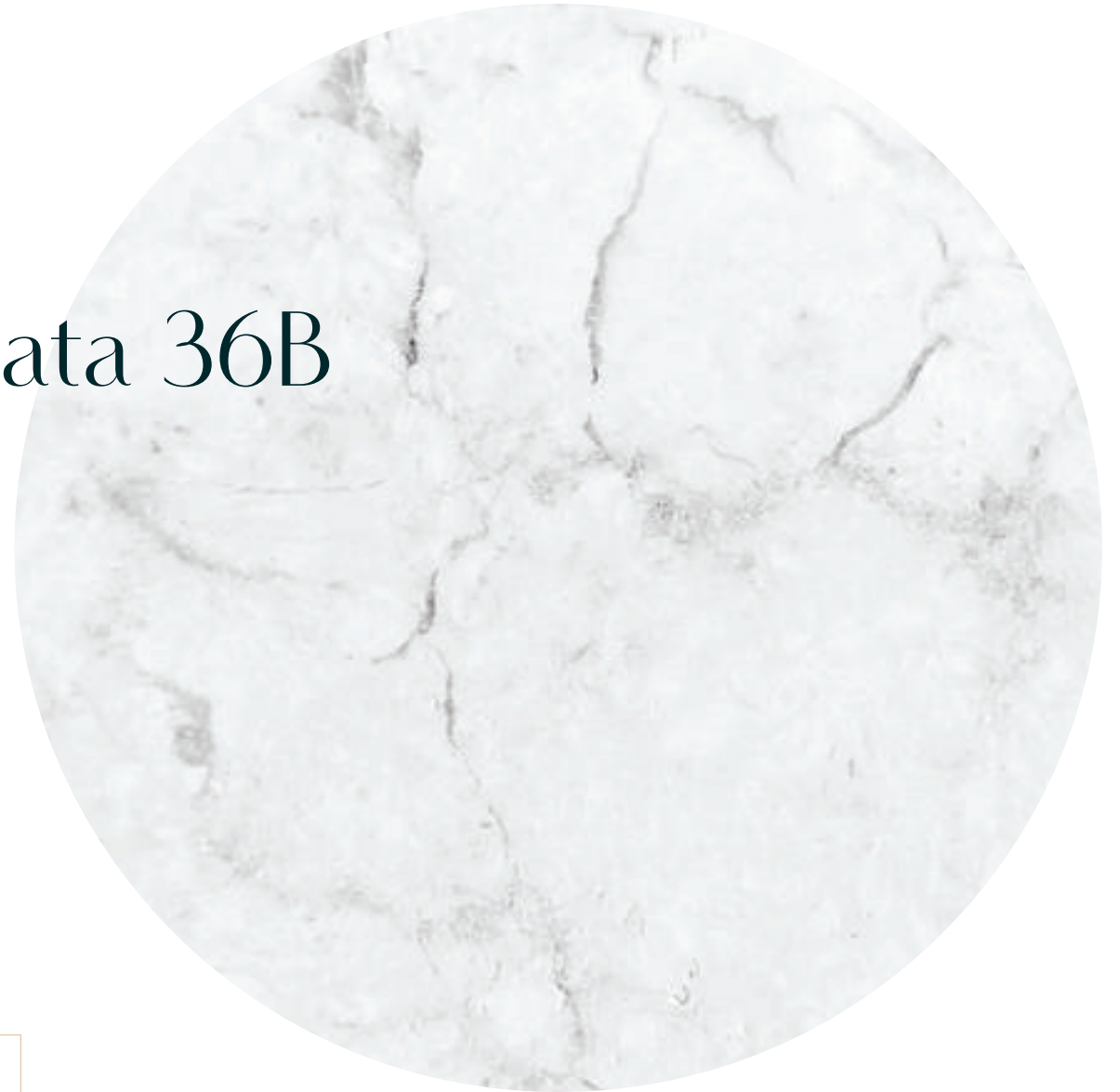


Sorgenfrigata 36B



Velkommen til

Sorgenfrigata 36B



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

Majorstuen

Klassisk 4-roms drømmeleilighet med 2 balkonger - God takhøyde 3m – Stukkatur og rosett – Betydelig påkostet 2021-24

Prisantydning	11 900 000,-
Omkostninger	298 850,-
Totalpris	12 198 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 098,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	96 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1905

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik presenterer denne fine, klassiske leiligheten i byggets 2. etasje. Leiligheten har gjennomgående planløsning, god takhøyde på ca 3 meter og er påkostet med eksklusive materialvalg. Kjøkken fra Drømmekjøkkenet, delikat bad og tre lyse og gode soverom. Store vindusflater, stukkatur, rosetter og brede vinduskarmer. Her bor du i et av Oslos mest attraktive områder med pene, klassiske bygårder og kort vei til "alt".

- Lys og meget tiltalende selveierleilighet
- Nærmest hele leiligheten er totaloppusset i 2021-2024
- Eksklusive materialvalg, fremhevet i bla. Aftenposten
- Fiskebensparkett i eik
- Tre soverom og to balkonger med gode solforhold
- Tidstypiske detaljer som rosetter, stukkatur og brede vinduskarmer
- Rolig og attraktivt område med klassisk byarkitektur

Arealer og innhold

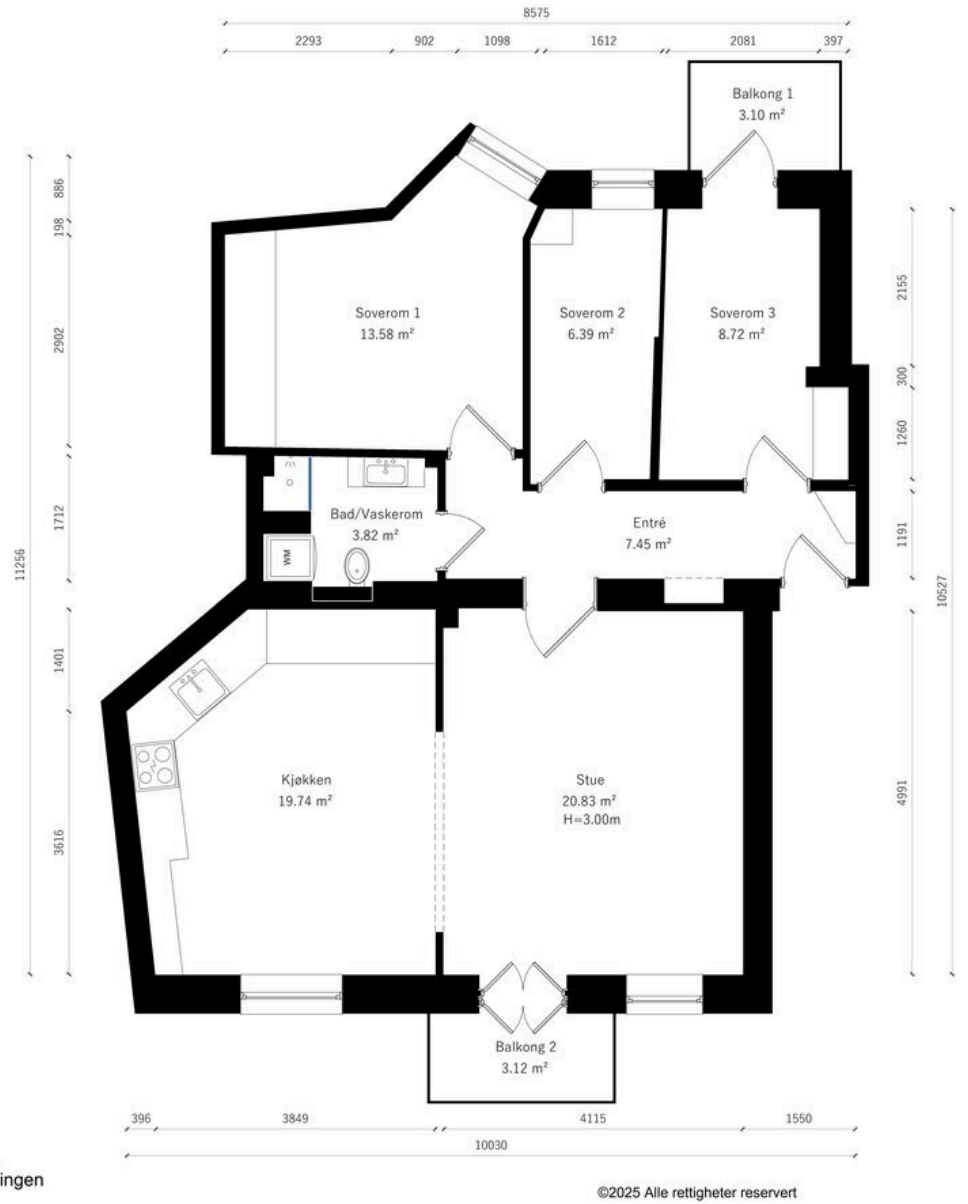
BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	96 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 86 kvm.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp mellom 1 og 2 etg.
Total BRA: 1 kvm.



