

Professor Lochmanns gt. 6b

GRÜNERLØKKA

notar



Prisantydning Kr. 4 600 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 36/41 kvm
Megler Erling O. Turtum Tlf 916 09 103

NOTAR.NO

notar



Professor Lochmanns gate 6b

Klassisk og lekker 2-roms selveier i stille gate
- Stukkatur, god takhøyde og peisovn - Lave felleskostnader - Ingen fellesgjeld!

Adresse	Professor Lochmanns gt. 6b 0559 OSLO
Prisantydning	Kr 4 600 000,-
Omkostninger	Kr 127 990,-
Totalpris	Kr 4 727 990,-
Fellesutgifter	Kr 2 164,-
BRA-i/BRA Total	36/41 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1897
Soverom	1
Etasje	4

Notar v/Erling O. Turtum har gleden av å presentere Professor Lochmanns gate 6 b. En lekker og klassisk 2-roms leilighet beliggende i gårdens 4. etasje! Leiligheten tilbyr en romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, praktisk kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, romslig entrè, et koselig soverom og et pent flislagt bad/wc. Dette er en leilighet som absolutt bør sees.

- Klassisk og lekker 2-roms selveierleilighet
- Generøs takhøyde på 2,87 m og flott stukkatur
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Moderne peisovn i stuen
- Flislagt bad/wc med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin
- Kjellerbod
- Lave felleskostnader
- Sentral og attraktiv beliggenhet
- Kort vei til offentlig kommunikasjon

Velkommen til visning!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Erling O. Turtum

Eiendomsmegler MNEF
916 09 103 / erling@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Vedlegg	38
Budgivning	96

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en flott beliggenhet sentralt på Grünerløkka med kort vei til sentrum, Carl Berner, Tøyen, Grønland, Bjørvika m.m. Dette er et trivelig og populært boligområde i selve hjertet av Oslo og med alle nødvendigheter rett utenfor døren. Grünerløkka er en av de mest populære bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matbutikker finnes rett i nærheten, som søndagsåpen butikk rett rundt hjørnet. Liker du å leve det gode liv er Grünerløkka en bydel der de fleste finner en uteplass eller café som passer for seg. Her finnes bla. Klassikerne Godt Brød, Kaffebrenneriet og verdenskjente Wendelboe serverer kaffen. I området finnes også mange parker som Sofienbergparken eller vakre Botanisk hage som ligger rett utenfor døren. Birkelunden, Olaf Ryes plass, Cubaparken, Grünerhagen og Tøyenparken er andre parker i nærheten. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe helt av alene med en god bok. Det er også fine turmuligheter langs Akerselva som strekker seg fra Maridalsvannet i nord til sentrum/Bjørvika i sør. På andre siden av Akerselva ligger Vulkan, Oslos populære kultur- og kreative næringslivsenter. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser: Mathallen, Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, Smelteverket, Pokalen (sportsbar) og flere andre serveringssteder.

Det er også kort vei til Tøyen som virkelig har fått et løft de siste årene med trendy steder som Postkontoret, Skatten, Brutus Mat og Vinbar m.m. Tøyenbadet ligger også her. I august arrangeres Øya-festivalen i Tøyenparken hvor kjente og internasjonale artister inntar scenen. For de trenings glade finnes flere treningssentre i nærheten, SATS på Schous Plass og Ringnes Park m.m. Det finnes også flere fotball- og basketballbaner i området.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Professor Lochmanns gate 6b, 0559 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

17-0133/25

SELGER

Box Holding AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 228, bruksnummer 266, seksjonsnummer 22, , ideell andel 1/1 i Sameiet Professor Lockmannsgate 6 med orgnr.: 991 139 532 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 421 kvm. Tomteareal i følge arealbekreftelse fra Oslo kommune.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fellesarealer i indre gårdsrom med heller og asfaldtekke. Div. beplantning. Sittegruppe. Sykkel- og søppelrom.

SAMEIEBRØK

45/1330

TAKST

Tilstandsrapport datert 09.01.2026. utført av Jan gravdehaug.

BYGGEÅR

1897

BYGGEMÅTE

Hjørnegård fra 1897 og oppført over 5. etasjer samt kjeller. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter i naturstein/murkonstruksjon – trolig fundamentert til bæredyktig masser / stabile masser. Yttervegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malt. Slemmet og malt mot indre gårdsrom. Saltak i trekonstruksjoner. Utvendig trolig tekket med takstein / takplater. Besiktiget fra bakkenivå. Smijernstrappe. Inntrinn tekket med belegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Fordelerrør med stamme plassert over himling på bad. Stoppekran lokalisert over himling på bad.

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør).

Naturlig oppdriftsventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad. Anlegg for mekanisk avtrekk plassert over himling på bad. Type flexit.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektriske oppvarming med panelovner. Peisovn i stue, se forøvrig beskrivelse under pipe og ildsted. Calliganlegg m / bilde.

Felles brannvarsling, brannslukningsapparat og brannslange under kjøkkenbenk.

Entrèdør B30 (brannkvalifisert).

Automatsikringer.

Hovedbryter på 63 amp. En kurs på 20 amp og 5 kurser på 16 amp. Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1999.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år. Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt

VÅTROM

4.ETASJE > BAD / WC

Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk på en flis ved vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

4.ETASJE > BAD / WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

4.ETASJE > BAD / WC

Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speil innfelt i flis over servant.

Downlights over speil. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

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

4.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad. Anlegg for mekanisk avtrekk plassert over himling på bad. Type flexit.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler enn de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmtvannstank

Årstill: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

ELEKTRISK ANLEGG

Det er ikke utført eltilsynsrapport de siste 5 år. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Det gjøres dessuten oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Det er innhentet byggemeldte tegninger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har gjort følgende merknader i sitt egenerklæringsskjema, som følger vedlagt salgsoppgaven, og Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis:

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

5 år og 0 måneder

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 1999

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan S-2255 datert 28.7.77 samt disp. plan bystyrets vedtak datert 16.05.82.

Området er hovedsakelig regulert som byggeområde for boliger med bestemmelse S-2255 datert 28.7.77 samt disp. plan bystyrets vedtak datert 16.05.82, i tillegg til byggeområde for boliger med bestemmelse S-2255 datert 28.7.77 samt senere endringer iht. reg.plan S-2937 datert 01.10.1987.

Eiendommen står oppført på gul liste. Dersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Reguleringsbestemmelse 29979 gjelder "gåtun". Disl. plan bystyrets vedtak fra 16.06.1982 (sofienberg). Området rundt er regulert til "gågate", "friområde", "offentlig bygg", "skole" etc.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Trondheimsveien 24 A-C – Oppføring av balkonger i bakgården

Trondheimsveien 26 – Utvidelse av bærevegg – H0202

Trondheimsveien 16 A-C – Installasjon av brannalarmanlegg

Kirkegårdsgata 14 – Riving av eksisterende bygg i bakgård

Trondheimsveien 19 A og B – Fasadeendringer, ny inndeling av leiligheter og oppgradering og installasjon av tekniske anlegg

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad/wc.

