

Finnmarkgata 48

SOFIENBERG

notar



Prisantydning Kr. 4 450 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 57/64 kvm
Megler Katrine Solvåg Tlf 986 15 515

NOTAR.NO

notar



Finnmarkgata 48

OPPUSSINGSOBJEKT! Gjennomgående 3-roms selveier. Vestvendt balkong. Varmtvann og fyring inkl. Nærhet til "alt". Må sees

Adresse	Finnmarkgata 48 0563 OSLO
Prisantydning	Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld	Kr 360 393,-
Omkostninger	Kr 133 240,-
Totalpris	Kr 4 943 633,-
Fellesutgifter	Kr 6 701,-
BRA-i/BRA Total	57/64 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1953
Soverom	2
Etasje	5

Velkommen til Finnmarkgata 48! En gjennomgående 3-roms leilighet med usjenert beliggenhet på Sofienberg! Planløsningen er god med en praktisk åpen kjøkken/stue løsning, store vindusflater og utgang til en herlig vestvendt balkong hele 8 m². Attraktiv og sentral beliggenhet med nærhet til flere grøntområder og et rikelig utvalg av alle fasiliteter!

Gjennomgående 3-roms oppussingsobjekt!
Vestvendt balkong på hele 8 m²
Sol fra ca. 13 til solnedgang på sommeren!
God planløsning med 2 soverom
Begge soverom har plass til garderobe
Varmtvann og fyring inkl.
Loft + kjellerbod bod på ca. 9 & 3 kvm i gulvareal.
Fasade rehabilitert i 21/22
Nye vinduer fra 20/21
Mulighet for utleie
Godt tilbud av off. kommunikasjon
Flotte parker i nærområdet

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Katrine Solvåg

Eiendomsmegler/Daglig leder
986 15 515 / ks@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	6
Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	155

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

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Professorløkka beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg er vurdert av 141 lokalkjente, og er spesielt anbefalt for enslige, godt voksne og etablerere. En lokalkjent beskriver området som: «5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer».

Området har veldig bra kollektivtilbud. Helgesens gate med linje FB5B og 20 ligger 2 min unna, 0.2 km fra boligen. Sofienberg med linje 17 ligger 4 min unna, 0.3 km fra boligen. Carl Berners plass med linje 5 ligger 7 min unna, 0.5 km fra boligen. Tøyen stasjon med linje RE30 og R31 ligger 10 min unna, 0.7 km fra boligen. Oslo S ligger 7 min unna og 2.1 km fra boligen, med totalt 24 ulike linjer.

Det er kort vei til dagligvare og servicetilbud. Joker Carl Berner ligger 4 min unna, 0.3 km fra boligen, og er søndagsåpen. Rema 1000 Rodeløkka ligger 4 min unna, 0.3 km fra boligen, med post i butikk. Carl Berner Torg ligger 6 min unna, og Vitusapotek Carl Berner ligger 5 min unna.

For barnefamilier er det flere barnehager og skoler i nærområdet. Kulturparken Fus barnehage ligger 4 min unna, 0.3 km fra boligen. Sofienbergparken barnehage og Rodeløkka barnehage ligger begge 6 min unna, 0.5 km fra boligen. Lakkegata skole ligger 9 min unna, 0.7 km fra boligen. Vahl skole og Tøyen skole ligger 1 km fra boligen. Sofienberg skole ligger 5 min unna, 0.4 km fra boligen, og Frydenberg skole ligger 18 min unna, 1.4 km fra boligen. Foss videregående skole ligger 18 min unna, 1.5 km fra boligen.

Nabolaget har også meget bra serverings- og aktivitetstilbud. Sofienberg ungdomsskole aktivitetshall og Monrads gate balløkke ligger begge 6 min unna, 0.5 km fra boligen. Fresh Fitness - Carl Berner ligger 5 min unna, og SATS Carl Berner ligger 10 min unna.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Finnmarkgata 48, 0563 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0084/26

SELGER

Erik Eugen Bruun

MATRIKKE

Gårdsnummer 229, bruksnummer 125, seksjonsnummer 178, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Professorløkka med orgnr.: 971271248 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

C

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.
Boligen er ikke tilknyttet Norgespris.

TOMT

Festet tomt på 14.095 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er festet. Selveierleilighet tilhørende Sameiet Professorløkka beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

SOLFORHOLD

Selger opplyser om flotte solforhold på balkongen mellom rundt kl. 13 til solnedgang på skyfrie sommerdager.

SAMEIEBRØK

70/13181

TAKST

Tilstandsrapport datert 06.08.2026, utført av Anticimex AS.

BYGGEÅR

1953

BYGGEMÅTE

Boligbygget er oppført i 1953 og strekker seg over fem etasjer, med kjeller og loft.

Bygningen har et støpt gulv mot grunn.

Grunnmuren er konstruert i betong.

Veggkonstruksjonen består av bærende betongelementer, og fasadene er forblendet med pussede flater.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget i tre, utvendig tekket med takpapp. Taket ble ikke besiktiget.

Etasjeskillerne er utført i betong.

Boligen har en entredør i tre fra 1986, med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdøren, med karmer av tre og tre-lags glass, er fra 2021. Vinduene har karmer av tre med to-lags glass og er fra 2020.

Leiligheten har en vestvendt balkong med en bærende konstruksjon av stål. Gulvet er belagt med tregulv, og rekkverket består av stålprofiler og fasadeplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger

Avvik: Konsekvens er at forholdet kan medføre lekkasjer og skader i konstruksjon dersom overgangen ikke er tilstrekkelig tett. Forholdet kan ikke kartlegges fullt ut ved visuell inspeksjon alene.

- Våtrom - Bad - Ventilasjon

Avvik: Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600.

- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Kjøkken - Ventilasjon

Avvik: Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet.

- Tekniske anlegg - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

Avvik: Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

- Andre rom - Overflate vegg

- Andre rom - Overflate gulv

- Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 5. Etasje

Avvik: Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Sameiet har hentet inn skaderapport og tilstandsvurdering ifbm målinger av setningsskader og overbelastning av bygningens fundament.

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

Ja

Beskrivelse: Ja sameiet er i en pågående rettsprosess mot Engelsborg Borettslag som handler om å fastsette og drive inn selve erstatningsbeløpet for de nødvendige utbedringene, som inkluderer en refundamentering av bygget etter sistnevntes brønnboring i 2019.

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

Ja

Beskrivelse: Avhengig av om sameiet får full inndekning av motpartens forsikringsselskap for kostnadene med refundamentering.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2021:

• Balkongdør med karmer av tre med tre-lags glass fra 2021.

2020:

• Vinduer med karmer av tre med to-lags glass fra 2020.

2012:

• Bad fra 2012, (datostempel sluk).

1986:

• Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra 1986.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Bolig med tilhørende anlegg

Følger endret reguleringsplan for Finnmarkgata (Økernveien-Sars gate) (plan-ID S-3474), som regulerer området til blant annet offentlig trafikkområde, byggeområde for boliger og friområde. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.. 15.03.1995

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er berørt av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, H310_2 for steinsprang og H190_2 for andre sikringssoner, i henhold til Kommuneplan 2015-2030.