Sorgenfrigata 36B

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D














THE TRAVEL BOOK






renta
Taksta Vindu





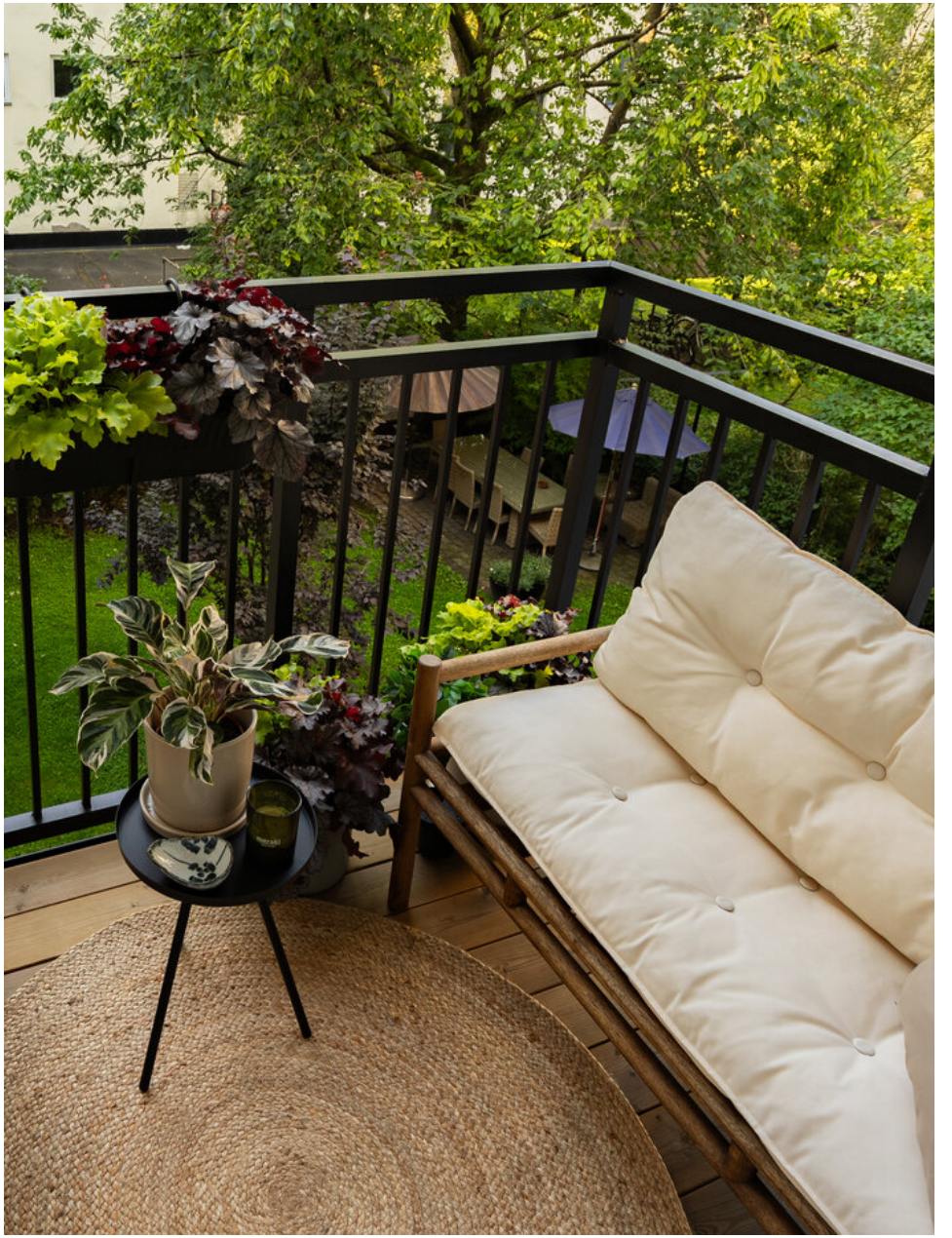













Miele







Informasjon

Sorgenfrigata 36B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0251/24

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sorgenfrigata 36B, 0365 OSLO
Gnr 215, bnr 348, snr 7 i Oslo kommune

Selgere
Nils Kristian Benjaminsen
Madelen Benjaminsen

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
311 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 211 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1905

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 86 kvm.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp mellom 1 og 2 etg.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn Oslo. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller og bod i trappegang er boder fremvist av selger som leiligheten disponerer.

Solforhold

Selgers opplysninger om solforhold (cirkatider): På forsiden av boligen (mot gaten) er det sol inn gjennom vinduene og på balkongen fra ca. kl. 06:45 til 12:00 midt på sommeren. På baksiden er det sol på balkongen fra ca. kl. 14:00 til 20:30. Det bemerkes imidlertid at solforholdene på baksiden tidvis påvirkes av høye trær i bakgården, avhengig av hvor godt disse er beskjært.

Innhold

Primærrom: Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.

I tilegg disponerer leiligheten:
2 balkonger
1 bod (ca 9 m2) i kjelleren og 1 bod (ca 1 m2) i baktrapp.

Standard

Entrè: Innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler fra 2023. Himlingshøyde målt til 2,78 m

Stue: Romslig stue med klassiske detaljer og fleksible møbleringsmuligheter. Himlingshøyde målt til ca 3 m.

Kjøkken: Kjøkken fra 2021 med fronter i tre og 12 mm Dekton-benkeplate. Underlimt oppvaskkum med svingbart, uttrekkbart armatur. Kjøkkenet er av høy kvalitet og har vært omtalt i Aftenposten samt presentert i Drømmekjøkkenets katalog. Himlingshøyde er målt til 3 m. Ventilator med omluft/kullfilter kombineres med naturlig ventilasjon. Synlig avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder montert i separat skap.

Soverom 1: Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Garderobeskap med plass til lagring. Rommet vender inn mot bakgård.

Soverom 2 og 3: Boligens to andre soverom er også av god størrelse. God plass til seng og tilhørende møblement. Begge rommene vender inn mot bakgård. Himlingshøyde målt til ca 3 m.

Bad: Badet har flis på gulv og flis på vegger med malte plater og downlights i

himling. Det er elektrisk gulvvarme. Himlingshøyde målt til 2,55 m. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdør med blandebatteri med to dusjhoder, opplegg for vaskemaskin, vannfordelerskap med stoppekran, naturlig avtrekk, servantskap med en bredde på 1 meter med hvit servant og blandebatteri. Veggmontert toalett. Badet er fra 2009 i henhold til tidligere salgsoppgave.

Balkong:
- Det er etablert en vestvendt balkong på ca 3 m². Balkongen ble installert i 2023.
- Det er etablert en nordøstvendt balkong på ca 3 m². Balkongen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Elektrisk anlegg:
- Automatsikringer.
- Det elektriske anlegget er oppgradert i perioder.

Ventilasjon:
- Naturlig ventilasjon.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

- Selger opplyser at de i dag leier parkeringsplass i parkeringsgarasjen i nabogården, Sorgenfrigata 34. I tillegg er det kjent at flere beboere i området leier eller kjøper parkeringsplass i anlegget under Marienlystparken.