Ildsted i stue.

Original teglsteinspipe i leiligheten.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Bredbånd fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser. For beboerparkering på Oslo kommune sine plasser koster det kr. 1300,- årlig for el-bil, og kr. 3 850,- årlig for bensin-, diesel- og hybridbil – etter søknad hos kommunen.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Område består hovedsak av eldre klassiske bygårder, nyere bygg og næring. Eierseksjonssameiet Professor Lochmanns gate 6 består av 25 seksjoner, hvor 1 er næringsseksjon.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 4 min

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 6 min

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 7 min

SKOLEKRETS

Lakkegata skole (1-7 kl.) 2 min

Vahl skole (1-7 kl.) 6 min

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 11 min

Sofienberg skole (8-10 kl.) 5 min

Frydenberg skole (8-10 kl.) 25 min

Hersleb videregående skole 5 min

Elvebakken videregående skole 11 min

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Trikk- Lakkegata skole 3 min

Buss - Herslebs gate 4 min

T-bane - Tøyen 13 min

Tog- Tøyen stasjon 16 min

Tog - Oslo S 19 min

ADGANG TIL UTELEIE

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må i så fall ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager. Se vedlagte vedtekter og husordensregler for ytterligere informasjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1897. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2006 på rehabilitering av bad og innredning av to leiligheter på loft datert 2009. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, soverom, flislagt bad/wc, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten kjellerbod på ca 4,5 m², samt tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter

gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Jan Gravdehaug.

STANDARD

Entré

Romslig og koselig entré med oppbevaringsplass.

Stue

Lys og romslig stue med klassiske detaljer og god takhøyde på 2,87 meter. Peisovn. Naturlig plass til sofa og TV, samt spisebord. Dørcallinganlegg med bilde.

Kjøkken

Pent kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Heltre benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp(2025). Malte fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin(2024) og kjøl / frys. Praktisk plass til spisebord.

Soverom

Et koselig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord hvor du garantert vil trives. Vindu som slipper inn rikelig med lys og lite innsyn.

Bad/wc

Bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speil innfelt i flis over servant. Downlights over speil. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler.

INNVENDIG OVERFLATER:

Gulvflater består av:

2 stavs parkett.

Parkett slipt og lakkert des. 2025.

Veggflater:

Malte flater.

Veggflater (ei soverom) malt des. 2025.

Himlinger består av:

Malte flater, nedsenket malte plater. Stukkatur i stue og soverom. Rosett i stue. Takhøyde i stue = 2,87 m.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger. Øvrige hvitevarer som fremvist på visning kan medfølge leiligheten etter nærmere avtale.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 36 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

4. etasje

BRA-i: 36 m² Entrè, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leiligheten disp. 1 bod ca. 4,5 m² i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA-e). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte / fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på omtrentlig arealer og ikke eksakte.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst. Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 600 000,-

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2025 er fastsatt til 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 164,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer offentlige avgifter, internett og daglig drift. Bredbånd fra Telia inkludert.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 998 359,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 993 436,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Rekvirert/ikke mottatt. Det foreligger per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkere registrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 4 600 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 115 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 127 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 727 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1895/992968-1/105 17.08.1895 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 266

GRUNNDATA

2006/290514-1/200 20.06.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 22

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45/1330

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

29.12.2025

FORSIKRINGSSKAP

IF

POLISENUMMER

SP6428952

OM SAMEIET

Sameiets navn er Professor Lockmanns gate 6 A og B og består av 25 eierseksjoner hvorav 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Forretningsfører: Finn R Møller AS

Sameiet har felles avtale på bredbånd gjennom Telia.

Felles bygningsforsikring i Aspida Forsikring med polisenummer 525530, er inkludert i fellesutgiftene. Innboforsikring må ordnes av den enkelte. Denne vil variere ut ifra leverandør og individuelle avtaler

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Det er ikke planlagt store prosjekter i sameiet i nær fremtid.

I 2006/2007 ble det utført omfattende oppgradering/ombygging av bygården. Rehabilitering av fasader og omlegging av taket samt oppdeling i leiligheter/seksjoner.

ANDEL FORMUE

Kr. 14 458,- pr. 07.01.2026

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er vedlagt og endel av salgsoppgaven.

Forretningsfører informerer om at det ikke er planlagt endringer av fellesutgifter.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond.

FORRETNINGSFØRER

Finn R. Møller

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

Dyrehold er bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i husleieloven § 5-2, 2. ledd, og det forutsettes forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt og endel av salgsoppgaven.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Eierbegrensning

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Erling O. Turtum, Eiendomsmegler MNEF

Epost: erling@notar.no

Mobil: 916 09 103

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.30% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 18 000,- (inkl. mva.)
Vederlag Factoring/utleggsforretning (pr. stk.)	kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på

kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

INFORMASJON ODEL

Det er ikke odel på eiendommen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 09.01.2026

Egenerklæring, datert 09.01.2026

Megleropplysninger, datert 07.01.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest datert 08.01.2026

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



Lys og romslig stue med klassiske detaljer og god takhøyde på 2,87 meter.



Naturlig plass til sofa og TV, samt spisebord.



Peisovn i stue.



Pent kjøkken med hvite folierte glatte fronter.



Heltre benkeplate med vaskehum og induksjon platetopp(2025). Malte fliser over benk. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin(2024) og kjøll / frys.



Praktisk plass til spisebord.









Servant med underskuffer på bad/wc. Speil innfelt i flis over servant. Downlights over speil. Vegghengt toalett.



Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler på badet.



Bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass.



Et koselig soverom med plass til dobbeltseng og nattbord hvor du garantert vil trives.





Vindu som slipper inn rikelig med lys og lite innsyn.





Romslig og koselig entré med oppbevaringsplass.