Det foreligger følgende byggesaker i nærområdet:

- Finnmarkgata 44 - bytte sluk. Saksnummer: 202603158
- Finnmarkgata 42 - mulig ulovlig utleie uten vindu på kjøkken - Seksjon 118. Saksnummer: 202505158
- Telavåggata 2 - bruksendring av fellesareal til bolig. Saksnummer: 202604986
- Ola Narr 10 - rehabilitering av bad. Saksnummer: 202608988
- Monrads gate 21 D - brudd på brannskille ved etablering av avløpsrør. Saksnummer: 202607365

Området er stadig i endring og utvikling. Alle interessenter anbefales å sette seg inn i reguleringsplanene og byggesakene i området.

OPPVARMING

Vannbåren varme. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer, tilknyttet felles varmtvann. Bad har vannbåren varme til radiator på vegg.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering etter gjeldende bestemmelser.

I sameiet er det parkeringsplasser og garasje plass. Det er etablert bedre rutiner sammen med forretningsfører for oppfølging av utleien. Det er per i dag 16 seksjonseiere/beboere på venteliste for parkerings- eller garasjeplass.

Gyldig parkeringsbevis festes godt synlig på kjøretøyet. Parkeringsbevis kan lånes av vaktmester i korte perioder, for eksempel ved flytting. Kjøretøy som er parkert uten tillatelse blir borttauert.

Styret setter leien for parkeringsplassene, og inngår skriftlig avtale med leietakerne. Parkeringsplassene kan kun leies ut til eier eller leietaker av seksjoner i sameiet.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: tilknytning til vannledninger

Tilknytning avløp: tilknytning til kloakkledninger

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Rodeløkka barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Vahl skole (1-7 kl.) - 11 min gange

Tøyen skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Sofienberg skole (8-10 kl.) - 5 min gange

Frydenberg skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Foss videregående skole (Videregående) - 18 min gange

Sport og trening

Sofienberg ungdomsskole - 6 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.5 km

Monrads gate balløkke - 6 min gange

Ballspill

0.5 km

Fresh Fitness - Carl Berner - 5 min gange
SATS Carl Berner - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger bygningsanmeldelse for "boligblokk, blokk D,E kv. IV, Finnmarkk gate", datert 09.06.1951.

Det foreligger ferdigattest for "utskifting av vinduer for Finnmarksgt. 40-48, Telavåggt. 2-8, Monradsgt. 22-26", datert 07.12.1988.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendring for Finnmarkgata 40-48", datert 13.07.2021.

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder kjøkken som er flyttet inn i stuen for å etablere et ekstra soverom. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendring av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Boligen er ikke på Sefrak eller vernelise.

RADONMÅLING

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke: Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt. Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen: Ikke relevant. Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført): Ikke relevant. Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie: Ikke relevant. Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

INNHold

Loftsetasje:

BRA-e 4 kvm: Loftbod

5. Etasje:

BRA-i 57 kvm: Entre, bad og stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjelleretasje:

BRA-e 3 kvm: Kjellerbod

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat, med en oppvaskkum av rustfritt stål og ett-greps armatur. Hvitevarer som kjøleskap med frysedel, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin er integrert. Det er montert en kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom oppusset i 2012 (iht. datostempling i sluk) med malt himling. Badet er utstyrt med vegghengt servantskap med ett-greps armatur, vegghengt speil med overbelysning, gulvstående toalett og et dusjkabinett

med to-greps armatur og hånddusj. Rommet har naturlig avtrekk og oppvarming via en vegghengt radiator med vannbåren varme.

Innvendige overflater

Gulv: Gulvflatene er belagt med laminatgulv.

Vegger: Veggflatene er malte og tapetserte.

Himling: Malt himling.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør er av kobber. Stoppekraner er lokalisert på bad, og hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast kombinert med støpejern. Stakeluke er lokalisert i kjeller.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon, med naturlig avtrekk på bad og tilluftsventiler i vegger og vinduer.
- Varmtvannstank: Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
- Vannbåren varme: Oppvarming med radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
- Branntekniske forhold: Entredøren er av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra 1986.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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: 57 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 57 m² Entre, bad og stue/kjøkken og 2 soverom.

99. etasje

BRA-e: 4 m² Loftbod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

IKKE MÅLBARE AREALER

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 4m², (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5m².

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leilighet

Takhøyder: stue/kjøkken 2,49 m. soverom 1 2,48 m.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 3m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 4m², (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5m².

Innkassing av rør mot yttervegger på soverom 1 er medtatt i utregning av arealet ettersom dette regnes som en sjakt som har en funksjon for leiligheten.

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 450 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2016 er fastsatt til 1,7 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Megler har ikke fått opplyst hva eiendomsskatten utgjør, men basert på eiendommens ligningsverdi antas det at denne eiendommen ikke vil få eiendomsskatt. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret for nærmere informasjon.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 701,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Internett/kabel-TV via Telia, varmtvann, fyring, normal drift og vedlikehold, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, revisjon, betaling av renter på fellesgjeld. m.m.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 298 452,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 193 808,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 450 000,- (Prisantydning)

kr. 360 393,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 810 393,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 120 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 133 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 943 633,- (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.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

10.08.1951 - Dokumentnr: 1951/410170-307/105 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,010

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

10.08.1951 - Dokumentnr: 1951/410171-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra gnr 229 bnr 126

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:125

02.01.1953 - Dokumentnr: 1953/400004-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:125

27.06.1955 - Dokumentnr: 1955/410013-1/105 - Bestemmelse om bebyggelse

vedr. barnehagelokalene.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:125

GRUNNBOKSDATO

02.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER

82826004

OM SAMEIET

Sameiet Professorløkka, med organisasjonsnummer 971271248, er lokalisert i Oslo kommune. Sameiet består av 178 enheter, som inkluderer boligseksjoner og næringsseksjoner. Det er 4 næringslokaler i sameiets eie. Selskapets forretningsfører er PHM Forvaltning AS, og sameiet har en hjemmeside på <https://professorlokka.lettstyrt.no/>.

Vedtatte saker:

- Kapitalinnskudd - det hentes inn 15 000 kr. i snitt fra hver seksjonseier (beløp varierer iht. eierbrøk). Beløpet betales med 1/6 hver måned i perioden januar-juni 2026.
- Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 2,5 millioner kroner for setningsskader.
- Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 2,5 millioner kroner for rehabiliteringsprosjektet.
- Årsberetningen for 2025 ble enstemmig godkjent.
- I henhold til vedtak på forrige årsmøte ble det i 2025 gjennomført skadedyrssanering for skjeggkre.

Pågående saker:

- Arbeidet med å utbedre hull og lekkasjer i taket har pågått i 2025. Det er foretatt delvis reparasjoner i Finnmarksgata og Monrads gate, men det gjenstår fremdeles noe arbeid og utfordringer knyttet til dette. Styret følger opp videre utbedring.
- Styret fortsetter det løpende arbeidet med å bytte lys der det er nødvendig. Boder er blant arealene som er under utbedring, og det forventes at vaskerommene vil stå for tur i nær fremtid.
- Det skal plantes et nytt tre utenfor næringslokalet, og det vil bli etablert hekk mot Sars gate.
- Styret følger opp utfordringer for bedriftene i sameiet i forbindelse med overgangen til fibernett med sikte på å finne gode løsninger.
- Styret vil forfølge saken om setningsskader rettslig overfor Gjensidige og Engelsborg såfremt det ikke mottas en ansvarerkjennelse. Endelig avklaring fra Gjensidige antas å foreligge i april/mai 2026.
- Sweco har gjennomført en enkel forprosjektering for utbedring av setningsskader, og det er mottatt tilbud for repeling av anslagsvis 200-300 peler.
- Gjensidiges og sameiets ingeniører er i dialog om riktig beregningsmetode for lastberegning i forbindelse med setningsskadene.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 360 393,- pr. 31.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 8398.72.12368, Handelsbanken

Annuitet, 12 terminer per år.