Modernisering og påkostninger

Leiligheten er modernisert/påkostet i 2021-2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har selv byttet ut noen silikonfuger.
Før vi overtok: Gjestvang Rør AS rehabiliterte badet høsten 2009. Kvalitet på utført arbeid ble vurdert på ny i 2017 I forbindelse med rehabilitering av vann# og avløpsrør i gården 2017 i regi av Tore Orvei AS. Fuktsperre/membran var lagt på en måte som tillot utskifting av vann og avløpsrør uten skade på fuktsikting/membran, og dette ble derfor gjennomført uten rehabilitering av hele badet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestvang Rør AS, ifm. rehabiliteringen i 2009 hvor vi ifm. vårt kjøp av leiligheten har fått opplyst at røropplegg til hovedstamme for avløp ble etablert på nytt, badegulv pigget og bygget på nytt. Ny membran og nye sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestvang Rør AS (2009), og deretter rehabilitering av vann- og avløpsrør (i regi av sameiet) av Tore Orvei AS i 2017.

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? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ildsted/pipe: Sameiet rehabiliterte pipeløp i 2015 hvor Pipe Eksperten AS rehabiliterte skorsteiner med stålforinger. Arbeidet ble meldt til kommunen iht. gjeldende krav. Ifm. oppussing av kjøkken i november/desember 2021 rev vi ildstedet i leiligheten og tettet i den forbindelse pipeløpet. Pipe Eksperten AS tettet i den forbindelse tilhørende åpning i stålforingen i leiligheten. Endringen ble meldt til kommunen iht. gjeldende krav.
Balkong: Balkongbygg AS etablerte balkong .

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er i vår tid gjort diverse mindre elektriske arbeider som er gjort av fagfolk og dokumentert iht. gjeldende krav. Det foreligger også en del dokumentasjon fra før vår eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier fikk gjennomført et tilsyn av el-anlegg i 2013 (av Infratek Elsikkerhet AS).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt ovenfor om rehabilitering av vann- og avløpsrør i 2017 av Tore Orvei AS (i regi av sameiet).

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.? Svar: Ja, faglært.
- Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja.
- Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft i sameiet er utbygget i senere tid. Vi har ikke kjennskap til prosjektet fra den tiden, da det var lenge før vår eiertid.

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).
Eventuell kommentar: Sameiet fikk utført en befaring av kjelleretasjen mtp å kartlegge eventuell fukt, og fikk bekreftet at fuktnivå i kjelleren var normalt for denne typen bygård.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja.
Beskriv: Enkelte av de øverste vindusrutene er malt igjen utenfra. Vi kjenner ikke til hvorfor. Enkelte vindusglass i leiligheten ble skiftet ut i august 2025. Det er en liten sprekk i en av rutene på hovedsoverommet. Balkongdøren på fremsiden ut mot gaten er litt treg/tung å bruke, men fungerer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Eventuell kommentar: Normale skjevheter etter byggets alder. Gulv i stue, kjøkken, gang og soverom er avrettet i perioden 2020- 2024 ifm. diverse oppussinger. Takstrapporten tilsier TG-1.

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.
Eventuell kommentar: Det har vært observert en og annen rotte i bakgården, men sameiet har ved hjelp av skadedyrsekspert kontrollert at det ikke skal være rotter/mus i bygget.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Svar: Ja.
Beskriv: Det er noe drypp fra det håndholdte dusjhodet i dusjen når man bruker takdusjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet takstrapport ifm. salget av boligen.

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? Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi har fått gjennomført en oppmåling av arealet i leiligheten ved digital skanning gjort av en takstmann.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden? Svar: Ja.
Beskriv: Styret i sameiet vurderer og planlegger å foreslå for seksjonseierne å installere installere vannmåler til bygården, samt vannmåler i hver enkelt eierseksjon. Tiltaket er så vidt vi vet antatt å medføre en redusjon i felleskostnader for de fleste seksjonseierne, men det vil avhenge av eget vannforbruk.

*Tilleggsopplysning om håndkletørker: Selger ønsker å informere om at håndkletørkeren på badet kun fungerer delvis. Produsenten har opplyst at feilen sannsynligvis kan utbedres, men reparasjonen er ikke gjennomført.
* Tilleggsopplysning om lys i speil på bad: Et av speillysene på badet fungerer ikke. Selger antar at det kan løses ved å bytte sokkel til lysrøret, men dette er ikke testet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger delvis samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

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

Byggemåte: Grunnmur er oppført i teglstein og natursten. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. (soverom 1)
- Vinduer og balkongdør med treramme og 1+1-lags glass.
- Entrédør med brannklassifisering B-30.
- Innvendig dører med malt overflate.

Hulltaking: Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom inn mot våtsone. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 55 %. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Bygningsdeler med TG-IU:
Elektrisk. Oppsummering: Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og mangler samsvarserklæring. Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik og el-anlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak og kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører. Oppsummering: TG-2 er gitt da det blir påvist sprekk i vindusglass på soverom 2 (Hovedsoverommet.) Vinduer har plassert mer en halve levetiden, det registreres slitasje/malingsavskalling mellom og utsiden. Enkelte vinduer og dører subber i karm/terskel. Enkelte vinduer er malt igjen og ikke mulig å åpne. Grunnet eldre glass er det ikke brukt makt for å kontrollere dem, da det er risiko for at de kan sprekke. Det registreres enkelte sprekker i kittfalser på utsiden av vinduene. Sprekker/malingsavskalling mellom enkelte vinduer. Baktrapp dør mangler merking for brannklassifisering. Anbefalte tiltak: Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer. Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonalitet. Vinduer som er malt igjen utbedres ved behov. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller. (Det anbefales ytterligere undersøkelser om muligheten for dette, i hente tilfelles stilles det spesielle krav for utskifting av vinduer.)

Kjøkken. Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk. Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke

kan utbedres.

Ventilasjon. Oppsummering: TG-2 er gitt da det er naturlig ventilasjon. TIlluft kun med åpningsbare vinduer. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen (ved mangelfull ventilasjon menes etter dagens normale bruksbelastning). Anbefalte tiltak: Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Våtrom. Oppsummering av overflater: TG-2 er gitt da det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det registreres små sprekker i silikonfugen overgang gulv/vegg under toalettet. Det er lokalisert noe hullyd under en flis. Flisene virker å sitter godt og det er ikke registrert riss rundt flisen.
Strakstiltak ikke nødvendig. Anbefalte tiltak: Det synes ikke nødvendig med utbedring nå da funksjon synes opprettholdt. For å få TG0/1 må det påregnes utskiftning. Vær oppmerksom på at riss og sprekker gjør installasjonen ekstra utsatt ved støt/slag. Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres av profesjonelle med dokumentasjon.

Våtrom. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det registreres ufagmessig utførelse av detaljer i hovedsluket. (Det registreres synlig isopor og jording er ikke tilkoblet slukrist). Anbefalte tiltak: Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran og fliser i tiden som kommer. Når dette blir nødvendig er det vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflaten for fritt vann frem til badet er oppgradert. Ytterligere undersøkelser av hovedsluket anbefales.

Våtrom. Oppsummering av sanitærutstyr: TG-2 er gitt det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget blandebatteri fra servant og dusj, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Kosmetisk skade i hjørnet på speilet. Anbefalte tiltak: Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget blandebatteri uten drensåpning eller fremlegge dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Speil: Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

Våtrom. Oppsummering av ventilasjon: 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. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Integrerte hvitevarer er: Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kullfiltervifte og vinskap.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende eiendeler er unntatt fra salget:
- Lamper og lysekroner.

- 4xFerm Living-knagger i gangen.
- Nattbord medfølger ikke.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Ved utleie av boligen skal styret gis skriftlig melding.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med: Panelovner. Det er varmekabler i gulv på bad og entré.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Ildsted:
Selger opplyser at eksisterende ildsted er fjernet i forbindelse med etablering av nåværende kjøkkenløsning. Det antas imidlertid at det fortsatt vil være mulig å installere et nytt ildsted tilknyttet pipeløpet i stuen. Ifølge selger har leiligheten under tilsvarende løsning med ildsted i stue, noe som kan indikere at tilkobling er mulig. Kjøper oppfordres til å undersøke mulighetene nærmere med fagkyndig og eventuelt styret i sameiet.