Fellesarealer i indre gårdsrom med heller og asfaltdekke. Div. beplantning. Sittegruppe. Sykkel- og søppelrom.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

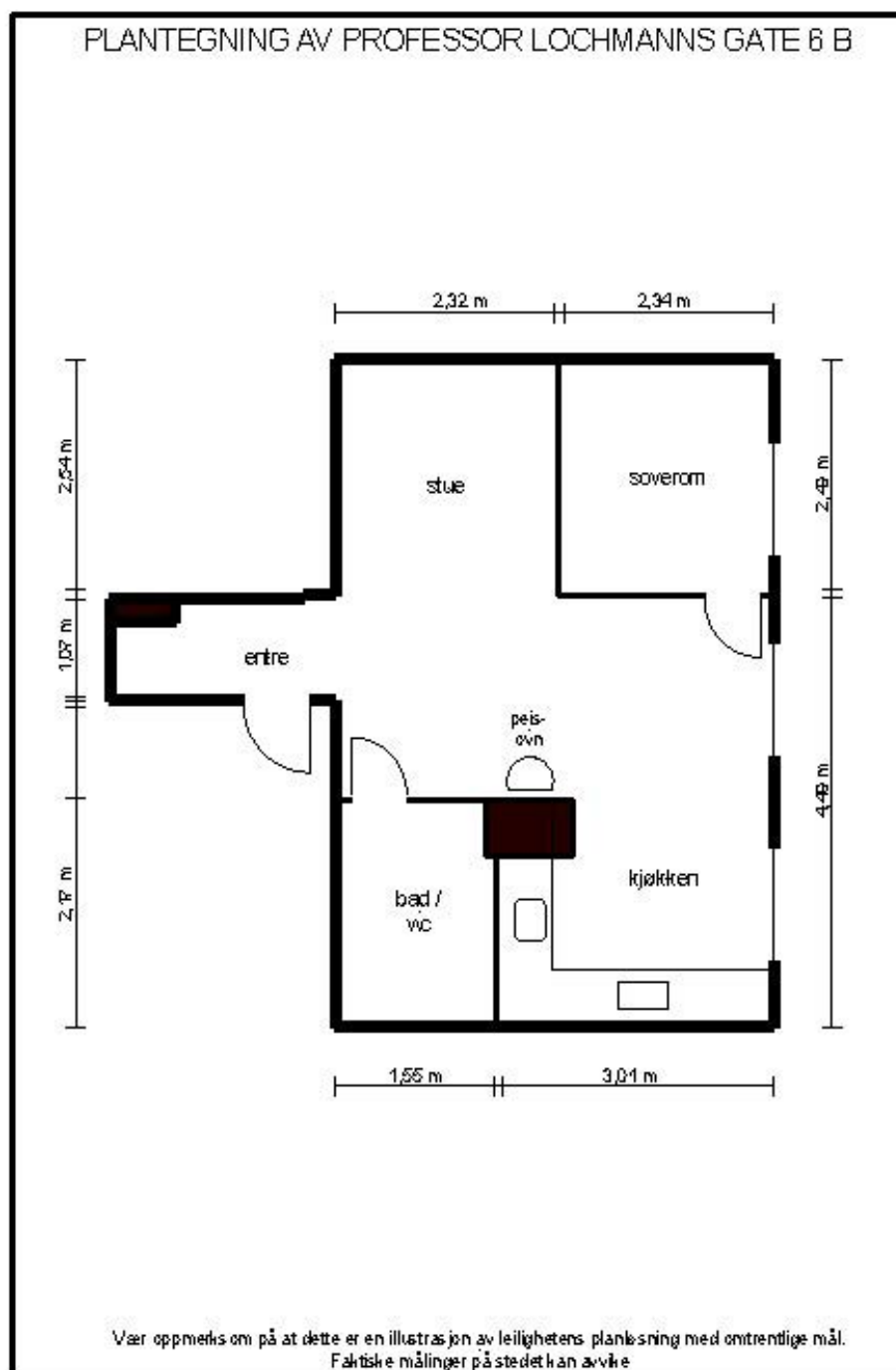
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Plantegning



Vedlegg

PROFESSOR LOCHMANN'S GATE 6B

Tilstandsrapport, datert 09.01.2026

Egenerklæring, datert 09.01.2026

Megleropplysninger, datert 07.01.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest datert 08.01.2026

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

📍 Professor Lochmanns gate 6 B, 0559 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 266, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 15408-1903

Referansenummer: KT3959

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hyggelig og pen leilighet beliggende i byggets 4. etasje.

Leiligheten med en normal god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hjørnegård fra 1897 og oppført over 5. etasjer samt kjeller. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Felles brannvarsling i fellesarealer og leilighetene.

Grunnmur og fundamenter i naturstein/murkonstruksjon - trolig fundamentert til bæredyktig masser / stabile masser.

Yttervegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malt. Slemmet og malt mot indre gårdsrom.

Saltak i trekonstruksjoner. Utvendig trolig tekket med takstein / takplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Smijernstrappe. Inntrinn tekket med belegg.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1999.

Entredør B30 (brannkvalifisert).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:

2 stavs parkett.

Parkett slipt og lakkert des. 2025.

Veggflater:

Malte flater.

Veggflater (ei soverom) malt des. 2025.

Himlinger består av:

Malte flater, nedsenket malte plater.

Stukkatur i stue og soverom.

Rosett i stue.

Takhøyde i stue = 2,87 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Gjelder for fraser over.

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og soverom).

Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Original teglsteinspipe i leiligheten.

Peisovn i stue.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / wc

Badet fra ca. 2006 og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner

vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 25 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speil innfelt i flis over servant. Downlights over speil. Vegghengt toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk. Styringsbryter plassert på vegg, kjøkken.

Tilluft via dør.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Heltre benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp. Malte fliser over benk.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl / frys.

Spiseplass.

Hvitevarer ikke testet.

Platetopp fra 2025 (ikke brukt).

Oppvaskmaskin fra 2024.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Det anbefales at det ettermonteres komfyrvakt.

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Fordelerrør med stamme plassert over himling på bad.
Stoppekran lokalisert over himling på bad.

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør).

Naturlig oppdriftsventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad.
Anlegg for mekanisk avtrekk plassert over himling på bad. Type flexit.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektriske oppvarming med panelovner.

Peisovn i stue, se forøvrig beskrivelse under pipe og ildsted.

Callinganlegg m / bilde.
Felles brannvarsling, brannslukningsapparat og brannslange under kjøkkenbenk.

Automatsikringer.
Hovedbryter på 63 amp. En kurs på 20 amp og 5 kurser på 16 amp.
Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

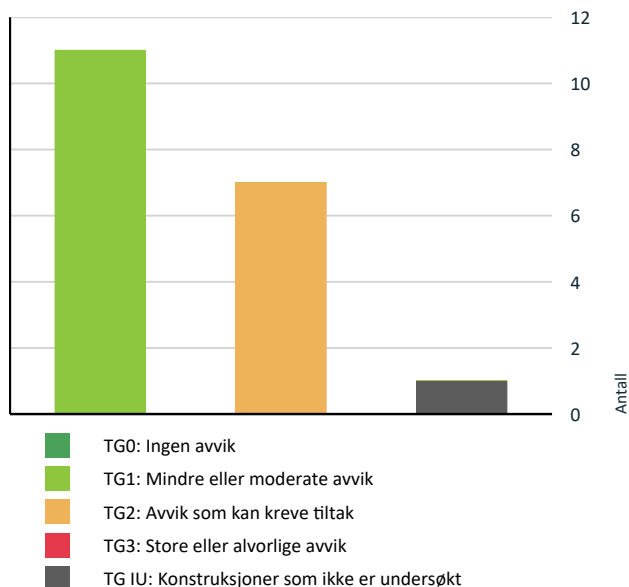
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikkerhetsutstyr (stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner (nivå 1) av synlige flater.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2: Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3: Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1897

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges
Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering Gården oppusset ca. 2006 / 2007 i
forbindelse med loftsutbygning.

