Kun seksjon 30 har skibod. Det er trolig foretatt både avtalte bytter & ikke-avtalte overtagelser gjennom årene, sist for ca 10 år siden.

Seksj./oppg.	Bodnr. FØR*	Bodnr. NÅ	Skibodnr	Mulig årsak til bytte:
1 A	48	**Uendret**		
2 A	12	11	S59	Byttet bod 12 med seksj. 9 og bod 11 med seksj. 28
3 A	1	**Uendret**	S55	
4 A	9 + 36	34 + 36	S58	Bod 9 byttet med seksjon 14 fordi den var i kjeller. Eier er bevegelseshemmet. Bod 34 var ikke i bruk
5 B	27 + 32	**Uendret**		
6 B	24	**Uendret**		
7 B	17 + 47	**Uendret**		
8 A	7	**Uendret**	S52	
9 A	13 + 35	12 + 35	S51	Byttet fra bod 13 til bod 12 med seksj. 2
10 B	42	33		En av to 3-roms i oppg. med 1 bod. Byttet fra bakkeplan (42) til mellomgangen (33) med seksj.12
11 B	25	**Uendret**		
12 B	29 + 33	20 + 29		Byttet fra mellomgang (33) til kjeller (20) med seksj.26
13 A	30 + 43	6	S61	Bodene 30 og 43 er i B-oppg. Byttet med seksj. 15 til bod 6 i A-oppg.
14 A	8 + 41	8 + 9	S56	Bod 41 er B-oppg. Byttet til bod 9 med seksj.4
15 B	6	30 + 43		Bod 6 er i A-oppg. Byttet med seksj. 13 til bodene 30 og 43 i B-oppg.
16 B	26	**Uendret**		
17 B	19 + 49	**Uendret**		
18 A	5	**Uendret**	S57	
19 A	2	2 + 14	S53	Bod 14 er en liten bod under trappen i kjeller
20 B	31 + 37	16 + 37		Bod 31 var gårdsbod. Byttet med styret til bod 16
21 B	23	41		Byttet fra kjeller (23) til gateplan (41) med seksj.14
22 B	28 + 50	**Uendret**		
23 A	4	**Uendret**	S62	
24 A	3 + 38	**Uendret**	S54	
25 B	39	23 + 39		Bod 23 ble midlertidig lånt til tidligere beboer/ forfatter Ola Bauer ca 1990 iflg. vaktmester i 1995, - Kester Jacobsen.
26 B	20	42		Kjellerbod (20) byttet til bakkeplan med seksj.10
27 B	18+46	**Uendret**		
28 A	11 + 14	13A+13B	S63	Nåværende boder var unummerert og fikk nr 13A og 13B. Trolig byttet til plassering i samme rom
29 B	15 + 40	**Uendret**		
30 B	21 + 44	**Uendret**	S60	
31 B	22 + 45	**Uendret**		
Styrebod: Annet:	16	31		Byttet pga størrelse (31 er mindre) og plassering. Bodnr. 10 fins ikke. Liten bod under trapp i kjeller oppg. B er ikke merket.

Boder i oppgang A:
Boder i kjelleren ved trappen: bod 1-9 (bod 10 finnes ikke)
Boder i kjeller ved fyrrommet: bod 11-13B. Bod i kjellergang under trappen: bod 14
Mellomgang: bod 32-36
Mellomgang med grønne dører: bod 37-39.
Skiboder: bod 51-63
Boder i oppgang B:
Boder i kjeller: bod 15-31. Boder på gateplan innenfor heisen: bod 41-50

EIERE/ LEIETAGERE I SORGENFRIGATEN 1 (pr. okt. 2011)

OPPGANG A:.