Informasjon om strømforbruk

I følge tall fra Elvia var strømforbruket 14 043 kWh i 2024, 13 514 kWh i 2023 og 11 839 kWh i 2022. Så langt i 2025 er det registrert et forbruk på 8 222 kWh. Nettleiekostnaden utgjorde kr 7 591,87 i 2024, sammenlignet med kr 3 148,41 i 2023. Totalkostnadene for strøm er foreløpig ikke nøyaktig kartlagt.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 098,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer blant annet: TV- og internettabonnement, felles bygningsforsikring, vedlikeholdskostnader, administrasjonskostnader samt skatter og offentlige avgifter.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader kr: 3 481,30,-
Kabel-TV/Internett kr: 616,80,-

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 446,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Det må påregnes eiendomskatt knyttet til denne leiligheten. Selger opplyser å betale kr 3 446,-i eiendomskatt i året.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 257 520,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 030 078,- pr. 2024
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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er sameiets leverandør av TV og internett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sorgenfrigt 36, orgnr. 874526452

Om sameiet

Sameiets navn er Sorgenfrigaten 36, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 348 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6.april 1976.

Sameiet består av 19 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 2.desember 1988.

Vedlikeholdshistorikk:
2021: Omtekkeing tak. Finansiert ved felleslån.
2018: Installasjon av trådløst brannalarmanlegg i gården.
2017/18: Rehabilitering våtrom i 19 leiligheter og utskifting av gårdens vann- og avløpsrør. Finansiert ved felleslån.
2017: Oppussing oppgang.
2015: Rehabilitering av 7 pipeløp.

Informasjon fra styret datert 17.09.2025:
Internett- og TV-avtale
Styret har innhentet tilbud på endring av dagens internett- og TV-avtale, og vil i september 2025 be seksjonseierne om innspill til valg av pakke. Dagens pakke koster kr 632 pr måned pr seksjon, og dette inngår i felleskostnadene. Det inkluderer 100 mb/s internetthastighet, en TV-pakke med basiskanaler og 50 "TV-poeng" som man kan bruke til å kjøpe flere kanaler, raskere internett eller lignende.

Det står i dag mellom to pakker som seksjonseierne skal ta stilling til:
Samme pakke som i dag, men til en lavere pris (kr 499 pr måned)
Kun internett (500 Mb/s) og ingen TV-pakke (kr 299 pr måned), med mulighet for å

kjøpe TV-pakker i tillegg (til ekstra pris).
I begge tilfeller vil felleskostnadene pr enhet som utgangspunkt reduseres noe. Vær imidlertid oppmerksom på at tilbudet om TV-pakke inkludert i felleskostnadene faller bort dersom sameiet velger alternativ nr 2 (men man kan alltids kjøpe TV-pakke fra samme leverandør med en viss ekstra kostnad).
- En beslutning er ventet i 2. halvår 2025.

Vannmålere
Styret har i 2. halvår i 2025 innhentet tilbud på installasjon av vannmålere til hhvs. (1) felles vanninnføring til sameiet og (2) til hver enkelt seksjon i sameiet. Førstnevnte forventes besluttet av styret ila. høsten 2025, mens sistnevnte vil kreve godkjenning fra årsmøtet. Styret planlegger innkalling til ekstraordinært årsmøte for å behandle sistnevnte tiltak.

Tiltak nr. (1) er forventet å redusere sameiets totale vannavgift, avhengig av seksjonseiernes faktiske vannforbruk. Kostnadene for sameiet ifm installasjon er iht. inngitt tilbud på kr 61 500 inkl. mva, og sameiet har likvide midler på konto for å dekke utgiften.

Tiltak nr. (2) vil endre fordelingen av sameiets vannavgift fra dagens løsning hvor man betaler vannavgift iht. sin eierbrøk og over til en løsning hvor man i større grad betaler for sitt eget faktiske forbruk. Forbruk vil faktureres som en del av felleskostnadene, men tiltaket vil påvirke felleskostnadene for hver enkelt seksjon ulikt avhengig av faktisk forbruk. Seksjoner med få beboere og alminnelig vannforbruk vil etter styrets beregninger få reduserte felleskostnader. Basert på foreløpige tilbud vil installasjonen i hver enkelt seksjon koste et sted mellom kr 6 000-10 000.

Annet
Styret overvåker til enhver tid tilstanden i bygården og følger med på sameiets økonomi. Det er en eldre bygård hvor det fra tid til annen er nødvendig med både vedlikeholdstiltak og oppussing. Pr. i dag er det ingen større besluttede tiltak utover de nevnte tiltak (dvs. ingen tiltak som krever innhenting av penger fra seksjonseierne). Styret ser også på muligheter for enkel brannsikring av hver enkelt seksjons dør mot baktrappen, men det er foreløpig ikke innhentet tilbud på pris eller utførelse.

*Dersom sameiet vedtar tiltak (2) om nye vannmålere, kan selger viderefakturere de tilhørende kostnadene til ny kjøper. Beløpet er foreløpig ikke fastsatt. Ved budinngivelse anses kjøper å ha akseptert dette. Det er usikkert når denne kostnaden vil komme.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har et felleslån i Handelsbanken, organisert som et IN-lån. Denne seksjonen har infridd hele sin andel av fellesgjelden.

Spesifikasjon av felles lån:
Lånenummer: 8398.72.01358
Rest lånebeløp: 3 469 479,78

Innfrielsedato: 30.05.2051
Rente type: 7,20%

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en sameier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Det er per dags dato ingen fellesgjeld knyttet til denne eierseksjonen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgave.

Fellesformue

Kr 22 565,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 3 500 704 til kredittinstitusjoner, derav kr. 3 224 251 er restgjeld som forfaller etter 5 år. Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Det må fylles ut en skriftlig erklæring til sameiet ved anskaffelse av hund eller katt. (Se vedlagte husordensregler).

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 904617710

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 819 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sorgenfrigata 36B har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Bygårdene i området er i klassisk stil fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, med flotte for- og bakhager, trær og beplantning. Beliggenheten er et meget sentralt utgangspunkt med nærhet til et pulserende restaurant- og kaféliv samt en rekke forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til hovedstadens mest ettertraktede handlegate, Bogstadveien/Hegdehaugsveien. Området er omkranset av flere parker og grøntområder, med gangavstand både til Stensparken, Marienlystparken og Frognerparken. I Frognerparken finner du flotte turstier, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse.

Bare tre minutters gange fra leiligheten ligger den sjarmerende Jessenløkka –

omtalt som «Fagerborgs Versailles» av Lars Saabye Christensen. Her kan du nyte en kopp kaffe i solen hos Havens Kafé, eller handle kvalitetsvarer hos Havens Kolonial. Et lite nabolag med stor personlighet – midt i byen, men med en egen ro. Nærområdet tilbyr fritidstilbud som kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg m.m. Både Bislett og Majorstuen har gode treningstilbud med Sats ved både Fagerborg, Colosseum og Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. Kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000, Kiwi, Coop Extra, Meny eller søndagsåpne Bunnpris og Joker i Kirkeveien. For et bredere utvalg finnes Jacobs ved Colosseum. I nærheten ligger også spesialforretningen Fromagerie – en rendyrket ostebutikk. Noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien ligger en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen. Majorstuen og Bogstadveien er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder. På Valkyrie Plass arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked som tilbyr oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker. Her ligger også nye og superkule Valkyrien senter med foodcourt, eksklusive klesforretninger og Vinmonopol for å nevne noe.
For den handleglade ligger Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien rett ved. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger en kort trikketur unna med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Marienlyst, kun 5 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: FB1, 20, 25 og 28.

Nærmeste trikkeholdeplass: Majorstuen i Bogstadveien, 7 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 11, 12 og 19.

Nærmeste T- bane stasjon: Majorstuen, 10 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

Nationaltheatret stasjon og Oslo S er i nærheten, med hyppige avganger til resten av byen og landet.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærområdet:
- Fagerborggaten barnehage
- Fagerborg menighetsbarnehage
- Solbærtorvet barnehage

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen datert 1905. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest datert 18.07.1997 for 2 stk balkonger på fasade

bak og 07.09.2010 for rehabilitering av bad med skifte av sluk.

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger.
Endring gjelder: Soverom 1 var tidligere kjøkken. Deler av veggen mellom nåværende kjøkken og stue er fjernet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: 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 av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: S-132GO, Vestre bydeler III. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 smart trygg og grønn.