UTVENDIG

Bygning generelt

Hjørnegård fra 1897 og oppført over 5. etasjer samt kjeller.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på
oppføringstidspunktet.

Felles brannvarsling i fellesarealer og leilighetene.

Grunnmur og fundamenter i naturstein/murkonstruksjon - trolig
fundamentert til bæredyktig masser / stabile masser.
Yttervegger i murverkskonstruksjon. Pusset og malt. Slemmet og malt
mot indre gårdsrom.
Saltak i trekonstruksjoner. Utvendig trolig tekket med takstein /
takplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Smijernstrappe. Inntrinn tekket med beleg.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er
derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1999.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre
varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes
på sikt.

TG 1 Dører

Entredør B30 (brannkvalifisert).

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
2 stavs parkett.
Parkett slipt og lakkert des. 2025.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater (ei soverom) malt des. 2025.

Himlinger består av:
Malte flater, nedsenket malte plater.
Stukkatur i stue og soverom.
Rosett i stue.
Takhøyde i stue = 2,87 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva
som skjønsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en
brukt bolig må det likevel regnes med utskiftninger/oppgraderinger
avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Gjelder for fraser over.

TG 1 Etasjeskille

Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire
som er helt normalt for byggetiden.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue, kjøkken og
soverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett. Det er ikke målt avvik utover
toleransekravene
angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Tilstandsrapport

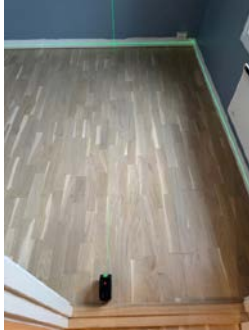


Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

! TG 1 Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe i leiligheten.
Peisovn i stue.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet fra ca. 2006 og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Sprekk på en flis ved vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

4. ETASJE > BAD / WC

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold



Kontroll av fallforhold med digital vater

4. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk på bad.

4. ETASJE > BAD / WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskuffer. Speil innfelt i flis over servant. Downlights over speil. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

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

4. ETASJE > BAD / WC

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Styringsbryter plassert på vegg, kjøkken. Tilluft via dør.

4. ETASJE > BAD / WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Heltre benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp. Malte fliser over benk. Integriert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frys. Spiseplass.

Hvitevarer ikke testet.

Platetopp fra 2025 (ikke brukt).
Oppvaskmaskin fra 2024.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Det anbefales at det ettermonteres komfyrvakt.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Vannlås under kjøkkenbenk.

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Fordeleerrør med stamme plassert over himling på bad.

Stoppekran lokalisert over himling på bad.

! TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør).

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad.
Anlegg for mekanisk avtrekk plassert over himling på bad. Type flexit.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 1 Varmesentral

Elektriske oppvarming med panelovner.

Peisovn i stue, se forøvrig beskrivelse under pipe og ildsted.

! TG 2 Varmtvannstank

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Callinganlegg m / bilde.
Felles brannvarsling, brannslukningsapparat og brannslange under kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

Hovedbryter på 63 amp. En kurs på 20 amp og 5 kurser på 16 amp.

Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing.
Nye LED lamper i himling på bad og entre montert 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Nye LED lamper i himling på bad og entre montert 2020.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

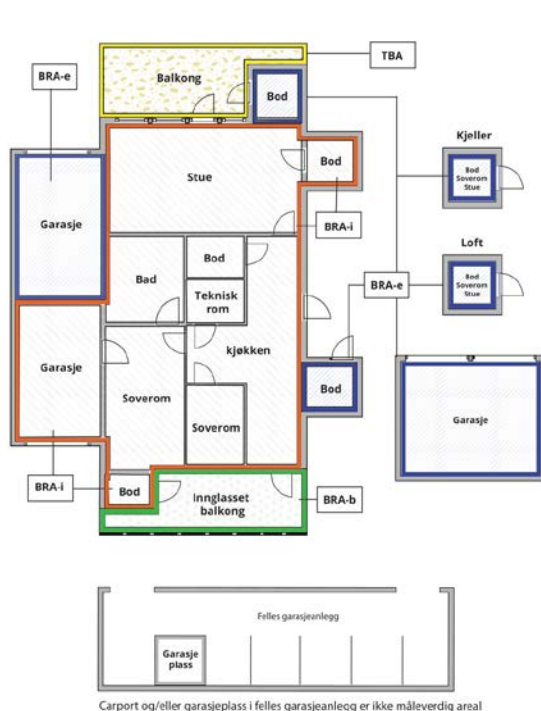
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
4. etasje	36			36	
SUM	36	5			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré, bad / wc, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Leiligheten disp. 1 bod ca. 4,5 m² i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA-e). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte / fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig. Disse arealene må derfor sees på omtrentlig arealer og ikke eksakte.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst. Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Veggflater og himlinger malt desember 2025.
Parkett slipt og lakkert desember 2025.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Svein Bentzen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	266		22	419.4 m ²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse

Professor Lochmanns gate 6 B

Hjemmelshaver

Box Holding AS

Boligselskap

Sameiet Professor
Lochmanns gate 6

Eierandel

45 / 1330

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i etablert bygårdsbebyggelse på Grünerløkka.

Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Fellesarealer i indre gårdsrom med heller og asfaltdekke. Div. beplantning. Sittegruppe. Sykkel- og søppelrom.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for sameiet (ikke innbo).				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KT3959>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0133/25	

Selger 1 navn
Box Holding AS

Gateadresse	
Professor Lochmanns gate 6B	

Poststed	Postnr
OSLO	0559

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0133/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BHAS

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

1999

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BHAS

2

Document reference: 17-0133/25

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Bentzen	c6f1fef7a2a229220daa48 ebcabe128b424a36b0	09.01.2026 15:33:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0133/25

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

Sameiet Professor Lockmannsgate 6
c/o Finn R. Møller AS, Norwegian Fashion Center, Snarøyveien 30
1360 Fornebu

Vår ref: 17-0133/25
Oslo, 07.01.2026

Megleropplysninger på Professor Lockmanns gate 6B - gnr. 228, bnr. 266, snr. 22 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Box Holding AS	Bruksveien 74, 1367 Snarøya	991 310 681

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

Sameiets navn:		SAMEIET PROFESSOR LOCKMANNSGATE 6			
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 228	Bnr. 266	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:	991 139 532		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Har sameiet bygningsforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr.
Dyrehold					
Er dyrehold tiliatt?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		

Notar Oslo sentrum

Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0175 Oslo
Tlf: 22 22 50 20

Oslo Eiendomsmegling AS
Org.nr: 914361370

kielland@notar.no / notar.no
VEL HJEM

Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	0,-				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr. 0,-			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Hva er seksjonens andel formue?	
		Kr. 427 525,-		Kr. 1458,-	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr. 2164,-	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr. 2164,-	
Forfallsdato:	01.01.26	Fellesutgiftene inkluderer: OFF-UTGIFTER, INTERNETT, DAGLIG DRIFT			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:		0,-	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:		
		6000,-	9044 10 65700		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her (evt. på eget vedlegg):

For Finn R. Møller

FORVEBU, 07.01.26.