Rentesats per 04-06-2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 296

Saldo per 31-12-2025: kr 65118078

Andel av saldo: kr 360393

(siste termin 30-08-2050)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 15 587,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (2 400 000,-)

Årsresultat for 2025: -2 445 147,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Kapitalinnskudd – det hentes inn 15.000 kr. i snitt fra hver seksjonseier (beløp varierer iht. eierbrøk). Beløpet betales med 1/6 hver måned i perioden januar-juni 2026.

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 2,5 millioner kroner for setningsskader.

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 2,5 millioner kroner for rehabiliteringsprosjektet.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Setningsskader: Sameiet er i en rettslig prosess hvor kravet anslås til MNOK 80-100. Det er betydelig usikkerhet knyttet til utfallet. Dersom sameiet blir sittende med kostnadene til utbedring, antas dette å inntreffe i 2027/2028.

Takreparasjon: Det gjenstår fremdeles arbeid og utfordringer knyttet til reparasjon av tak, som styret følger opp.

Kutting av trær: Styret jobber med og følger opp saken om kutting av trær.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

PHM Forvaltning AS

DYREHOLD

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet og ei heller på takterrasser. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin egen leilighets innvendige standard. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar, varmtvannsbereider, badekar, vasker og radiatorer.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og inngangsdører til seksjonene

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Du som bruker vaskerommet og tiliggende WC må rengjøre dette etter bruk.

Du må også fjerne lo fra lofilteret på tørketrommelen.

Dugnad

Sameiet praktiserer dugnad.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret, av ansvarlig megler.

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.

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

18.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Katrine Solvåg, Eiendomsmegler/Daglig leder
Epost: ks@notar.no
Mobil: 986 15 515

ANSVARLIG MEGLER

Katrine Solvåg, Eiendomsmegler/Daglig leder
Epost: ks@notar.no
Mobil: 986 15 515

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse: kr. 15 000,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2500,-) kr. 0,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (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

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 bygningssakkyndig 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.

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.

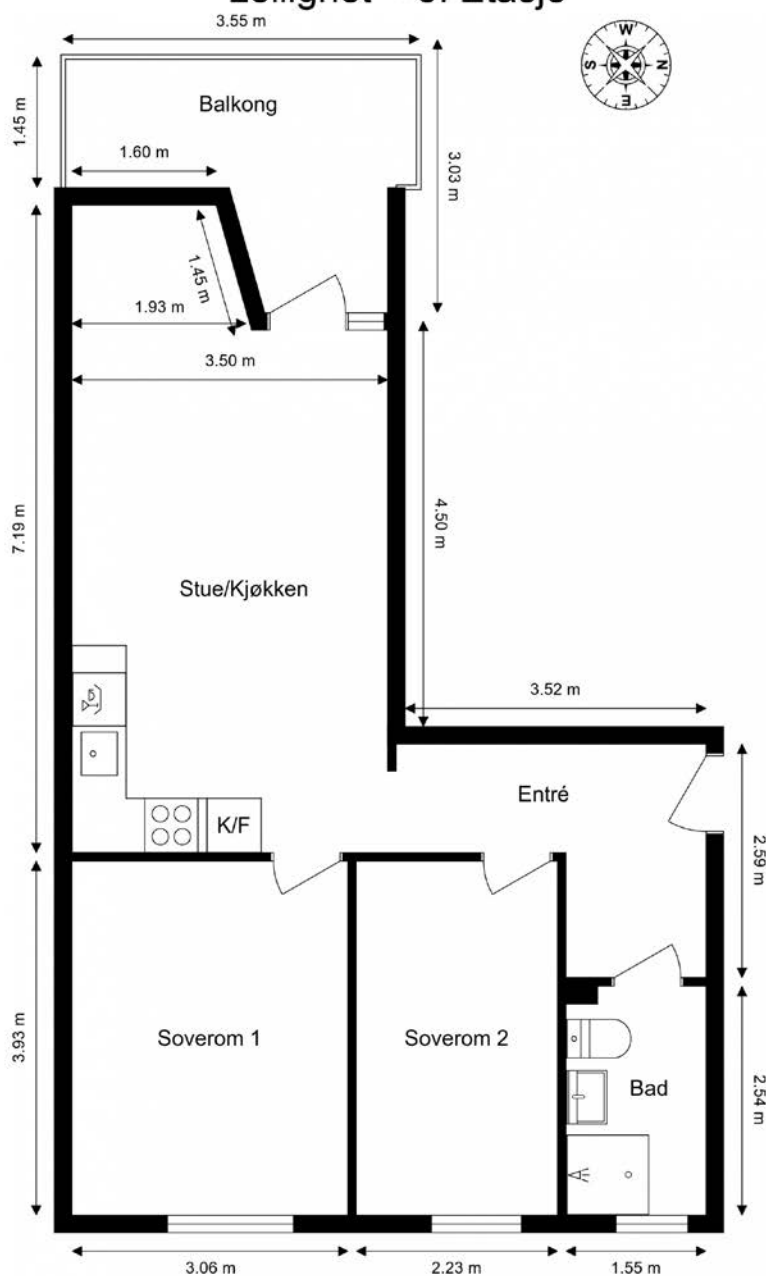
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Plantegning

Finnmarkgata 48, 0563 OSLO Leilighet - 5. Etasje



Ordernr. 15084680

 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

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.



Vedlegg

FINNMARKGATA 48

Nabolagsprofil

Finnmarkgata 48 - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚶	Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 🚶 0.2 km
🚶	Sofienberg Linje 17	4 min 🚶 0.3 km
🚶	Carl Berners plass Linje 5	7 min 🚶 0.5 km
🚶	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 🚶 0.7 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 2.1 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	11 min 🚶 1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	12 min 🚶 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Hersleb videregående skole	12 min 🚶
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 🚶 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

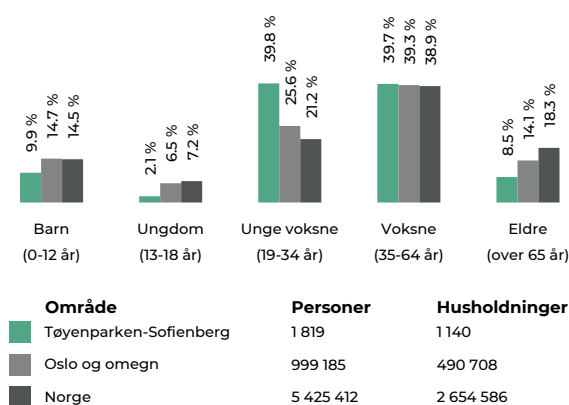
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 🚶 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 93 barn	6 min 🚶 0.5 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Joker Carl Berner Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	4 min 🚶 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