Pågående byggesaker
Sorgenfrigata 37 A - Fasadeendring og oppføring av balkong. Saksnummer: 202455069. Siste bevegelse: Siste dok. 10.05.2024.
Suhms gate 14 - Riving av bærevegg. Saksnummer: 202018871. Siste bevegelse: Siste dok. 14.12.2022.
Schønings gate 19 - Rehabilitering av balkonger. Saksnummer: 202555936. Siste bevegelse: Siste dok. 05.09.2025.
Hammerstads gate 11 C - Bruksendring av hems for varig opphold, samt utbygging av takterrasse. Saksnummer: 202552622. Siste bevegelse: Siste dok. 25.04.2025.
Schønings gate 27 - Ombygging av leilighet, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202463023. Siste bevegelse: Siste dok. 28.08.2025.
Jacob Aalls gate 57 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202303548. Siste bevegelse: Siste dok. 25.02.2025.
Schønings gate 14 A - C - Innredning 4 nye loftsleiligheter, bruksendring av fellesareal/ boder og fasadeendring. Saksnummer: 202206021. Siste bevegelse: Siste dok. 01.08.2025.
Schønings gate 14 C - Bruksendring fra næringslokaler til serveringssted. Saksnummer: 202208778. Siste bevegelse: Siste dok. 04.09.2025.

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/348/7:
26.04.1904 - Dokumentnr: 921213 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1952 - Dokumentnr: 401097 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1968 - Dokumentnr: 519492 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:348
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2025 - Dokumentnr: 1072564 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.04.1976 - Dokumentnr: 506941 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/123

02.12.1988 - Dokumentnr: 84002 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/123
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

02.12.1988 - Dokumentnr: 84002 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/1624

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 107 100,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 464,-
Infoland - Kommunale opplysninger ca. kr. 2 100,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 4 250,-

Samlet skal selger betale kr. 180 762,- 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. 3 625,-.

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 20. september 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sorgenfrigata 36B

Sorgenfrigata 36B

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	11 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	11 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	12 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km

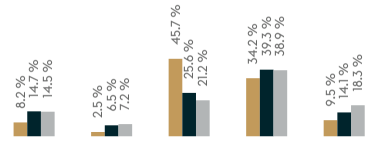
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	5 min 0.3 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	7 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.5 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	5 min 0.4 km
Fagerborg menighetsbarnehage (... 68 barn	6 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Suhms gt.	2 066	1 236
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

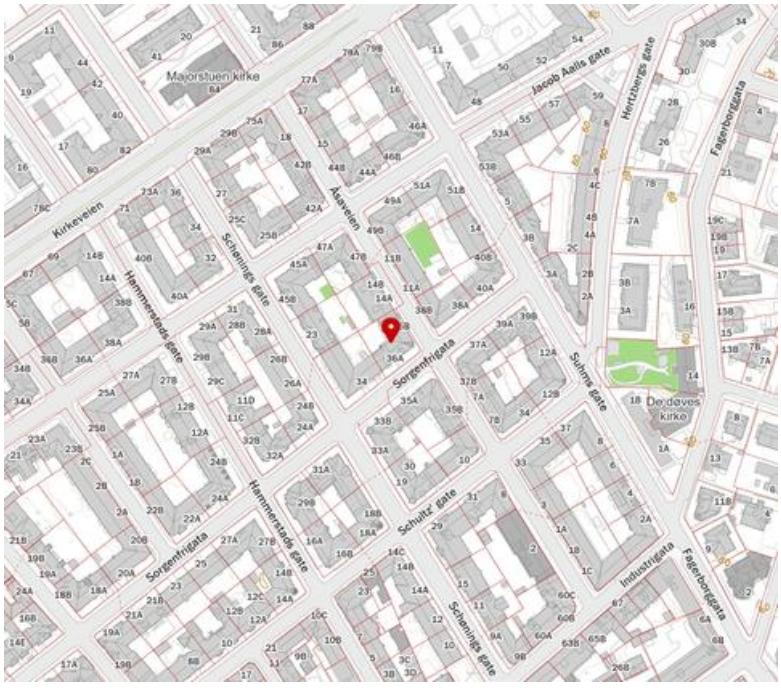
Sport

Marienlyst skole	7 min
Dronning Astrids plass streetb...	8 min
Synergy	5 min
Fitness.xpress Bislet	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



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 2024

Sorgenfrigata 36B
0365 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1905
BRA: 96 m^2
BRA-i: 86 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	4	7	0	1

Supertakst
GNR: 215 BNR: 348 SNR: 7

Kristoffer Messel
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Sorgenfrigata 36B
0365 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 opplysningspliktt 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/22171

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt da det blir påvist sprekk i vindusglass på soverom 2 (Hovedsoverommet.)
Vinduer har plassert mer en halve levetiden, det registreres slitasje/malingsavskalling mellom og utsiden.
Enkelte vinduer og dører subber i karm/terskel.
Enkelte vinduer er malt igjen og ikke mulig å åpne. Grunnet eldre glass er det ikke brukt makt for å kontrollere dem, da det er risiko for at de kan sprekke.
Det registreres enkelte sprekker i kittfalser på utsiden av vinduene.
Sprekker/malingsavskalling mellom enkelte vinduer.
Baktrapp dør mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonalitet.
Vinduer som er malt igjen utbedres ved behov.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller. (Det anbefales ytterligere undersøkelser om muligheten for dette, i hente tilfelles stilles det spesielle krav for utskifting av vinduer.)

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er gitt da det er naturlig ventilasjon. Tilluft kun med åpningsbare vinduer.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen (ved mangelfull ventilasjon menes etter dagens normale bruksbelastning).

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt da det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det registreres små sprekker i silikonfugen overgang gulv/vegg under toalettet.

Det er lokalisert noe hullyd under en flis. Flisene virker å sitter godt og det er ikke registrert riss rundt flisen.
Strakstiltak ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke nødvendig med utbedring nå da funksjon synes opprettholdt. For å få TG0/1 må det påregnes utskiftning. Vær oppmerksom på at riss og sprekker gjør installasjonen ekstra utsatt ved støt/slag.
Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle med dokumentasjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det registreres ufagmessig utførelse av detaljer i hovedsluket. (Det registreres synlig isopor og jording er ikke tilkoblet slukrist.)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran og fliser i tiden som kommer. Når dette blir nødvendig er det vanskelig å si noe om.
Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflaten for fritt vann frem til badet er oppgradert.
Ytterligere undersøkelser av hovedsluket anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget blandebatteri fra servant og dusj, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Kosmetisk skade i hjørnet på speilet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget blandebatteri uten drensåpning eller fremlegge dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Speil: Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

Oppsummering av ventilasjon

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.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og mangler samsvarserklæring.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring merket:
Det elektriske anlegget er oppgradert i perioder.
Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid.
"3stk lamper på vegg, ny dimmer, 1stk stikkontakt til TV. Stikkontakt oppvaskmaskin/waterguard Stikkontakt kjøleskap/vinskap Stikkontakt stekeovn
Direktekobling av varmtvannsbereder Komfyrvakt-stikkontakt til platetopp(takmontert sensor, hvit) 2stk stikkontakter over benkeplate"
Datert 2021.12.08.
"Tilkobling av varmekabel i gang - alle målinger funnet ok, tilkobling av vk reg ved sikringsskap. Lagt opp ny 10A kurs til vk, (entreprenør skaffet varmekabel, vk reg og sikring)."
Datert 2023.03.21.
Det er fremlagt samsvarserklæring merker" Ny dimmer, stue, kjøkken og hovedsoverom. Opplegg til taklampe kjøkken"
Datert 21.09.06.
"Div omlegging av el.anlegg i forbindelse med innredning av nytt kjøkken" Datert 13.06.2006.
"Div opplegg av lus og stikk i de fleste rom" Datert 01.05.07.
"Levert, montert og tilkoblet stikk og effektregulator" Datert 09.12.2009.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og el-anlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak og kostnader vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger datert 1931.
Endring gjelder: Soverom 1 var tidligere kjøkken.
Deler av veggen mellom nåværende kjøkken og stue er fjernet.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.9.2025	**17.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Nils Kristian Benjaminsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Madelen Benjaminsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sorgenfrigata 36B, 0365 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**348**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**7**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1905**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein og natursten. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 1+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Det er fremlagt 5 stk fakturaer som gjelder for: "Riving og avfallshåndtering, rigg, parkering og transport, gulvlegging ink lim, materiell listverk + festemateriell" Datert: 31.01.2021. Datert: 12.12.2021. Datert: 15.01.2021. Datert: 15.01.2021. Datert: 21.12.2020.	Ja
2021	Det er fremlagt en samsvarserklæring merket: "3stk lamper på vegg Ny dimmer 1stk stikkontakt til TV Stikkontakt oppvaskmaskin/waterguard Stikkontakt kjøleskap/vinskap Stikkontakt stekeovn Direktekobling av varmtvannsbereder Komfyrvakt-stikkontakt til platetopp(takmontert sensor, hvit) 2stk stikkontakter over benkeplate" Datert 2021.12.08.	Ja