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post erling@notar.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Notar Oslo sentrum

Erling O. Turtum

Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 91 60 91 03 / E-post: erling@notar.no

Notar Oslo sentrum

Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0175 Oslo
Tlf: 22 22 50 20

Oslo Eiendomsmegling AS
Org.nr: 914361370

kielland@notar.no / notar.no
VEL HJEM

27.05.2025

Til:

Morten Møller (seksjon 1, 3, 4, 10, 13, 21)
Nina Schou (seksjon 2)
Christian Viera (seksjon 5)
Celine Forsland (seksjon 6)
Mathilde Muller (seksjon 7)
Odd Martin Olsen og Eva Annette Olsen (seksjon 8)
Roar Nyerrød (seksjon 9)
Maja Salhus Røed (seksjon 11)
Lisa Olsen (seksjon 12)
Anders Frey Dahl (seksjon 14)
Thor Bergseng (seksjon 15)
Sigmund Vegheim og Gjøvri Helén Werp (seksjon 16)
Lise Albrechtsen (seksjon 17)
Sirin Johnsen (seksjon 18)
Verenda Dietze (seksjon 19)
Siri Lundegaard (seksjon 20)
Box Holding (seksjon 22)
Sam K Haile (seksjon 23)
Torstein Salen og Stig Nogva (seksjon 24)
Une Solheim og Ivan Sørensen (seksjon 25)

Innkalling til årsmøte i Sameiet Professor Lochmanns Gate 6A/B.

Styret kaller herved inn til årsmøte for Sameiet Professor Lochmanns Gate 6, tirsdag den 10.06.24 kl.18:00. **Møtet vil holdes i bakgården.**

Dagsorden for møtet er som følgende:

1. Konstituering
 - Status fremmøte.
 - Godkjenning av innkalling og saksliste.
 - Valg av møteleder.
 - Valg av referent.
 - Valg av to personer til å underskrive protokollen.
2. Styrets årsberetning for 2024 (vedlagt innkallingen)
3. Årsregnskapet for 2024 (vedlagt innkallingen)
4. Budsjett for 2025 (vedlagt innkallingen)
5. Styrets forslag:
 - Maling av oppgangene, forventes til vår/sommer 2026.
 - Endring av internett fra Telia til Global Connect.
 - Økning av felleskostnader, forslag fra Styret.
 - Valg, valg av nytt Styremedlem.
6. Innkomne forslag fra sameiere.
 - Ingen innkommende forslag.
7. Godtgjørelse til styret for 2025.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gis én stemme. Sameier kan/bør representeres ved **fullmakt** hvis ikke de selv kan komme (vedlagt).

Vi setter stor pris på om alle eiere kan delta på møtet, vi ønsker å holde årsmøtet kort. Vennligst gi beskjed du ikke har mulighet til å delta.

Med vennlig hilsen,

Styret

FULLMAKT

Seksjonseier _____ (navn)
_____ (adresse), seksjons nr:

gir herved _____ (navn)
fullmakt til å møte, og avgi stemme, for meg på årsmøtet i Sameiet Professor
Lochmannsgate 6.

Fullmakten gjelder årsmøtet den 10.06.25.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake. Annen fullmakt datert i
ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ den _____ - 2025

signatur

Sameiet Professor Lochmanns Gate 6

ÅRSBERETNING FOR 2025

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Professor Lochmanns Gate 6 er et boligsameie med beliggenhet i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

Etter styrets mening gir årsregnskapet med noter for 2024 en fullstendig og utfyllende informasjon om sameiets utvikling og resultat i regnskapsåret, og sameiets stilling ved utgangen av regnskapsåret. Det har i løpet av året ikke skjedd endringer av overordnet eller strategisk betydning for sameiet. Styret og daglig leder kjenner ikke til noe forhold av viktighet, heller ikke etter regnskapsårets utgang, for å bedømme selskapets stilling som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter samt årsberetningen.

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Det har ikke vært registrert noen skader eller ulykker i rapporteringsperioden.

Likestilling

Styret består av tre menn og ingen kvinne. Styret har ikke ansett det nødvendig å iverksette spesielle tiltak knyttet til likestilling.

Ytre miljø

Selskapet har ingen konsesjonspliktige utslipp. Styret og daglig leder kjenner heller ikke til at selskapet på annen måte forurensar det ytre miljø.

Oslo, 27. Mai 2025

Odd Martin Olsen
Styreleder

Morten Møller
Styremedlem

Ivan Sørensen
Styremedlem

Årsmøte for sameiet i Professor Lochmanns gate 6

1. Konstituering

- Status fremmøte

Møtt til årsmøtet er seksjon: 1, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25
Dette er nok til at vi er beslutningsdyktige.

- Godkjenning av innkalling og sakliste

ingen innvendinger

- Valg av møteleder

Odd Martin Olsen (styreleder) leder møtet

- Valg av referent

Verena Dietze skriver referat

- Valg av to personer til å underskrive protokollen

Seksjon 6 og 18 melder seg til dette.

2. Styrets årsberetning 2024 (vedlagt innkallingen)

Ingen innvendinger

3. Årsregnskap 2024 (vedlagt innkallingen)

Utdypning av noen av punktene i årsregnskapet:

- **Offentlige kostnader:** Styret har blitt informert av Oslo kommune at fra 2024 og tre år fremover vil de offentlige kostnadene øke med 30%.
- **Strøm og varme:** varmekabler i takrenner fører til økte kostnader.
- **Renhold:** trappevask to ganger i uken om vinteren og en gang i uken om sommeren, samt rens av matter.
- **Vedlikehold bygninger:** Dørpumpa til hovedinngangen måtte skiftes og det har blitt satt inn en helt ny. Dette kostet ca. 60 000 kr. Det har vært en skade på taket som førte til lekkasje for den øverste leiligheten seksjon 24, her måtte man også få inn en blikkenslager og nødvending med stillas for å rense brønnene fra terrassegulvet ved takterrassene for seksjon 24 og seksjon 25. Det er utført tiltak for at dette problemet ikke skal oppstå igjen.
- **Annen driftskostnad/diverse:** Brannvarslingssystem måtte oppgraderes til 5G.