SEKSJON	Etg.	EIERE:	LEIETAGERE:	Bod/Skibod.	BOLIGNR.
1 (Næring)	1	Eva Bugge, Bente Normann Forvalter: Adv. Nils Bugge Oslo	Kongelf Carpet	48	(Næring)
2	1	Sameiet Sorgenfrigt. 1: Vaktmesterleilighet.	Martin Lindbæck Christine	11 S59	H0101 A
3	2	Tom Martinsen		1 **S55**	H0201 A
4	2	Mette Ehrlenbruch		34, 36 **S58**	H0202 A
8	3	Sigrun Moe		7 **S52**	H0301 A
9	3	Åslaug Hovdenakk, Oddvin Breiteig		12, 35 **S51**	H0302 A
13	4	Jon Henrik Reichborn-Kjennerud		6 **S61**	H0401 A
14	4	Magne Nygaard		8, 9 **S56**	H0402 A
18	5	Wenche Opsund (død 01.06.11)		5 **S57**	H0501 A
19	5	Eugenia Vidal Gil, Alf H. Vestrheim		2, 14 **S53**	H0502 A
23	6	Erik Roald, (Bekkestua, Bærum)	K. Nettland Sævareid Sara Nordberg	**4 S62**	H0601 A
24	6	Inger Knutssen, Ivar Voldheim		3, 38 **S54**	H0602 A
28	7	Elinor Alstad, Ulf Hansteen		13A-B **S63**	H0701 A

OPPGANG B:

SEKSJON	Etg.	EIERE:	LEIETAGERE:	BODNR.	BOLIGNR.
5	2	Lill Jee Fladeby		27, 32	H0202 B
6	2	Den norske kreftforening, Oslo	Palma Lie	24	H0201 B
7	2	Gisle Solhaug, (Singapore)	3 svenske jenter	17, 47	H0203 B
10	3	Kristen Vangsbakken		33	H0302 B
11	3	Inger Lise Sjøbæk, Nesodden	(pt ikke bebodd)	25	H0301 B
12	3	Tore Ingebregtsen	Håkon Ingebregtsen Caroline Oseberg	20, 29	H0303 B
15	4	Kari Alnæs		30, 43	H0402 B
16	4	Thomas Backer		26	H0401 B
17	4	Leif Lian, Oslo	Dragana og Per Erik Høgberg + 2 barn	19, 49	H0403 B
20	5	Nils Brekka		16, 37	H0502 B
21	5	Christina Cappelen		41	H0501 B
22	5	Anders Havneraas		28, 50	H0503 B
25	6	Scandinavian Investment, Oslo	Anne Gun Øveraas Frank Hyllestad	23, 39	H0602 B
26	6	Anders Syltevik Fladby		42	H0601 B
27	6	Sophie Helgesen Erik Asp		18, 46	H0603 B
29	7	Ragnar Felix, Oslo	Martine Straume	15, 40	H0702 B
30	7	Alice Kaldheim, Dan Grimstad		21, 44, S60	H0701 B
31	7	Anne Røsvik		22, 45	H0703 B

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET SORGENFRIGATEN 1

§ 1

Sameiets navn er Boligsameiet Sorgenfrigaten 1. Sameiere er samtlige eiere av eierseksjoner i Sorgenfrigaten 1, gnr. 215, bnr. 317 i Oslo, med tomt og bebyggelse.

Sameiets formål er å forvalte og bestyre den felles eiendom, og besørge det utvendige vedlikehold av tomt og bebyggelse, herunder innganger, trapper og fellesrom.
Sameiet plikter å holde i orden fellesanlegg utenfor den enkeltes leilighet, herunder ledninger og innretninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann og avløp for spillvann, kloakk m.v. Sameiere og beboere skal gjøre seg kjent med og respektere gjeldende ordensregler og instrukser knyttet til helse, miljø, sikkerhet og kvalitet (HMS-K) i sameiet.

§ 2

Sameiet ledes av et styre bestående av tre personer pluss to varamedlemmer med møterett valgt på sameiermøte. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved to av styremedlemmenes underskrift. Forretningsfører kan ansettes etter beslutning fra styret.