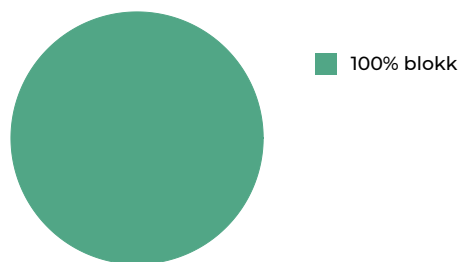
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Sofienberg ungdomsskole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Monrads gate balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏊 Fresh Fitness - Carl Berner	5 min	🚶
🏊 SATS Carl Berner	10 min	🚶

Boligmasse



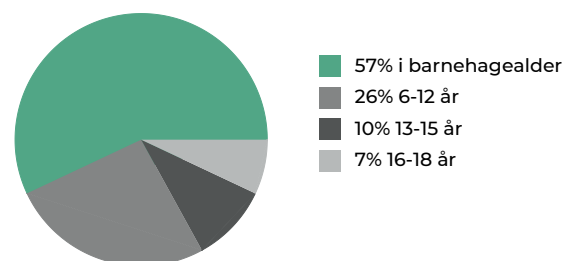
«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

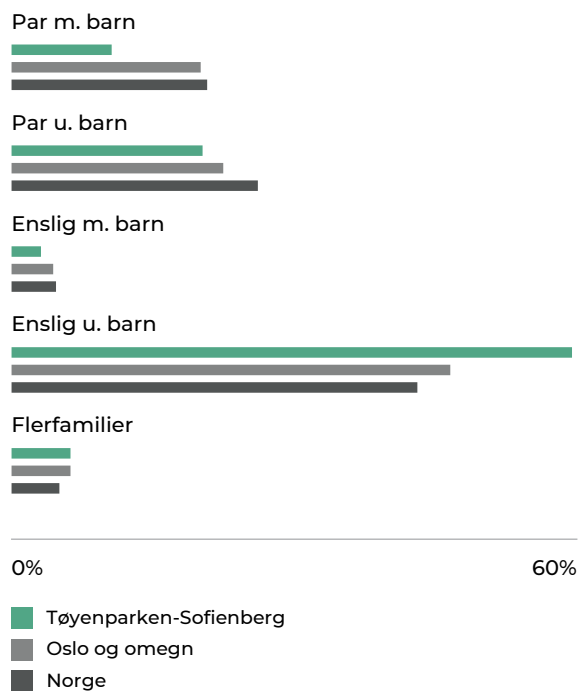
Varer/Tjenester

🛒 Carl Berner Torg	6 min	🚶
🏪 Vitusapotek Carl Berner	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

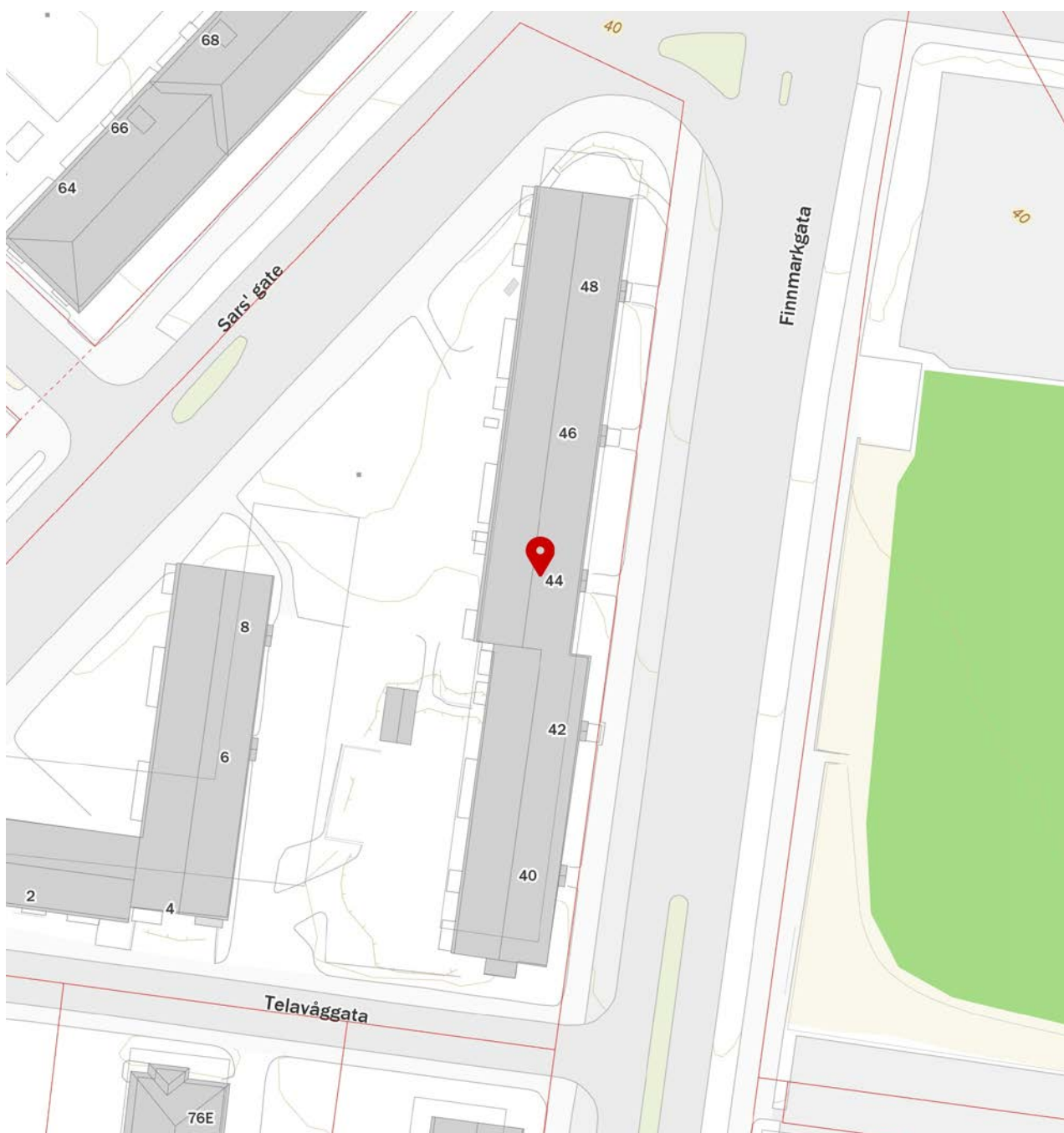
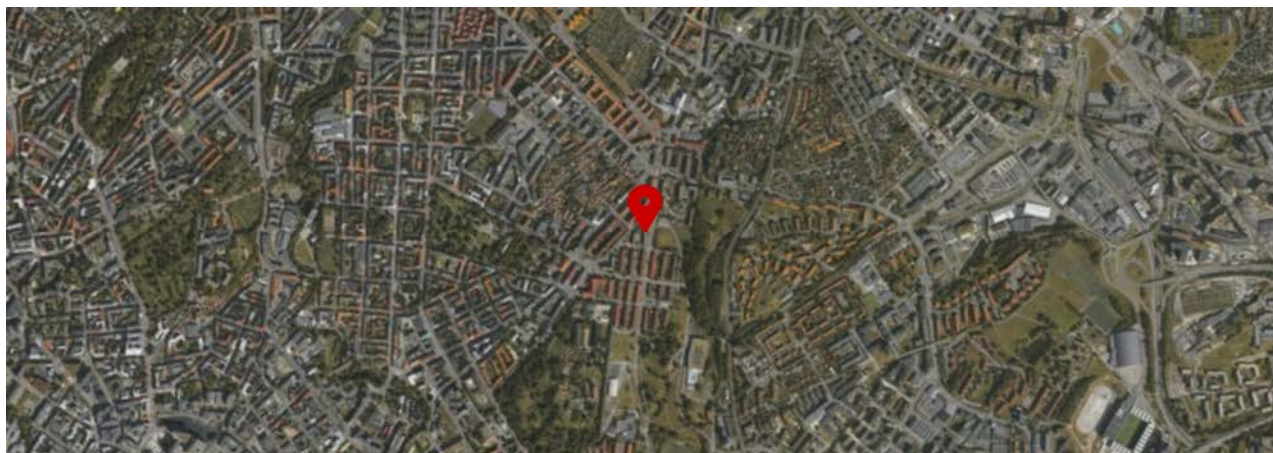