4. Budsjett 2025

Fakturaene sameiet får benyttes som underlag for årets budsjett.

10.06.2025, kl. 18.00

Nevnte punkter ovenfor utdypet noen økninger. I tillegg kommer også økning i forsikringspenger da vi har byttet til If som har forsikring i flere av sameiene i kvartalet.

Enighet om at budsjett er godkjent.

5. Styrets forslag

- Maling av oppgangene avventes til vår/sommer 2026: Ble bestemt på årsmøtet i august i 2024 at det skulle gjøres i år. Forslag om at dette skal flyttes til neste år. Ut fra budsjettet må det muligens prioriteres utvendig vedlikeholdsarbeid som er mer sårbart som utbedring av fasade i indre går og utenfor hovedinngang. Enighet om at maling av oppgangene utsettes til neste år og at det prioriteres manglene på fasade.
- Endring av internett fra Telia til Global Connect: ved å kutte ut TV i abonnementet kan sameiet spare en større sum. Det er for tiden få som benytter seg av TV-tilbudet som er inkludert, men en del som bruker poengene til streamingtjenester. Det er innhentet tilbud fra Global Connect på 299 kr per måned per enhet (1000 mbit) og Telia har kommet med tilbud på 299 kr per måned per enhet (500 mbit). Enighet om å fortsette med Telia, men kun internett. Litt uklarhet rundt bindingstid og eventuelt høyere pris dersom man går for kun ett års binding. Styret får mandat til å bestemme om man skal velge ett års binding eller mer.
- Økning av felleskostnader
Styret foreslår en økning av felleskostnader på 25%. Det er dette de ser som nødvendig for at vi skal kunne bygge opp noe egenkapital og sikre at vi ikke må ta opp lån dersom noe uforutsett oppstår.
Et videre forslag er en økning på 12,5% slik at sameiet går i null etter man har beregnet den reduserte kostnaden for internett/TV.
Flertallet stemmer for økning av felleskostnader på 10%. Dette vil gjelde fra august.
- Valg, valg av nytt styremedlem
Styreleder foreslår Ivan Sørensen til gjenvalg.
Ivan Sørensen gjenvelges som styremedlem.

6. Innkomne forslag fra sameiere

Ingen forhåndsinnsendte forslag.

- Det ønskes at styret kan legge opp en langsiktig plan for vedlikehold slik at det er lettere å se hvilke kostnader vi står overfor og hva som må prioriteres. Slik kan det også være mulig å planlegge for at noe gjøres selv på dugnadsbasis dersom det ikke må overlates til profesjonelle. Det nevnes blant annet utbedringer av fasade, løse steinheller i bakgård, maling av vegger/tak oppganger og rens/behandling av gulv i oppganger.
Konklusjon: Vi må prøve å være flinke og gjøre litt hvert år for å holde bygningen godt ved like. Styret skal legge opp en plan for fremtidig vedlikeholdsbehov.

10.06.2025, kl. 18.00

- Det nevnes at radonmålinger har blitt pålagt ved utleie og en i sameiet har gjennomført dette i 1 etasje. Målingene hennes viser et nivå som ikke krever tiltak for utbedring.

7. Godtgjørelse til styret for 2025

Honorar til styremedlemmene er 2000 kr og 6000 kr til styreleder.
Enighet om samme sum for 2025.

Signatur

Leiva Fosland

St. Johs

Budsjett for PLG6 2025

Driftskostnader

	2025	2024
Faste Kostnader		
Renovasjon, vann, avløp mv.	220 000	195 650
Strøm, varme mv.	40 000	34 364
Renhold	36 000	36 051
TV og Internett	165 000	156 438
Forsikringspenger	102 000	60 033
Annen kostnad lokaler	0	0
Sum	563 000	482 536
Vedlikehold		
Vedlikehold bygninger	100 000	121 881
Vedlikehold utstyr	18 000	12 582
Vedlikehold annet	5 000	0
Annen kostnad lokaler	5 000	4 501
Sum	128 000	138 965
Annen driftskostnad		
Datautstyr	6 000	4 936
Honorar revisjon	25 000	19 625
Honorary regnskap	40 000	35 653
Hjelpeverktøy	0	0
Bankomkostinger	4 000	3 528
Diverse	60 000	52 701
Annen fremmedtjeneste	30 000	26 813
Sum	165 000	143 256

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET Professor Lochmannsgate 6 A og B

Gnr 228 / bnr 226, seksjonsnummer 1-25 i Oslo.

1. Eierseksjonene

Sameiet består av 25 eierseksjoner hvorav 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 20/06/2006.

2. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er fastsatt husordensregler for eiendommen.

3. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Terrasser/balkonger er en del av bruksenheten. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger for bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er).

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

· samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

· samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

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, og

· endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte 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.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a. behandle styrets årsberetning,
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- c. velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

8. Styret

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 1 - 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 15.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe sp rsml som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

12. Mindretallsvern

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

13. Regnskap

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i s msvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven

14. Revisjon

Professor Lochmannsgate 6 A og B.

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det generer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller annet i trapperom eller ganger. Det må heller ikke settes kjøretøyer, kjerrer eller lignende på gårdsplass.

Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappene er forbudt. Likeledes lufting gjennom oppgangen.

Røyking er ikke tillatt i fellesarealer som oppgang og kjeller.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst, likeledes utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst. Entrédører holdes låst. La aldri små barn være alene i kjelleren, og bruk aldri levende lys i kjellerboder. Man må ikke forlate leiligheten når vaske- og oppvaskmaskiner er i bruk.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23 til kl. 7.

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 8. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra leieboerne over, under og ved siden av.

Dyrehold

Dyrehold er bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i husleieloven § 5-2, 2. ledd, og det forutsettes forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen.

Lufting

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

Bad, WC, kraner og ledninger

Badekarene må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. Si fra til gårdeier/kontaktperson om mangler en ikke selv kan greie. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå generende sus i ledninger, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppe til. Hvis et rør, springer og stoppkranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

Veggdyrkontroll

Leieboerne må straks melde av til gårdeier/kontaktperson hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Gårdeier/kontaktperson skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten samtykke fra gårdeier/sameiet. Fremleier har ansvaret overfor gårdeier og alle skader og ulemper som beboerne får av hans fremleitakere. Fremleieren må ikke flytte in før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra gårdeier til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten. Gården har ikke vaktmester, men en kontaktperson som det på individuelt grunnlag kan avtales bistand fra. Vederlag er den enkelte beboer ansvarlig for og er et forhold mellom beboer og kontaktperson. Kontaktpersonen skal passe på at husordenen blir fulgt, og skal melde forsømmelser og misbruk til gårdeier/styret.