§ 3

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser. Styret må forelegge for sameiermøtet alle saker av viktighet, herunder spørsmål om foretakelse av større arbeider som ikke er uoppsettelige. Protokoll føres fra styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne. Styret sender ut kort referat til sameierne etter hvert styremøte.

§ 4

Fellesutgifter fordeles etter følgende nøkkel:
To tredjedeler i henhold til eierbrøk.
En tredjedel etter antall seksjoner.
På basis av budsjett skjer betalingen ved månedlige innbetalinger til sameiet. Fyringsutgifter fordeles etter samme nøkkel som ble praktisert pr. årsskiftet 1990/91.

§ 5

Sameier har risiko og ansvar for skade på eller ødeleggelse av egen leilighet. Skader på fellesanlegg eller egen leilighet grunnet en sameiers, leieboer eller besøkendes uaktsomme forhold, eller grunnet manglende vedlikehold av leiligheten svarer sameier for. Dersom skader

VEDTEKTER

på sameiers leilighet omfattes av sameiers gårdsforsikring, og skadene ikke kan tilskrives sameiet eller mangler ved fellesanlegg, er regelen at egenandelen betales av seksjonens eier. I slike tilfeller skal styret varsles uten ugrunnet opphold.

§ 6

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 20 dager før møtet.
På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Det ordinære sameiermøte skal

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskap.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Valg av styre og revisor.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Beslutninger fastsettes med simpelt flertall med mindre eierseksjonsloven bestemmer annerledes.

§ 7

Et hvert eierskifte/utleie skal på forhånd skriftlig meddeles sameiet. Ved eierskifte sender sameiet ved forretningsfører sameiets HMS-K håndbok inkludert vedtekter til eiendomsmegler subsidiært den nye eier. Ny eier skal skriftlig bekrefte at denne er mottatt, før overdragelse kan godkjennes av styret.

Styret kan bare nekte overdragelse hvis saklig grunnlag foreligger. Ved eierskifte av seksjonen er kjøper ansvarlig for at ubetalte driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt på fraflyttings- / overdragelsestidspunktet.

Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker er kjent med og etterlever gjeldende ordensregler og instrukser knyttet til HMS-K (jfr. håndbok) i sameiet.

Fagfolk som kan kontaktes ved behov

Oversikt over leverandører eiere/leietagere kan kontakte for ettersyn, vedlikehold og utbedring i egen boenhet.
Dette er en veiledende oversikt, basert på erfaringer i styret og blant eiere. Alle henvendelser og bestillinger skjer på eget ansvar og for egen regning.

Teknisk anlegg/funksjon	Firmanavn Adresse	Kontaktperson(er)	Telefon	Telefax	Epost	Øvrig opplysninger/Kommentarer
Brannsikringsutstyr i boenheten	Ta kontakt med ditt forsikringsselskap.		67567935	67567936	kundeservice@gowens.no	**Alternativt:** Gowens Engros AS Evje terasse 5a 1338 Sandvika
Elektrisk anlegg i boenheten	Hoel Elektro AS Bolteløkka allè 11 0454 Oslo		22602760			
Kabel-TV anlegg i boenheten	GET Postboks 4400 Nydalen, 0403 Oslo Servicemottak: Maridalsveien 323		02123			Anleggsreferanse 020-020-504
Markiser/ Solskjerming i boenheten	Hilmar Hammerhei AS Mytfaret - 1406 Ski		64976990	64945955	www.hh.no E-post: post@hh.no	Fargekode: Dickson 054/H620 Referanser i gården: Kari Alnæs, Anne Røsvik
Nøkkelservice/låsesmed I boenheten	Lås & Nøkkel A/S Neuberggata 21 0367 Oslo		22606060	22606060		
Postkassenøkler, tapte	Posten Majorstua					Ny lås må også bestilles!
Vinduer i boenheten	For reservedeler kontakt nærmeste faghandel, Maxbo eller lignende. For service kontakt snekker					**OBS!** Oppgi følgende spesifikasjon "Innadslående Dreh-Kipp PVC-vindu/balkongdør med AUBI beslag"
VVS anlegg i boeneheten	Helge Flateby AS Jac Aalls g 49 0364 Oslo	Helge Flateby www.helgeflateby.oslo.no	22460475 93258473	22699455	flateas@online.no	**Alternativt:** Harry Martinsen A/S Telef. 23332440

Boligsameiet Sorgenfrigata 1

Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS).