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	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 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Finnmarkgata 48
0563 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/125
Oslo kommune

Rapportdato: 11.08.2026
Befaringsdato: 06.08.2026
Referansenummer: 15084680

Areal

Leilighet
Bruksareal: 64 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 64 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.08.2026
Referansenummer	15084680
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-0084/26
Hjemmelshaver/selger	Erik Eugen Bruun
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Erik Eugen Bruun
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	11.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Finnmarkgata 48
Postnummer/sted	0563 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/125
Seksjonsnr.	178
Borettslag / Sameie	Sameiet Professorløkka
Tomt	Eiet tomt: 14100 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1953		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Professorløkka beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med tapapp, (taket er ikke besiktiget).

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder

Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.
Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate vegg	10	
		Overflate gulv	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		5. Etasje	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje		4		4	
		Loftbod			
5. Etasje	57			57	8
	Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.				Balkong
Kjelleretasje		3		3	
		Kjellerbod			
SUM	57	7		64	8
Total bruksareal: 64 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue/kjøkken 2,49 m. soverom 1 2,48 m.

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 3m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 4m², (BRA-e).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5m².

Innkassing av rør mot yttervegger på soverom 1 er medtatt i utregning av arealet ettersom dette regnes som en sjakt som har en funksjon for leiligheten.

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 05.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 1951, 21.02.1952.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ferdigattest, utskifting vinduer, datert: 07.12.1988. Midlertidig brukstillatelse, rehabilitering balkonger, datert: 13.07.2021.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2012, (datostempel sluk).

Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med overbelysning. Dusjkabinett med to-greps armatur påkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Naturlig avtrekk. Vannbåren varme til radiator på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er usikkert om rørgjennomføringene for radiator er tilstrekkelig tettet mot gulvmembran. Konsekvens er at forholdet kan medføre lekkasjer og skader i konstruksjon dersom overgangen ikke er tilstrekkelig tett. Forholdet kan ikke kartlegges fullt ut ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge utførelsen, og om utbedringer er nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Dusjkabinett bærer preg av alder og slitasje, vurdert til å være av estetisk betydning uten nevneverdige konsekvenser.
TGIU	Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk

Kjøkken

Kjøkken fra ukjent årstall.

Kjøkken med åpen løsning i stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Kjøleskap med frysedel. Integrert komfyr med platetopp, oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig, det er ikke observert ventilasjons løsning for kjøkken. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilerings ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Stoppekraner lokalisert på bad. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Tilknyttet felles varmtvann. Hovedstoppekran og stakeluke lokalisert i kjeller. Leiligheten har naturlig avtrekk på bad med naturlig tilluftventiler i vegger og vinduer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Innvendig stoppekran
-  TG 2 Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminatgulv. Malte og tapetserte veggflater. Malt himling. Profilerte innerdører. Naturlig tilluftventiler i vegger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate vegg Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
- Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte svelleskader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 2 5. Etasje I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 16 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 26 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra 1986.
Balkongdør med karm av tre med tre-lags glass fra 2021.
Vinduer med karm av tre med to-lags glass fra 2020.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til vestvendt balkong oppmålt til 8m². Bærende konstruksjon av stål. Balkonggulv belagt med tregulv. Rekkverk av stålprofiler og fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 120cm.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter



HMS

Rekkverkshøyde og
lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget utført etter 1999. Det mangler blant annet samsvarserklæring for rehabilitering av bad og oppgradering av sikringsskap.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ikke i mitt eie.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Ingen elektriske varmekilder.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Forøvrig er det ikke fremlagt samsvarserklæring for oppgradering av det elektriske anlegget, det mangler blant annet samsvarserklæring for rehabilitering av bad og oppgradering av sikringsskap. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder kjøkken som er flyttet inn i stuen for å etablere et ekstra soverom. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Branninstruks for boligen utarbeidet (plassert ved hovedinngangen).

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Basert på en skjønnsvurdering av de lokale forholdene på befaringsdagen vurderes likevel ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92801973

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0084/26	

Selger 1 navn
Erik Eugen Bruun

Gateadresse	
Finnmarkgata 48	
Poststed	Postnr
OSLO	0563

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/avtalenr.

Document reference: 17-0084/26

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: EEB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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
- 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

Initialer selger: EEB

2

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

Beskrivelse

Sameiet har hentet inn skaderapport og tilstandsvurdering ifbm målinger av setningsskader og overbelastning av bygningens fundament.

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja sameiet er i en pågående rettsprosess mot Engelsborg Borettslag som handler om å fastsette og drive inn selve erstatningsbeløpet for de nødvendige utbedringene, som inkluderer en refundentering av bygget etter sistnevntes brønnboring i 2019.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avhengig av om sameiet får full inndekning av motpartens forsikringsselskap for kostnadene med refundentering.

28 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

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 nedstigenede 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
ERIK BRUUN	cee9b10d3246ea4b000d 42a359c4d8bb81866923	05.08.2026 10:09:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0084/26

- 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>

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO

Att.: Katrine Solvåg

Deres ref.: 17-0084/26

Vår ref.: 045-1-178 Morten Henriksen

11.08.2026

Snr 178 i Sameiet Professorløkka

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Professorløkka
Org.nr.:	971271248
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	178
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	Forsikringsnummer 82826004
Eier:	Bruun, Erik Eugen
Adresse:	Finnmarkgata 48, 0563 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	360 393
Andel formue pr 31.12.2025	15 587

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 8398.72.12;	480,37
AKONTO AVDRAG 1	
LÅN NR: 8398.72.12;	1 892,06
AKONTO RENTE 1	
FELLESKOSTNADER	3 845,00
KABEL-TV/INTERNETT	484,00

Totale felleskostnader pr. mnd:	6 701,42
---------------------------------	----------

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 24 547,37

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplan.