2021	Det er fremlagt faktura for kjøkken datert 02.10.2021. 04.12.2021 og 02.10.2021.	Ja
2021	Det er fremlagt faktura på rørleggerarbeid i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Følgende tilbud/arbeidsbeskrivelse: " Plugge vann og avløp gammelt kjøkken. Demontering samt tømming av bereder. •Legge avløp ifra gammelt til nytt kjøkken ca 1,5 meter. Dette kan slisses i vegg og må utføres av dere. •Montering av rør i rør kaldtvann og varmtvann ifra gammelt til nytt kjøkken. Vi monterer også nye rør i rør for bereder. Vi monterer opp 2 nye stoppekraner under kum. •Montering av kjøkkenbatteri samt tilkobling av dette. •Montering av avløp/vannlås under kjøkkenbenk. •Montering av opplegg oppvaskmaskin samt tilkobling av vann og avløp til dette. •Levering og montering av Waterguard, automatisk avstengning med varsling ved lekkasje (tek 17 krav) for oppvaskmaskin Montering samt tilkobling av bereder. Faktura er datert 09.12.2021 og 22.12.2021.	Ja
2023	Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid: " Tilkobling av varmekabel i gang - alle målinger funnet ok, tilkobling av vk reg ved sikringsskap. Lagt opp ny 10A kurs til vk, (entreprenør skaffet varmekabel, vk reg og sikring)." Datert 2023.03.21. Faktura for arbeidet er merket "Nye fliser og varmekabel i gang" Datert 2023.03.20.	Ja
2021	Det er fremlagt samsvarserklæring merker" Ny dimmer, stue, kjøkken og hovedsoverom. Opplegg til taklampe kjøkken" Datert 21.09.06.	Ja
2023	Det ble installert balkong i 2023. Det er fremlagt ferdigattest for arbeidet.	Ja
2025	Det er fremlagt dokumentasjon på skifte av 3 glassruter. Faktura merket: Dammen glassmesterverksted. Datert: 29.08.2025.	Ja
2025	Faktura merket: Montering av dusjvegg. I tillegg har vi blandebatteri/dusj fra Tapell som lekker veldig mye etter stenging av vannet. Det er fremlagt faktura merket: Ringside Rørleggerbedrift AS. Datert 21.02.2025.	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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	86	86	0	0	6
Kjeller	9	0	9	0	0
Bod i baktrapp mellom 1 og 2 etg.	1	0	1	0	0
Totalt m²	**96**	**86**	**10**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	86	86	0	Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	**86**	**86**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Selger har selv innhentet måling av arealet i boligen i form av digital skanning fra B03D og arealet i boligen er hentet fra rapport og ble målt til 85,94 m².

Boligen ble målt opp av meg med håndholdt laser og ble målt til ca 85 m².
Oppmålingen er kontrollert opp mot tegninger hentet fra planinnsyn Oslo. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

BRA-e (eksternt bruksareal) for kjeller og bod i trappegang er boder fremvist av selger som leiligheten disponerer.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Bad utgang fra soverom 1

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong på ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble installert i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**
Normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Det er fremlagt ferdigattest for etablering av balkong datert 14.02.2023.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong med utgang fra stuen

Type	Balkong
Det er etablert en nordøstvendt balkong på ca 3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Balkongen ble skiftet i 1994/1995, i regi av sameiet. Det er ikke kjent om arbeid på balkongen i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Balkongen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. (soverom 1)
Vinduer og balkongdør med treramme og 1+1-lags glass.
Entrédør med brannklassifisering B-30.
Innvendig dører med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkongdør på soverom 1 er dater 2022.
Entrédør er skiftet etter byggeår, ukjent alder.
Enkelte innvendig dører er skiftet i senere tid ukjent alder og omfang.
Vinduer er antatt å være fra byggeår.
3 stk vindusglass er skiftet i 2025. (ett vindusglass i stuen og 2 vindusglass på kjøkkenet.)

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

TG-2 er gitt da det blir påvist sprekk i vindusglass på soverom 2 (Hovedsoverommet.)
Vinduer har plassert mer en halve levetiden, det registreres slitasje/malingsavskalling mellom og utsiden.
Enkelte vinduer og dører subber i karm/terskel.
Enkelte vinduer er malt igjen og ikke mulig å åpne. Grunnet eldre glass er det ikke brukt makt for å kontrollere dem, da det er risiko for at de kan sprekke.
Det registreres enkelte sprekker i kittfalser på utsiden av vinduene.
Sprekker/malingsavskalling mellom enkelte vinduer.
Baktrapp dør mangler merking for brannklassifisering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes i tiden som kommer.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm/terskel. Dette for hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonalitet.
Vinduer som er malt igjen utbedres ved behov.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Vinduer med sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold/reparasjon nevnt ovenfor må også vurderes økonomisk i forhold til å skifte alle vinduene. Dette vil gi bedre isolasjonevne og lengre vedlikeholdsintervaller. (Det anbefales ytterligere undersøkelser om muligheten for dette, i hente tilfelles stilles det spesielle krav for utskifting av vinduer.)

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 1 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 3 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 3 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

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

6.5 Kjøkken

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-0

Kjøkkenet fremstår med normal stand i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Drømmekjøkken fra 2021 med fronter i tre. Dekton benkeplate med en tykkelse på 12 mm med underlimt oppvaskkum med svingbart og uttrekkbart munnstykke. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med integrert kullfiltervifte og vinskap. Varmtvannsbereder er montert i benkeplate. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger datert 1931. Endring gjelder: Soverom 1 var tidligere kjøkken. Deler av veggen mellom nåværende kjøkken og stue er fjernet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré/gang 2,78 m.: Soverom 1: 2,84 m. Soverom 2: 2,79 m. Soverom 3: 2,94 m. Bad: 2,55 m. Stue: 2,99 m. Kjøkken: 3 m.	
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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det er fremlagt ferdigattest utskifting av vann og avløpsrør i blokken datert 2017.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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**
Normal bruksslitasje i henhold til alder. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er fremlagt ferdigattest utskifting av vann og avløpsrør i blokken datert 2017.	
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**
Normal bruksslitasje i henhold til alder. Fordelerskap er plassert på bad. Vannstoppventil er montert i fordelerskap og fungerer som tiltenkt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert i perioder.
Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid.
"3stk lamper på vegg, ny dimmer, 1stk stikkontakt til TV. Stikkontakt oppvaskmaskin/waterguard
Stikkontakt kjøleskap/vinskap Stikkontakt stekeovn
Direktekobling av varmtvannsbereder Komfyrvakt-stikkontakt til platetopp(takmontert sensor, hvit)
2stk stikkontakter over benkeplate"
Datert 2021.12.08.
"Tilkobling av varmekabel i gang - alle målinger funnet ok, tilkobling av vk reg ved sikringsskap.
Lagt opp ny 10A kurs til vk, (entreprenør skaffet varmekabel, vk reg og sikring)."
Datert 2023.03.21.
Det er fremlagt samsvarserklæring merker" Ny dimmer, stue, kjøkken og hovedsoverom. Opplegg til taklampe kjøkken"
Datert 21.09.06.
"Div omlegging av el.anlegg i forbindelse med innredning av nytt kjøkken" Datert 13.06.2006.
"Div opplegg av lus og stikk i de fleste rom" Datert 01.05.07.
"Levert, montert og tilkoblet stikk og effektregulator" Datert 09.12.2009.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 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	TG-IU