Styret ønsker å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og ansatte. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne eller gjester. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret, ansatte og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

HMS-arbeid

Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og formålet med forskriften er blant annet:

- å forbedre arbeidsrutinene og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet
- å verne mot helse- og miljøskader fra produkter og elektrisk anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger
- å sørge for bedre behandling av avfall

Seksjonseieres / beboers ansvar

Oppdager du skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger, så ber styret deg innstendig om å melde fra om dette til styret.

Ansvar

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen i boligsameiet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

(Vaktmesteren plikter ikke å rette seg etter instrukser gitt av andre enn styret/styrets leder eller den styret har bemyndiget som vaktmesterens overordnede.)

Styreansvar

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Felles brannalarmanlegg	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Teknisk utstyr som vaskerimaskiner, heiser mv	Styret
Arbeidsgiveransvaret overfor vaktmester, kontorpersonell, renholder etc	Styret
Vedlikehold av maskinparken	Styret
Dugnad	Styret
Bekjempelse av skadedyr	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret

Elektriske anlegg og utstyr

Rundt 40–50 % av alle husbranner skyldes feil og mangler ved det elektriske anlegget eller utstyret. Herunder også feil bruk av anlegget og utstyret. Derfor må vi ha en særlig oppmerksomhet mot alt som har med det elektriske å gjøre.

Boligsameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. Det er videre styrets plikt å gjøre eier eller bruker av den enkelte seksjon/leilighet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

Egenkontroll

Seksjonseier/beboer må selv sørge for at det innenfor leiligheten (fra sikringsskap, inklusive sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold. Det elektriske anlegget i leiligheten skal til enhver tid tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Boligsameiet har utarbeidet en sjekkliste som beboerne kan bruke for sin årlige kontroll. Feil og mangler må rettes snarest, og det er seksjonseieren/beboeren som må dekke kostnadene ved reparasjon og vedlikehold.

Bruk autorisert elektroinstallatør

Som hovedregel vil det være krav om at autorisert installatør utbedrer feilene. Alle installatører plikter å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at arbeidet er utført i samsvar med gjeldende regler. Styret vil anbefale at beboerne ikke betaler regningen før samsvarserklæring er mottatt. Samsvarserklæringen er viktig dokumentasjon ved seinere forsikringsoppgjør, ved salg og andre tilfeller.

Beboernes egenkontroll, sjekkliste for elektriske anlegg i boenhetene, ligger ved dette informasjonsskrivet.

Brannvern og brannvernutstyr

I boligsameiet er det installert følgende typer utstyr:

- Håndslokkeutstyr i hver leilighet.
- Godkjent røykvarsler i hver leilighet.

Røykvarsler

Røykvarsleren skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Er boligen over flere etasjer, skal det monteres røykvarsler i alle etasjene. Disse varslerne bør sammenkobles. Bruker har ansvar for vedlikehold og overvåking av røykvarslerne. Vedlikehold er bl.a. testing av at batteriet virker, og at varsleren ellers virker tilfredsstillende.

Seksjonseier må påse at det skiftes nytt batteri i varslerne hvert år samt sørge for utskiftninger av røykvarslere som er eldre enn 10 år.