Kontaktinformasjon

Styreleder: Christian Engelstad,
Mobil: 90963881
E-post: engelstad@braekhus.no

Andre opplysninger

Se <https://professorlokka.lettstyrt.no/>. Sameiet har et særlån (ikke IN-lån, da dette er et sameie). Seksjonen er derfor proratarisk ansvarlig tilsvarende sin andel av lånet. Det faktureres akonto renter og avdrag månedlig via felleskostnadsfakturaen. Det er mulighet for innfrielse i juni og desember hvert år. Da vil det også bli foretatt en avregning av renter og avdrag.

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:

Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.

Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

Husordensregler

Ajourført ihht til vedtak på årsmøtet 07.04.2025

1. Generelt

Formålet med husordensreglementet er å være en tilrettelegger for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og utemiljø. Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

2. Overdragelse og utleie av leiligheten

Ny seksjonseier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Seksjonseier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler følger salgs- eller leiekontrakt.

3. Bruk av leiligheten

Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00, både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.

Støyende arbeider som kan forstyrre dine naboer skal foregå på *hverdager* mellom klokken 08.00 og 20.00, og på lørdager mellom klokken 10.00 og 17.00.

Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig i hage, på balkong og eller takterrasse.

Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold, og ombygninger må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og tillatelser fra offentlig myndighet. Ved større innvendige utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboer og styret varsles.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Lufting, risting eller banking av tøy, sengeklær eller tepper må ikke skje fra vindu eller balkong. Synlig tørking av tøy over gelenderhøyde på balkongen må unngås.

Balkonger skal holdes i orden. Seksjonseierne har ansvar for at avløpsrør fra balkong er åpent.

Mating av fugler fra balkongen er strengt forbudt.

4. Søppel

All søppel skal sorteres som anvist i egne avfallsbeholdere ute. Annet avfall fraktes bort av seksjonseier. Søppel skal ikke under noen omstendighet plasseres eller oppbevares utenfor dør eller i oppgangene..

5.Dyrehold

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet og ei heller på takterrasser. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området

6.Vaktmester

Vaktmesters ansvarsområde er begrenset til sameiets fellesareal og eiendom

7. Vaskeriet

Vaskeriet kan brukes alle dager mellom kl. 07.00 og 21.00, også på lørdag og søndag (ikke på helligdager). Følgende tidsintervaller gjelder:

07.00 – 10.30 10.30 – 14.00 14.00 – 17.30 17.30 – 21.00

Reserver tid på låselisten som henger i vaskeriet. Dersom du ikke kommer til å benytte vaskeriet, fjernes låsen fra låsetavlen. Du som bruker vaskerommet og tilliggende WC må rengjøre dette etter bruk. Du må også fjerne lo fra lofilteret på tørketrommelen.

8. Dører og lys

Kjeller- og lofts-dører skal låses etter bruk, og lys slukkes.

9. Personlige eiendeler

Personlige eiendeler som settes i fellesrom i kjeller eller på loft, kan bli fjernet og kastet. Sykkel og barnevogn skal settes på anviste plasser i kjellerrommet.

10. Parkering

Gyldig parkeringsbevis festes godt synlig på kjøretøyet. Parkeringsbevis kan lånes av vaktmester i korte perioder (f. eks ved flytting). Kjøretøy som er parkert uten tillatelse blir borttauert.

Styret setter leien for parkeringsplassene, og inngår skriftlig avtale med leietakerne. Parkeringsplassene kan kun leies ut til eier eller leietaker av seksjoner i sameiet.

11. Skilting

Seksjonseierne plikter å ha ensartet navneskilt på ringeklokke og postkasse. Skilttype fastsettes av styret og bestilles gjennom vaktmester. Bekostes av den enkelte seksjonseier.

12. Gasspeis

Seksjonseiere er ansvarlige for at gasspeis installeres forskriftsmessig og brukes forsvarlig.

13. Brudd på husordensreglementet

Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle

leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter. Ved brudd på husordensreglementet vil styret kunne gi skriftlig advarsel til seksjonseier om å rette opp de påklagede forhold.

Seksjonseiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Dersom seksjonseiers/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, herunder atferden til leietaker eller andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen.

VEDTEKTER FOR SAMEIET PROFESSORLØKKA

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn Sameiet Professorløkka. Sameiet har org.nr. 971 271 248.

Sameiet består av 173 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 4. juni 1984.

2. Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle saker av felles interesse.

3. Eierskifte/utleie

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Styrets godkjennelse må innhentes på forhånd og minst 14 - fjorten - dager før leietaker/kjøper skal flytte inn i leiligheten. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

4. Seksjonseiers bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av

eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

b) utstyr, som vannklosett

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin egen leilighets innvendige standard. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar, varmtvannsbereder, badekar, vasker og radiatorer.

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og inngangsdører til seksjonene

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Med tilslutning fra de seksjonseier det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike.

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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.

Sameiet har ansvar for utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vinduer i oppgang, kjeller og loft er sameiets ansvar.

6. Rettslig rådighet

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier 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 årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).
- h) bomiljøtiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøtet. 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 seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha minimum 4 medlemmer, og minst 1 varamedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er/er ikke å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av minimum én leder og et medlem.

10.2. Styremøter

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. 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.

10.3. 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 årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.5. Skriftlig kommunikasjon

Styret kommuniserer med seksjonseierne per e-post. Seksjonseierne har plikt til å holde styret og forretningsfører informert om riktig e-post adresse. Dersom en seksjonseier må ha informasjon pr brevpost, må dette meddeles forretningsfører skriftlig.

11. Forretningsfører

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

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

14. Panterett for seksjonseiers forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

15. Bygningsmessige arbeider

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

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

16. Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

18. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

19. Eierseksjonsloven

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

Vedtatt på årsmøte den 8. mai 2018.



Adresse

Finnmarkgata 48, 0563 OSLO

Dato for energimerking

18.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-334699

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80581629

Gårdsnummer

229

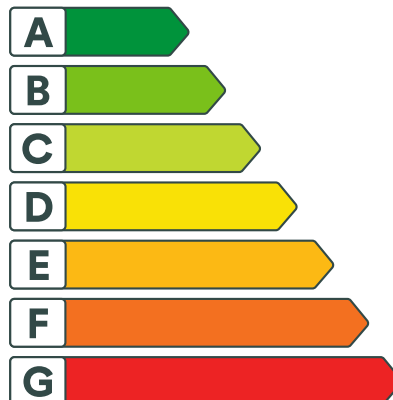
Bruksnummer

125

Seksjonsnummer

178

Bruksenhetsnummer

H0501


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1953

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet bruksareal

57,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

151,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

151,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 862 kWh

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1

00971271248

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Sameiet Professorløkka
Epost:
stabekk@sefbo.no

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.72.12368

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 04.06.26 vil nominell rente bli 6,650 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 6,860 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1

00971271248

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Sameiet Professorløkka
Epost:
stabekk@sefbo.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.72.12368

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 64.744.450,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	6,400 %
Ny rente fra 04.06.2026	6,650 %
Ny eff. rente 04.06.2026	6,860 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	24 år og 4 mnd
Innfrielsesdato	30.08.2050
Første forfall	30.05.2026
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 438.037 frem til 04.06.2026
Terminomkostninger	kr 60
Utbetalingsdato	11.05.2022