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og mangler samsvarserklæring.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring merket:
Det elektriske anlegget er oppgradert i perioder.
Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeid.
"3stk lamper på vegg, ny dimmer, 1stk stikkontakt til TV. Stikkontakt oppvaskmaskin/waterguard
Stikkontakt kjøleskap/vinskap Stikkontakt stekeovn
Direktekobling av varmtvannsbereder Komfyrvakt-stikkontakt til platetopp(takmontert sensor, hvit)
2stk stikkontakter over benkeplate"
Datert 2021.12.08.
"Tilkobling av varmekabel i gang - alle målinger funnet ok, tilkobling av vk reg ved sikringsskap.
Lagt opp ny 10A kurs til vk, (entreprenør skaffet varmekabel, vk reg og sikring)."
Datert 2023.03.21.
Det er fremlagt samsvarserklæring merker" Ny dimmer, stue, kjøkken og hovedsoverom. Opplegg til taklampe kjøkken"
Datert 21.09.06.
"Div omlegging av el.anlegg i forbindelse med innredning av nytt kjøkken" Datert 13.06.2006.
"Div opplegg av lus og stikk i de fleste rom" Datert 01.05.07.
"Levert, montert og tilkoblet stikk og effektregulator" Datert 09.12.2009.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og el-anlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak og kostnader vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bereder er montert i kjøkkenskap.	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2021	
Størrelse	
110 Liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-0**

Normal bruksslitasje.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG-2 er gitt da det er naturlig ventilasjon. Tilluft kun med åpningsbare vinduer.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen (ved mangelfull ventilasjon menes etter dagens normale bruksbelastning).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

6.12 Våtrom



Sluk ved servantskapet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2009 iht tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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)



Sluk i dusjsonen.

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG-2 er gitt da det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det registreres små sprekker i silikonfugen overgang gulv/vegg under toalettet.

Det er lokalisert noe hullyd under en flis. Flisene virker å sitter godt og det er ikke registrert riss rundt flisen. Strakstiltak ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke nødvendig med utbedring nå da funksjon synes opprettholdt. For å få TG0/1 må det påregnes utskiftning. Vær oppmerksom på at riss og sprekker gjør installasjonen ekstra utsatt ved støt/slag.
Utbedring av elastisk fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres av profesjonelle med dokumentasjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Ytterligere deler i plast. Sluk i dusjen av 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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det registreres ufagmessig utførelse av detaljer i hovedsluket. (Det registreres synlig isopor og jording er ikke tilkoblet slukrist.)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga. våtrommets alder vil det bli påregnelig med utskifting av membran og fliser i tiden som kommer. Når dette blir nødvendig er det vanskelig å si noe om.
Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflaten for fritt vann frem til badet er oppgradert. Ytterligere undersøkelser av hovedsluket anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdør med blandebatteri med to dusjhoder, opplegg for vaskemaskin, vannfordelerskap med stoppekran, naturlig avtrekk, servantskap med en bredde på 1 meter med hvit servant og blandebatteri. Veggmontert toalett.	
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-2**

TG-2 er gitt det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget blandebatteri fra servant og dusj, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Kosmetisk skade i hjørnet på speilet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget blandebatteri uten drensåpning eller fremlegge dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Speil: Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

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.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra soverom inn mot våtsone.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 65, 2 %. (Relativ fuktighet i rommet på befaringen 69,3%, (Det var en regnværsdag.)
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Arbeidsbeskrivelse og ferdigattest.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

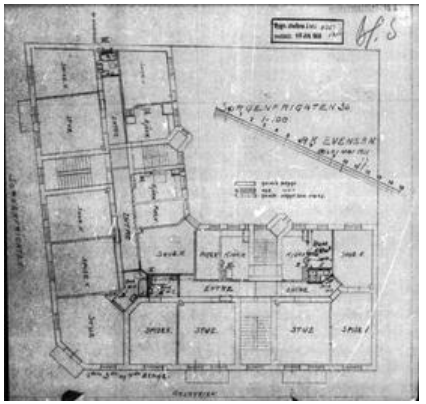
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Benjaminsen, Nils Kristian	9578-5997-4-2277125	2025-09-09 21:20:48
Støkkebo, Madelen Myren	9578-5994-4-2882390	2025-09-09 21:25:27

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. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0251/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sorgenfrigata 36B, 0365 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nils Kristian Benjaminsen, Madelen Støkkebo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 2020

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: 90461710
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Vi har selv byttet ut noen silikonfuger. Før vi overtok: Gjestvang Rør AS rehabiliterte badet høsten 2009. Kvalitet på utført arbeid ble vurdert på ny i 2017 I forbindelse med rehabilitering av vann# og avløpsrør i gården 2017 i regi av Tore Orvei AS. Fuktsperre/membran var lagt på en måte som tillot utskifting av vann og avløpsrør uten skade på fuktsikting/membran, og dette ble derfor gjennomført uten rehabilitering av hele badet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestvang Rør AS, ifm. rehabiliteringen i 2009 hvor vi ifm. vårt kjøp av leiligheten har fått opplyst at røropplegg til hovedstamme for avløp ble etablert på nytt, badegulv pigget og bygget på nytt. Ny membran og nye sluk.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjestvang Rør AS (2009), og deretter rehabilitering av vann- og avløpsrør (i regi av sameiet) av Tore Orvei AS i 2017.

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: Ildsted/pipe: Sameiet rehabiliterte pipeløp i 2015 hvor Pipe Eksperten AS rehabiliterte skorsteiner med stålforinger. Arbeidet ble meldt til kommunen iht. gjeldende krav. Ifm. oppussing av kjøkken i november/desember 2021 rev vi ildstedet i leiligheten og tettet i den forbindelse pipeløpet. Pipe Eksperten AS tettet i den forbindelse tilhørende åpning i stålforingen i leiligheten. Endringen ble meldt til kommunen iht. gjeldende krav. Balkong: Balkongbygg AS etablerte balkong mot bakgården i 2021. Tak: Rehabilitering av tak på bygården i regi av sameiet i 2021. Utført av Adamstuen Blikkenslageri 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: Det er i vår tid gjort diverse mindre elektriske arbeider som er gjort av fagfolk og dokumentert iht. gjeldende krav. Det foreligger også en del dokumentasjon fra før vår eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier fikk gjennomført et tilsyn av el-anlegg i 2013 (av Infratek Elsikkerhet AS).

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt ovenfor om rehabilitering av vann- og avløpsrør i 2017 av Tore Orvei AS (i regi av sameiet).

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Loft i sameiet er utbygget i senere tid. Vi har ikke kjennskap til prosjektet fra den tiden, da det var lenge før vår eiertid.

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

Eventuell kommentar: Det er gjennom årene så klart gjort en del arbeid og vedlikehold på bygget i regi av sameiet

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Sameiet fikk utført en befaring av kjelleretasjen mtp å kartlegge eventuell fukt, og fikk bekreftet at fuktnivå i kjelleren var normalt for denne typen bygård.

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

Ja

Beskriv: Enkelte av de øverste vindusrutene er malt igjen utenfra. Vi kjenner ikke til hvorfor. Enkelte vindusglass i leiligheten ble skiftet ut i august 2025. Det er en liten sprekk i en av rutene på hovedsoverommet. Balkongdøren på fremsiden ut mot gaten er litt treg/tung å bruke, men fungerer.

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

Eventuell kommentar: Normale skjevheter etter byggets alder. Gulv i stue, kjøkken, gang og soverom er avrettet i perioden 2020-2024 ifm. diverse oppussinger. Takstrapporten tilsier TG-1.

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.

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært observert en og annen rotte i bakgården, men sameiet har ved hjelp av skadedyrsekspert kontrollert at det ikke skal være rotter/mus i bygget.

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?

Ja

Beskriv: Det er noe drypp fra det håndholdte dusjhodet i dusjen når man bruker takdusjen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet takstrapport ifm. salget av boligen.

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? Vi har fått gjennomført en oppmåling av arealet i leiligheten ved digital skanning gjort av en takstmann.

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?

Nei

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: Styret i sameiet vurderer og planlegger å foreslå for seksjonseierne å installere installere vannmåler til bygården, samt vannmåler i hver enkelt eierseksjon. Tiltaket er så vidt vi vet antatt å medføre en redusjon i felleskostnader for de fleste seksjonseierne, men det vil avhenge av eget vannforbruk.