Brannslokkeutstyr

Alle seksjoner bør ha manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
Det er bruker som har ansvar for vedlikeholdet og kontrollen av brannslokkeutstyret i boenhetene.
Med vedlikehold menes blant annet:
Foreta kontroll av pulverapparatet minst én gang i året, se at manometernålen står på grønt. Vend på apparatet minst én gang i året, slik at pulveret ikke klumper seg. Sjekk at splinten er på plass, og pass på at apparatet blir etterfylt etter bruk.

Boligsameiet sørger for at det foretas fysisk kontroll og vedlikehold av varsler og pulverapparat i fellesarealer hvert femte år.

Der man har husbrannslange må følgende sjekkes årlig: at det er tilfredsstillende trykk i slangen, at den er lang nok til å nå alle rommene, at den ikke lekker og at kranen ikke er vanskelig å åpne.

Rømningsveier

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Trappeløp er rømningsvei. Heis regnes ikke som rømningsvei. Seksjonseiere/beboere har ansvar for å holde rømningsveiene ryddige, og ikke hindre framkommelighet for brannvesenet eller andre redningsbiler.

Branninstruks

Branninstruksen henger på oppslagstavlene i oppgangene. Den ligger også ved dette informasjonsbrevet.

Avfallsbehandling

Vi må følge kommunens retningslinjer for behandling av husholdningsavfall. Reglene for sortering er sendt alle beboere. Vær spesielt oppmerksom på matavfall. Matavfall på avveie kan føre til skadedyrplage.

Møbler og annet som skal kastes, skal ikke plasseres i kjeller eller være til sjenanse i trappeoppganger og korridorer. Vi vil gjennomføre felles ryddeaksjoner for større gjenstander en til to ganger i året.

Ladning av el. bil

Boligsameiet skal etter Eierseksjonsloven av 2017 gi tillatelse til å etablere ladepunkt på parkeringsplass ref §25A. Det er etablert ladepunkter for el-bil på sameiets parkeringsplasser, den som disponerer parkering må betale for forbruk av strøm. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold på anlegget, ladebokser eies av leietager på parkeringsplassen.

Gjennomføring a tilsyn, kontroll og dokumentasjon

HMS tilsynsarbeid dokumenteres gjennom kontrollskjema, kontroller gjennomføres _____ ganger pr år. Dokumentasjon for gjennomføring gjøres ved utfylling av kontrollskjema etter gjennomføring. Avvik varsles styret ved styreleder. Styret påser at tilsyn gjennomføres i h t besluttet plan og frekvens.

Dato:_____

Styret: _____

Vedlagt ligger skjema for utfylt HMS kontroll i boligsameiet.

Ekspedisjons-Dokument

angående

på matr.nr. 1 Sorgenfri gt.

Innlevert Attestert

ES./VP. 163/16.

1 Sorgenfrigata.
Bygn.v. 23.mai 1939.

Tilbakesendes med bilag hr. bygningsinspektøren for vestre distrikt.

Den helt umotiverte og i planen uforutsatte høye buskplantning mot naboeiendommen nr.3 må fjernes og partiet tilsåes som grasplen.

Oslo parkvesen den 5.juni 1939.

Middelt. 7/6-39.

Oversendes hr byggesaksinspektør Lie for uttalelse

Oslo 24/6-39

for direktøren

Oslo Parkvesen
Ank 26. JUN. 1939
Saksnr. 163/16

ES./VP.

1 Sorgenfrigata.
By gn.v. 26/6-39.

Tilbakesendes med vedlegg hr. bygningsinspektøren for vestre distrikt.

Bygn. chefens kontor
mottatt 27. JUN. 1939

Intet å bemerke.
Oslo parkvesen den 27. juni 1939.

V.O. 1962
1935

Ekspedisjons-Dokument 2

angående Våningshus

på matr.nr. 1. Sorgenfrigt.

Innlevert Attestert

V/MS.
Jnr. 1962/1935.

Ad: 1 Sorgenfrigaten.