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

KV006

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.05.2026	438.098	340.574	60		97.464	64.646.986
04.06.2026	NY ORDINER RENTESATS			: 6,650 %		
04.06.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			447.942	(RENTER OG AVDRAG)	
30.06.2026	448.002	362.908	60		85.034	64.561.952
30.07.2026	448.002	352.880	60		95.062	64.466.890
30.08.2026	448.002	364.105	60		83.837	64.383.053
30.09.2026	448.002	363.632	60		84.310	64.298.743
30.10.2026	448.002	351.441	60		96.501	64.202.242
30.11.2026	448.002	362.611	60		85.331	64.116.911
30.12.2026	448.002	350.447	60		97.495	64.019.416
SUM 2026	3.574.112	2.848.598	480		725.034	64.019.416
30.01.2027	448.002	361.579	60		86.363	63.933.053
28.02.2027	448.002	337.794	60		110.148	63.822.905
30.03.2027	448.002	348.840	60		99.102	63.723.803
30.04.2027	448.002	359.909	60		88.033	63.635.770
30.05.2027	448.002	347.817	60		100.125	63.535.645
30.06.2027	448.002	358.846	60		89.096	63.446.549
30.07.2027	448.002	346.783	60		101.159	63.345.390
30.08.2027	448.002	357.771	60		90.171	63.255.219
30.09.2027	448.002	357.262	60		90.680	63.164.539
30.10.2027	448.002	345.242	60		102.700	63.061.839
30.11.2027	448.002	356.170	60		91.772	62.970.067
30.12.2027	448.002	344.179	60		103.763	62.866.304
SUM 2027	5.376.024	4.222.192	720		1.153.112	62.866.304
SUM 2028	5.376.024	4.143.577	720		1.231.727	61.634.577
SUM 2029	5.376.024	4.058.610	720		1.316.694	60.317.883
SUM 2030	5.376.024	3.968.397	720		1.406.907	58.910.976
SUM 2031	5.376.024	3.871.933	720		1.503.371	57.407.605
SUM 2032	5.376.024	3.769.297	720		1.606.007	55.801.598
SUM 2033	5.376.024	3.658.680	720		1.716.624	54.084.974
SUM 2034	5.376.024	3.541.039	720		1.834.265	52.250.709
SUM 2035	5.376.024	3.415.274	720		1.960.030	50.290.679
SUM 2036	5.376.024	3.281.319	720		2.093.985	48.196.694
SUM 2037	5.376.024	3.137.261	720		2.238.043	45.958.651
SUM 2038	5.376.024	2.983.860	720		2.391.444	43.567.207
SUM 2039	5.376.024	2.819.892	720		2.555.412	41.011.795
SUM 2040	5.376.024	2.645.105	720		2.730.199	38.281.596
SUM 2041	5.376.024	2.457.446	720		2.917.858	35.363.738
SUM 2042	5.376.024	2.257.423	720		3.117.881	32.245.857
SUM 2043	5.376.024	2.043.648	720		3.331.656	28.914.201
SUM 2044	5.376.024	1.815.624	720		3.559.680	25.354.521
SUM 2045	5.376.024	1.571.118	720		3.804.186	21.550.335
SUM 2046	5.376.024	1.310.312	720		4.064.992	17.485.343

Fortsetter på neste side

Handelsbanken

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2047	5.376.024	1.031.597	720		4.343.707	13.141.636
SUM	2048	5.376.024	734.166	720		4.641.138	8.500.498
SUM	2049	5.376.024	415.545	720		4.959.759	3.540.739
SUM	2050	3.630.573	89.354	480		3.540.739	0
TOTAL		130.853.237	66.091.267	17.520		64.744.450	0

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte – Sameiet Professorløkka

Dato: 01.12.2025

Sted: Teams

1. Konstituering

- 1) Møteleder: styreleder Engelstad
- 2) Protokollfører: styreleder Engelstad
- 3) Protokollvitner: Tonje Tveiten, Jørn E Johnsen
- 4) Antall stemmeberettigede: 49 (inkl. 3 fullmakter)
- 5) Godkjenning av sakliste: Godkjent

2. Sak til behandling – kapitalinnhenting

Styreleder redegjøre for styrets innstilling, og svarte ut spørsmål fra eierne.

Forslag til vedtak:

Kapitalinnskudd – det hentes inn 15.000 kr. i snitt fra hver seksjonseier (beløp varierer iht. eierbrøk). Beløpet betales med 1/6 hver måned i perioden januar-juni 2026.

Forslaget ble vedtatt (48 for, 1 mot).

Protokollen signeres digitalt.

 S1GdS9ibWI-r170ScjbZg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.12.2025 18:22

SENT BY OWNER:

Christian Engelstad · 01.12.2025 23:23

DOCUMENT ID:

r170ScjbZg

ENVELOPE ID:

S1GdS9ibWl-r170ScjbZg

DOCUMENT NAME:

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf

1 page

SHA-512:

029f12d26782eec1342f63e492359bf07d8500c211a8d6f
dd53c974dc85eee77530cb9f88d9b66a4cd6330a150e37
bc2f954ca21b344776e011f0d52f0bbd7d9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christian Engelstad engelstad@braekhus.no	Signed Authenticated	01.12.2025 23:49 01.12.2025 23:48	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/12/15) IP: 51.175.73.100
Tonje Tveiten tonjetveiten@hotmail.no	Signed Authenticated	02.12.2025 11:59 02.12.2025 11:57	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 72/02/09) IP: 193.91.248.202
Jørn Egil Johnsen jornegil63@gmail.com	Signed Authenticated	02.12.2025 18:22 02.12.2025 18:20	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 63/05/28) IP: 81.167.0.23

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-Bk85S9jWZe.pdf (100287 bytes)	3794bb5f7d953fec662454eb04823de2d617943 d0397526fcbcbfd9f9afa7162efa9ca9fd4dca ab33a861c8a5023b84fb62a7cf8076a62d739f3 9faafcdc1
2. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-H1ICSqjW-g.pdf (100435 bytes)	4a0ba461cd34ba48281a0f7b8c16099da1ad258 492d3b829854e3ee9b92b4ed6f489845aa23033 6f0c269ce6506b6ae71f4d1084e04f5d236dcba 7e7494b8390
3. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-HJYZ85j-Ze.pdf (100474 bytes)	8fa1e0d2a56dcd1fa89504b913ab357427e1ffc3 cb05533c191b975705ceb032d3264a2318226c 0d3416a57996670c01a658aadf2ca5686aa7ec5 67d58600799

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Handl. by
Kong. rettsk.
Lip. l.
nr 375, -/4
Tyske bank

UNIVERSITETET

7 JUL 1951

UNIVERSITETET

NR 1490 * 7 JUL 1951

F e s t e b r e v

10/70 1957 7 A.
10 aug.