Oktober 2006

Professor Lochmannsgate 6 A og B.

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det generer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, den skal også sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fotitøy eller annet i trapperom eller ganger. Det må heller ikke settes kjøretøyer, kjerrer eller lignende på gårdsplass.

Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappene er forbudt. Likeledes lufting gjennom oppgangen.

Røyking er ikke tillatt i fellesarealer som oppgang og kjeller.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst, likeledes utgangsdører fra kjeller. Inngangsdørene skal holdes låst. Entrédører holdes låst. La aldri små barn være alene i kjelleren, og bruk aldri levende lys i kjellerboder. Man må ikke forlate leiligheten når vaske- og oppvaskmaskiner er i bruk.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23 til kl. 7.

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 8. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra leieboerne over, under og ved siden av.

Dyrehold

Dyrehold er bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i husleieloven § 5-2, 2. ledd, og det forutsettes forutgående skriftlig samtykke fra utleier. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen.

Lufting

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

Bad, WC, kraner og ledninger

Badekarene må ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig. Si fra til gårdeier/kontaktperson om mangler en ikke selv kan greie. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå generende sus i ledninger, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppe til. Hvis et rør, springer og stoppkranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

Veggdyrkontroll

Leieboerne må straks melde av til gårdeier/kontaktperson hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Gårdeier/kontaktperson skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten samtykke fra gårdeier/sameiet. Fremleier har ansvaret overfor gårdeier og alle skader og ulemper som beboerne får av hans fremleitakere. Fremleieren må ikke flytte in før godkjenning foreligger.

Mulige meldinger fra gårdeier til beboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser, som er en del av leiekontrakten. Gården har ikke vaktmester, men en kontaktperson som det på individuelt grunnlag kan avtales bistand fra. Vederlag er den enkelte beboer ansvarlig for og er et forhold mellom beboer og kontaktperson. Kontaktpersonen skal passe på at husordenen blir fulgt, og skal melde forsømmelser og misbruk til gårdeier/styret.

Oktober 2006

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

16. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Sameier må ikke sette opp radio- eller TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer uten forutgående styregodkjenning. Tilbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for andre sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

18. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Mars 2007



Adresse

Professor Lochmanns gate 6B, 0559 OSLO

Dato for energimerking
08.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-244452

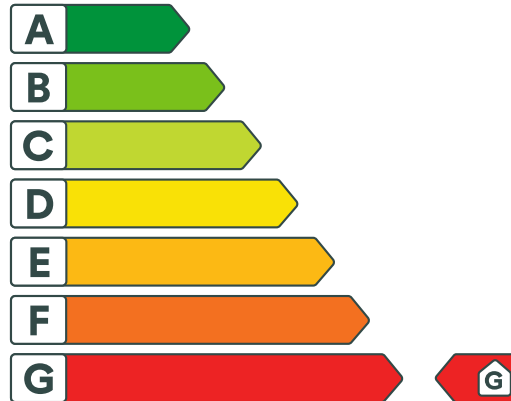
Byggeår
1897

Bygningsnummer
80573235

Gårdsnummer
228

Bruksnummer
266

Seksjonsnummer
22

Bruksenhetsnummer
H0401


Bygningsinformasjon

Bygningskategori
Boligblokker

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
36 m²

Oppvarmet bruksareal
36 m²

Ventilasjonstype
Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *
356.88 kWh/m² per år

Energikarakter
G

Beregnet levert energi i lokalt klima
356.88 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.



Professor Lochmanns gate 6B, 0559 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Professor Lochmanns gate 6B - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 385 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

🚶	Lakkegata skole Linje 17	3 min 🚶 0.2 km
🚶	Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 🚶 0.3 km
🚶	Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 🚶 1 km
🚶	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 🚶 1.2 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚶 1.5 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Hersleb videregående skole	5 min 🚶
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 🚶 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

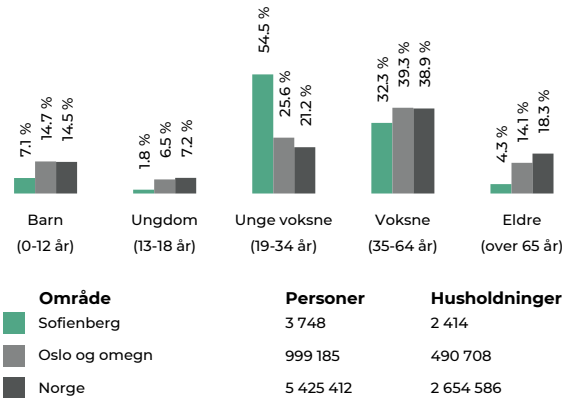
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 🚶 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 🚶 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Kiwi Schous Plass	3 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

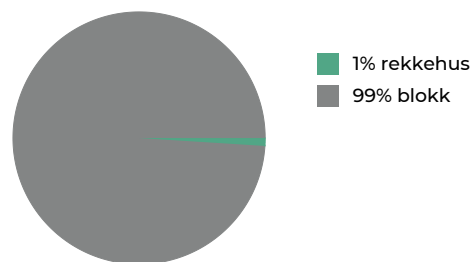
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽	Lakkegata skole	2 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽	Aksiseboden borettslag balløkke	3 min	🚶
	Ballspill	0.2 km	
🚶	SATS Schous plass	6 min	🚶
🚶	EVO Grünerløkka	6 min	🚶

Boligmasse



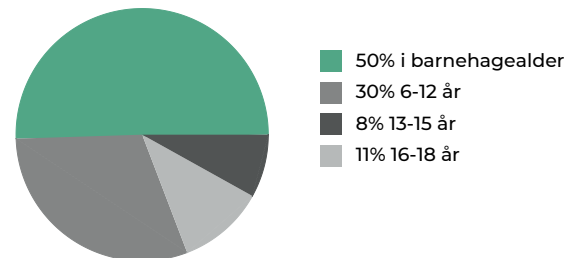
«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

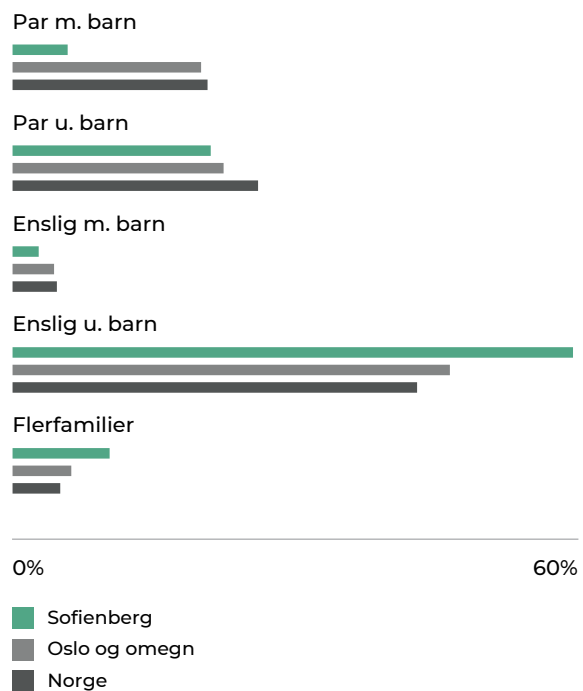
Varer/Tjenester

📍	Carl Berner Torg	14 min	🚶
📍	Apotek 1 Legevakten	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