Til blad 1, 6 og 8 -17 og 21-23 bemerkes:

1. Der tiltrenges undtagelse fra § 66,1 fordi garasjen er bygget helt ut i reguleringslinjen.
2. samt fra § 71 for bygningens höide. Höiden er anbefalt av reguleringsrådet bl. a. på betingelse av at gårdsfasaden gis lovlig höide.
3. samt fra § 74 for etasjeantall. (7)
4. " " § 89,2 fordi der ikke er anbragt adgang til 2 trapper.
5. " " § 66,2 fordi karnappers og balkongers samlede bredde overstiger 1/3 av fasadelengden samt for balkongenes fremspring 2,50 m.
6. " " § 75/76,2 for gårdsplassens areal og minste utstrekning (4,8
7. " " § 75/76,5 for gårdsfasadens höide. Da bygningens lengde langs Sorgenfrigaten kun er 16 m. har jeg utregnet den lovlige höide for gårdsfasaden efter middelhöiden kun langs Majorstuveien. Denne höide er påført bl. 23 med rött.
8. " " § 104,8 for vaktmesterleilighet i kjeller. Leiligheten ligger over terreng og har kjeller under, men det bygningen omgivende terreng for flöien langs Majorstuveien ligger over leilighetens gulv.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

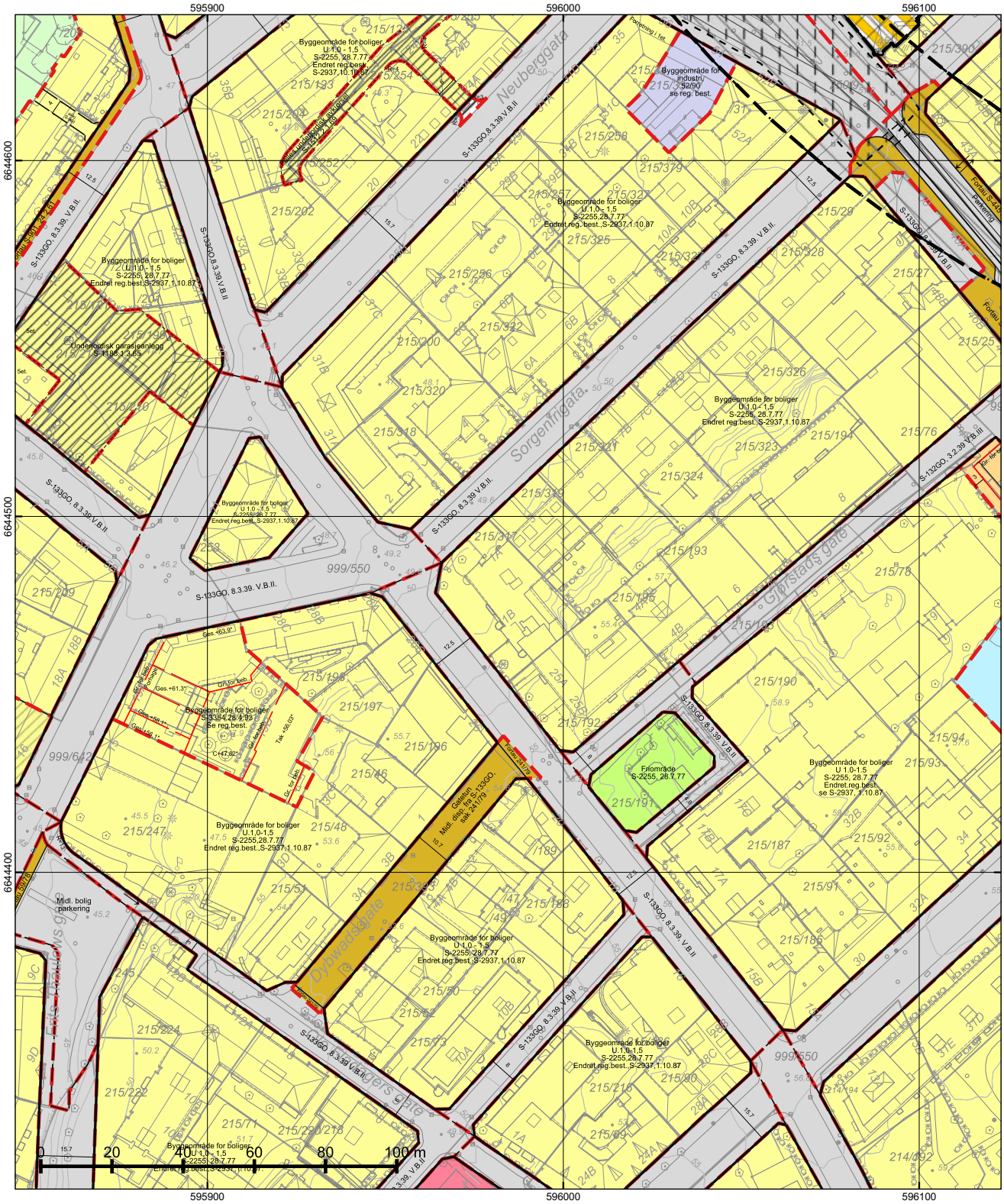
Reguleringskart

– 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.

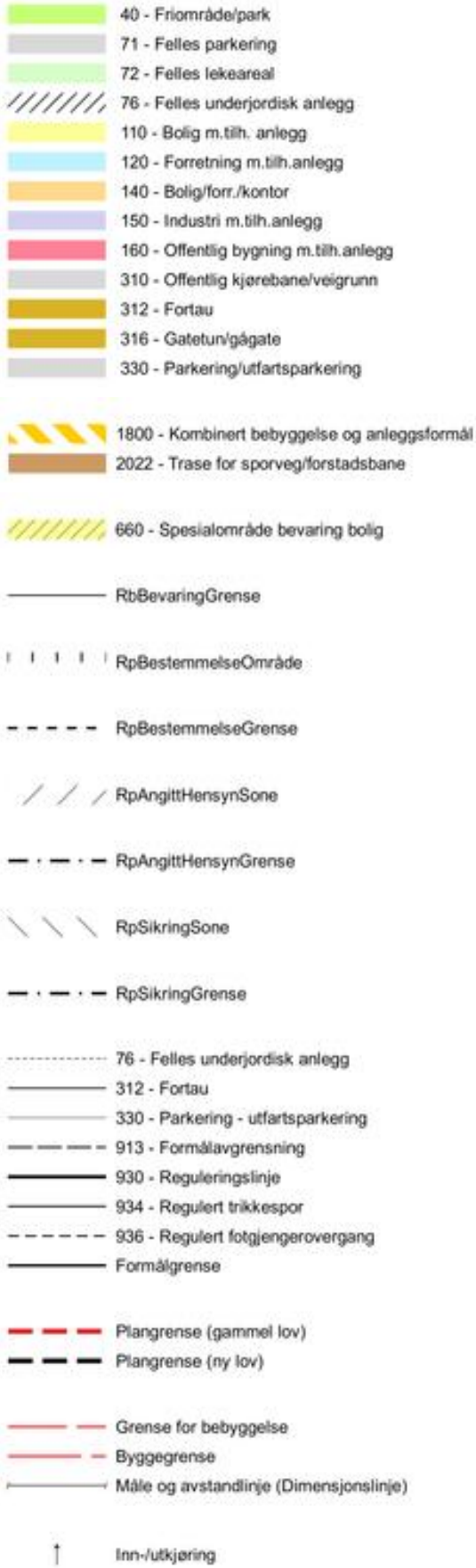
PlottID/Best.nr: 152512/ 86526044
Deres ref.:
Adresse: Sorgenfrigata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/317