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: 8-0251/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Støkkebo, Madelen Myren	2025-09-09	Benjaminsen, Nils Kristian	2025-09-09

Identifikasjon: bankID Støkkebo, Madelen Myren

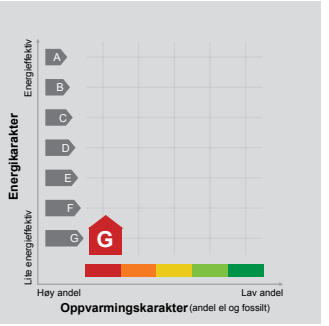
Identifikasjon: bankID Benjaminsen, Nils Kristian

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sorgenfrigata 36B
Postnummer	0365
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80524811
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-166353
Dato	09.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 13 132 kWh pr. år

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

13 132 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1905
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SORGENFRIGATA 36

Vedtatt i sameiets årsmøte den xx.xx.2013

Generelt

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot brannfare, unødvendig tap/skader og utgifter.

1. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

2. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene

4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, og ikke bruke uteplassen slik at naboene sjeneres. Det forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikkanlegg.

5. Det må også utvises hensyn ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere. Ved større fester eller byggearbeider skal det settes opp en notis om dette i oppgangene.

6. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 24.00 og 06.00.

7. Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

8. Sluk og avløpsrør fra verandaer og balkonger må etterses og renskes for rusk som kan tette for avrenning. Tett avløp kan forårsake stor skade på bygget ved at vann flommer inn i konstruksjonene. Skade på naboleiligheter kan føre til at erstatningskrav reises.

9. Endring av avtrekksvifte må godkjennes av Styret, montering av avtrekk mot bakgård/forhage er ikke tillatt.

10. Skal tøy tørkes på terrassen skal det være så lite synlig for andre beboere som mulig. Ved risting og lufting av tøy og tepper eller snømåking fra terrassene mot bakgården må man påse at dette ikke medfører sjenanse for andre beboere.

11. Grilling på terrassene/balkongene er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Engangsgrill er forbudt.

12. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller varmepumpe på bygningen/balkongene.

Oppgangene

13. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

14. Det er ikke tillatt å hensette/oppbevare gjenstander i oppgangene, dette har med brannsikkerhet å gjøre. Sykler og lignende skal ikke plasseres i oppgangene.

15. Skilt til postkasse og ringetablå skal være ensartet i sameiet. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt.

Kjellerganger og boder

16. Personlige eiendeler eller skrot skal ikke plasseres i kjellerganger. Vaktmesterboden i kjelleren skal kun benyttes av vaktmester eller andre med særskilt tillatelse. Ski, spark og kjelker o.a skal settes i egen bod. Det er for øvrig strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. Det er ikke tillatt å lagre gassflasker. Dørene til det elektriske anlegget i vaktmesterboden skal holdes lukket før og etter avlesning.

Søppelcontainere

17. Sameiere henstilles om å sette seg inn i og benytte Retningslinje for kildesortering av husholdningsavfall i Oslo. Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere. Søppelcontainerne må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte. Sorte svære søppelposer er ikke tillatt. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig plass i container for papiravfall. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne.

18. Større gjenstander som for eksempel Tv-apparater, vaskemaskiner, kjøleskap, madrasser og annet inventar må man få bortkjørt for egen regning. Dette er spesialavfall. Slike ting skal ikke plasseres i fellesarealer eller ved søppelcontainere i portrom. Styret vil rekvirere container en gang i året til store gjenstander.

Bakgård, portrom og forhager mv.

19. All sykkelparkering må skje i bakgårdens anviste plass. Sykler som ikke er i bruk må settes i bod eller fjernes. Det må ikke legges ut mat til fuglene, da det kan gi rotteplager. I sommerhalvåret settes det ut vannslange i bakgården, ved bruk av denne må det påses at denne er stengt etter bruk. Det er forbudt å plassere søppel, materiell etter oppussing og annet skrot inntil bygningsmassen i bakgård, portrom eller forhage, dette er av hensyn til brannforskrifter og bomiljøets trivsel.

Dyrehold

25. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, dog må alle som har eller anskaffer seg dyr undertegne **dyreholdskontrakt. Se vedlegg**.

Eierskifte

26. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

Annet

27. Dersom du finner grunn til å klage på andre beboere eller fellesarealer ber vi deg gjøre dette skriftlig. Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser styret ellers finner nødvending.

DYREHOLD

De beboere som ønsker å anskaffe seg hund/katt* må avgi nedenstående erklæring til Sameiet før dyret anskaffes.

ERKLÆRING

Undertegnende som holder hund/katt* forplikter seg herved til å overholde følgende regler;

1. Hunder skal føres i bånd innenfor gårdens område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene, angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeier som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt* måtte påføre person eller eiendom i Sameiet. F. eks skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mm. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer, som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener ol.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagen kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene vedrørende leiligheten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen om dyrehold, som sameiere i Årsmøtet til enhver tid, finner det nødvendig å foreta.

5. Denne erklæring gjelder også for leietakere.

* Stryk det som ikke passer.

Dato.: .

Navn.: .

Adresse.: .....

Leilighetsnummer: .....

Signatur:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SORGENFRIGATEN 36

Vedtatt i årsmøtet
den 25. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
22. juni 2018 nr. 74

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sorgenfrigaten 36, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 348 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6.april 1976.

Sameiet består av 19 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 2.desember 1988.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Hva sameiet omfatter

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de 19 seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk for enkelte seksjonseiere til enkelte boder og andre rom. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i dette.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Unntak gjelder for seksjoner som blir overført som arv eller gave mellom familiemedlemmer som pr den 01.01.15 tilsammen eide flere enn 2 boligseksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utskiftning av inngangsdører, verandadører og vinduer / takvinduer tilhørende den enkelte bruksenheten. Utskiftning av inngangsdører, verandadører og vinduer / takvinduer må kun skje etter forutgående godkjenning av styret, jf. vedtektenes punkt 9.

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

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, hovedanlegg for vann- og avløp frem til avstikk til seksjonene og elektrisk anlegg frem til bruksenhetens sikringsboks, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

For vedlikehold av inngangsdører, verandadører og vinduer / takvinduer gjelder vedtektenes punkt 3.1 annet avsnitt.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Myndighet, tidspunkt for årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Styret - sammensetning
Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet bestemmes av årsmøtet.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr. 74.
.

***

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameiet Sorgenfrigt 36 org.nr. 874526452

Møtedato:	tirsdag, 27. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Digitalt (Microsoft teams)
Tilstede fra forretningsfører:	Signe A. Langestrand
Møtet ble åpnet av:	Nils Kristian Benjaminsen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Signe A. Langestrand foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Signe A. Langestrand foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Nils Kristian Benjaminsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
8 seksjonseiere
3 fullmakter
Totalt 11 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: ef36dd06-dbd7-41af-96da-14212cc2d084

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Nils Kristian Benjaminsen	På valg: 2025
Styremedlem	Jacob Anderssøn Mjelde	På valg: 2026
Styremedlem	Erik Odberg	På valg: 2026
Styremedlem	Helen Borchgrevink	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Nils Kristian Benjaminsen.
Nils Kristian Benjaminsen ble valgt til styreleder for 2 år ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Jonathan Berens og Helen Borchgrevink
Jonathan Berens ble valgt til styremedlem for ett år, enstemmig.
Helen Borchgrevink ble valgt til styremedlem for to år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Nils Kristian Benjaminsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Jonathan Berens	På valg: 2026
Styremedlem:	Erik Odberg	På valg: 2026
Styremedlem:	Helen Borchgrevink	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker – ingen innkomne saker

Møtet ble avsluttet klokken 18.40. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Signe A. Langestrand

Navn: Nils Kristian Benjaminsen

Document ID: ef36dd06-dbd7-41af-96da-14212cc2d084

ecit | Sign

2025-05-27 18:16:49 UTC+00:00
Nils Kristian Benjaminsen
bankID
NO BankID - 60cfe3aa-f3fb-472b-9e17-abbef4ce1bc4

2025-05-30 06:36:02 UTC+00:00
Signe Auen Langestrand
bankID
NO BankID - f9a047e5-12a5-40cf-9f58-33ecc2596a8a

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



Document ID: ef96d0f6-dbd7-41af-96da-14212cc2d084

SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: ef96d0f6-dbd7-41af-96da-14212cc2d084

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0251/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sorgenfrigata 36B 0365 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 348, snr 7 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no