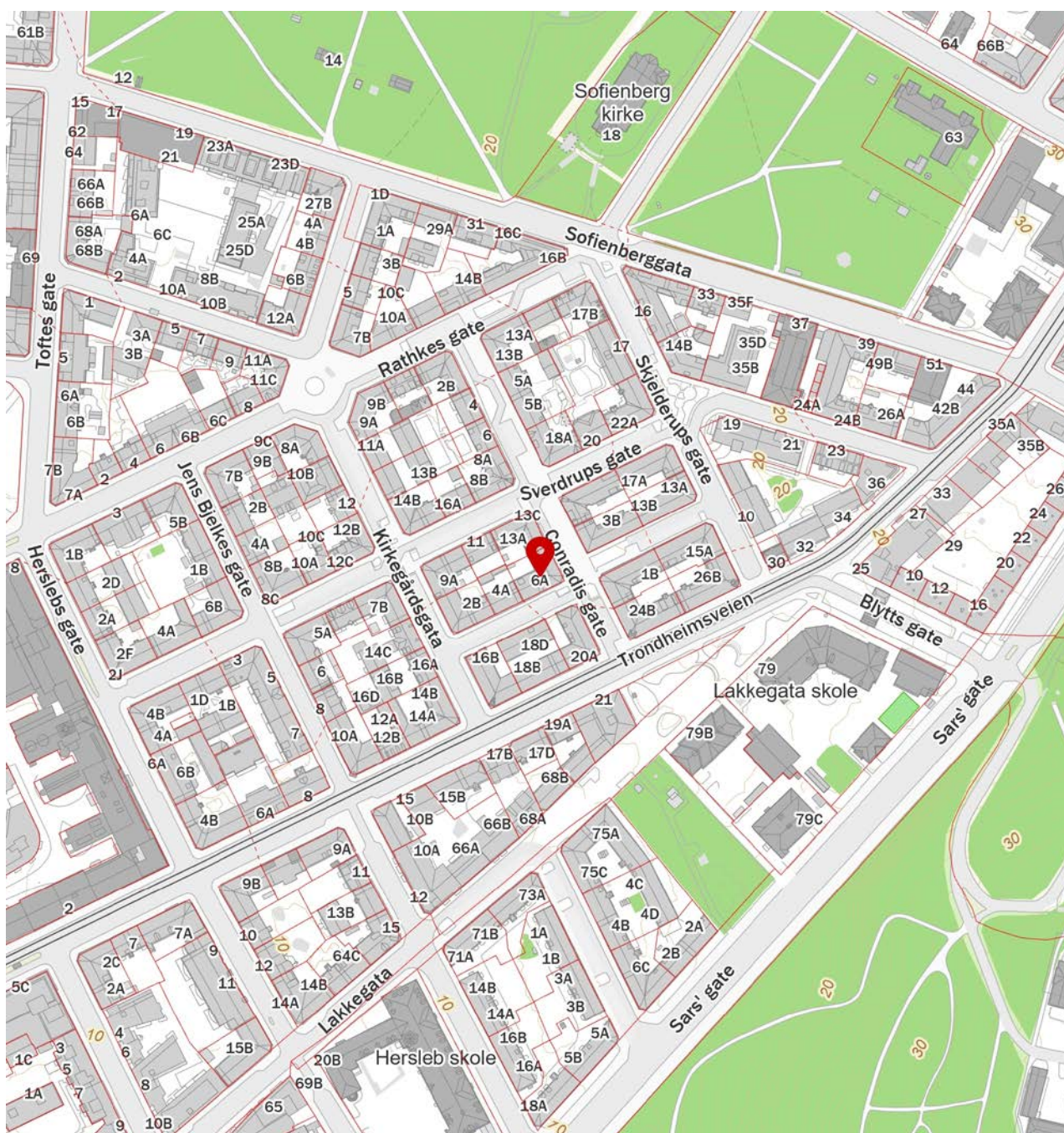
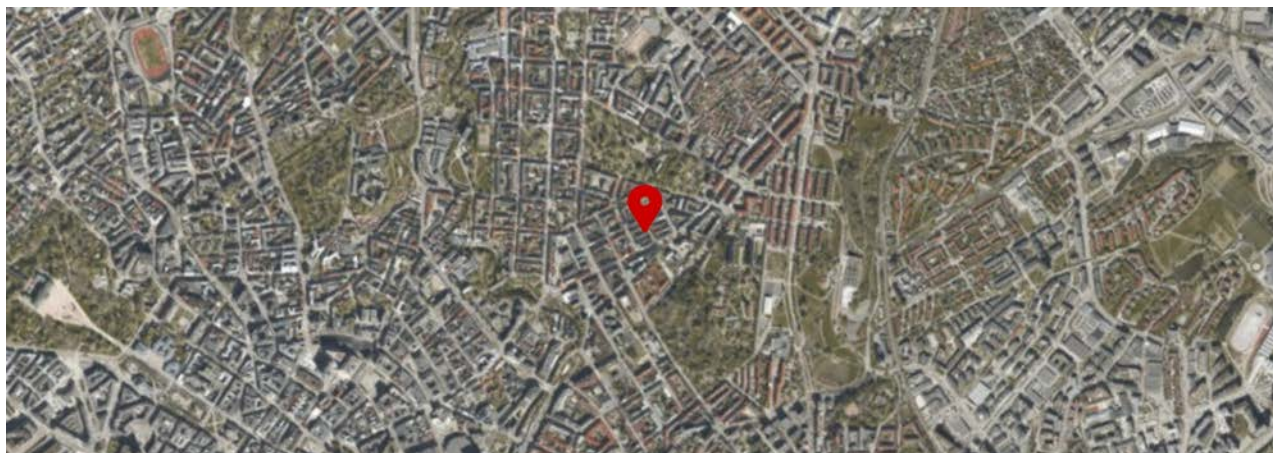


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

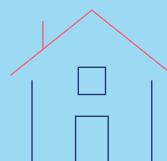
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0133/25

Adresse: Professor Lochmanns gate 6B, 0559 OSLO, gnr.
228, bnr. 266, snr. 22 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Erling O. Turtum

Tlf: 916 09 103

Epost: erling@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/