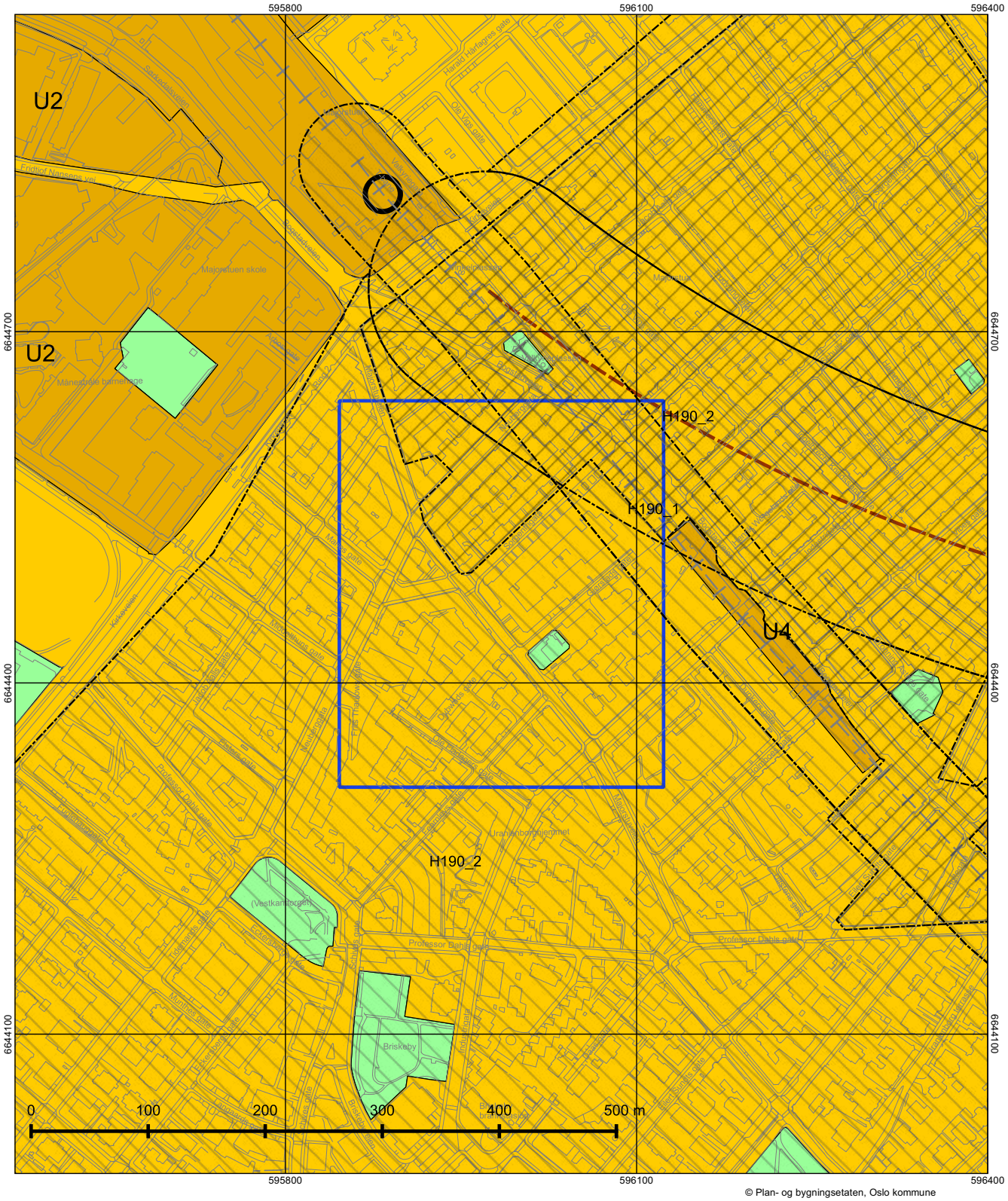
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


595900
596000
596100
6644600
6644500
6644400
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for industri/ 92/90 se reg. best.
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. se S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0 -

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152512/86526044
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 8-0058/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sorgenfrigata 1A 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 317, snr 14 (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:

Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Majorstuen Eiendomsmegling AS
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858