Under forbehold av Kirkedepartementets approbasjon bortfester DET AKADEMISKE KOLLEGIUM den del av Universitetets eiendom Tøyen som benevnes Sarsgaten 37 i Oslo og som er parsell av Trondhjemsveien 23 til:

A/L Østlandske Boligbyggelag på vegne av stiftendes borettslag

på følgende vilkår:

Dob. nr. 14703 V
1951 FD-0854 A

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet ansees fornyet for perioder à 30 år medmindre Universitetet innen 1 år før festetidens (periodens) utløp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I såfall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger etter skjønn.
6.1489 ut
14.3.30, 40
2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir å fastsette ved offentlig pristakst hvoretter tomteverdien og festeavgiften påføres dette festebevis. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begynner å løpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 30te år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjønn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fastsatte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhøyes med mer enn 20 %.
3. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assurancesum. Festeren har adgang til å utparsellere arealet, men skal før så skjer forelegge Universitetet til godkjennelse reguleringsplan og utparselleringsplan, tillike med forslag til fordeling av den samlede festeavgift på de enkelte parseller. Universitetet viker dog prioritet for pantelån i offentlig eller halvoffentlig innretning, som godkjennes av Universitetet og er prioritert innenfor 60 % av eiendommens normale salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

Dob. nr. 10657 1956
7 juli

KIRKEDEPARTEMENTET
NR 1490 7 JUL 1951

Universitetet at denne takst er for høy, har det adgang til å innanke taksten for to av Den Östenfjeldske bykreditforenings takstmenn i Oslo eller Aker, hvis takst da blir avgjørende.

Etter 10 års forløp fra denne kontrakts underskrift skal Universitetet ha adgang til å forlange den foranstående prioritet avdradd med 1 % pr. år inntil festeavgiften har fått prioritet etter 50 % av daværende skattetakst. Universitetet forbeholder seg rett til å godkjenne den foranstående obligasjons tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir sådant klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iövrig verdiforringes.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger - herunder også en eventuell verdistigningsskatt.

Universitetet bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som det selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiften. Utgifter i anledning opparbeidelse av gater (eller senere utvidelse av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Universitetet samtykker i at gategrunn av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som etter bygningsloven må avståes gratis, overdrar Universitetet direkte til kommunen mot en til det mottatte erstatningsbelöp svarende reduksjon i festeavgiften.

5. De til arealets bebyggelse nödvendige forberedende arbeider med istandbringelse av regulerings- og byggeplaner, samt innsendelse av de fornödne tegninger m.v. forutsettes påbegynt straks og arbeidet forutsettes satt i gang senest 6 - seks - måneder etter at tegningene er godkjent og byggetillatelse foreligger. Bebyggelsen må skje etter tegninger utfört av en fullt utdannet arkitekt, som har de for-

FD-0854
1951 A3

nødne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger skal før arbeidet i marken påbegynnes, forelegges for og godkjennes av Det Akademiske Kollegium. Festeren forplikter seg til å holde bebyggelsen forsikret etter dens fulle verdi i Norges Brannkasse eller i annet av Universitetet godtatt brandforsikringsselskap. Festeren plikter å gjenoppføre eller istandsette brandlidte bygninger medmindre Universitetet innrømmer fritagelse derfor. Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygninger og å holde ubebygget grunn i ordentlig stand.

Tomten har hel gjerdeplikt mot gate og hovedböl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.

Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret elles utviser. Festeren er videre bekjent med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter. Iövrig garanteres arealet fritt for heftelser som hindrer eller vanskeliggjör boligbebyggelse. Arealet må ikke benyttes til noen bedrift som kan medføre stöy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garvöi, slakteri, eller has opplagssted for noenslags gjödsel eller stinkende stoffer, preparert eller upreparert. Heller ikke må der uten Universitetets tillatelse på arealet anlegges fabrikk, mekanisk verksted, leiegarasje eller bensinstasjon.

6. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rette tid, hvis han i lenger tid enn 3 måneder fra forfall undlater å betale skatter eller andre prioriterte utredslar eller renter av bedre prioriterte pantefordringer, hvis han undlater å holde bygningen ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han iövrig undlater å oppfylle sine forpliktelser etter denne kontrakt - er Universitetet berettiget til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger å söke dekning.

Likeledes kan Universitetet i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon i hvilket tilfelle retten

til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme lovs § 111, frafalles.

Festeren utreder alle ved sådan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar møte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver. Ved misligholdelse betaler festeren 4 1/2 % etterskuddsrente.

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stemelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommisjonær, høyesterettsadvokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi, som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.
8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjønn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjøres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistemål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

- a) Festeren har rett til å bli løst fra denne festekontrakt hvis myndighetene i den tid som gjenstår til byggearbeidet kan påbegynnes, påbyr en bebyggelse av en vesentlig annen karakter eller i et vesentlig mindre omfang enn bestemt ved Reguleringsrådets vedtak av 12/9. og 24/10. 1950. Denne rett for festeren er dog begrenset til 1. juli 1952, hvis han tar til med bebyggelsen på nærværende tomt før han bygger kvartal IV, som han samtidig hermed har festet. Tar han til med bebyggelsen på tomt IV først, gjelder hans betingede rett til å tre tilbake fra nærværende festekontrakt til 1. juli 1953. Hvis han trer tilbake har han ikke rett til å få refundert noen av de omkostninger som han har utredet i henhold til festekontrakts punkt 7.

- b) Festeavgiften begynner først å løpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.
- c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder følgende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.
9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjørt til Botanisk Hage, Tøyen.

Oslo, den 18. juni 1951.

Th. Louis Mønst
UNIVERSITETET I OSLO

ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Ant. Berle, Fin. Dir.

J. Lunde

FD-⁰⁸⁵⁴₁₉₅₁ A3.

*At underskrivne personlig har
underskrevet dette forskrift og
er over 2/3 bevilget.*

*Skinnerud
K. Radtke*

10/70 1907 10 aug. 1907

1.1 Oslo byskrivningskontor, 1.1.1907

Indført i registeret nr. 10

37 Larsgate

Indført i registeret nr. 2/3

10

tinglysningen

Aanmerkning om hofstater medfølger paa

regjering med lovbestemt gebyr kr. 2.00

G. Atterberg

Uts. skv. av 43-1907, har Finansdepartementet
3 skattekr. betalt tilleggsgebyr i h.h.t. lov av
18.10.97 § 3. - Under, som det skal ifø. nærmere
beskrivelse med til 960. -

1073-1907, -

G. Atterberg



Det stiftendes borettslag, på hvis vegne festekontrak-
ten er inngått, A/L Professorløkka Borettslag, er nå stiftet
og bes notert som innehaver av festeretten.

Oslo, den 3/10-1952
A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

Per Lund
Per Lund

Øivind Moe
Øivind Moe

Ovenstående tiltres.

Oslo, den 3/10-1952.

A/L Professorløkka Borettslag

Gerd Onnheim
Gerd Onnheim

Per Lund
Per Lund

At de ovennevnte personlig har underskrevet dokumen-
tet og er over 21 år, bevitnes.

Oslo, den

Egil Bjerke
Egil Bjerke
saksfører

3/10-1952 notat på Larsgt 34.

Oslo byrettskammeret 4/10-1952

W. M. M.

3/10-1952

Kommunen har den samme rett som borettslaga
i sine tomter. Punkt 3 til 6. Komm.
forordningen av 1948, byrådets vedtak
skal også kunne legges til.

Underskrevet i Oslo, 10-52.

Frede Bastberg
Bastberg

J. Hansen
Hansen

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

Sarsgaten 37, festekontrakt.

Punkt 1, første punktum i nærværende festebrev
forandres slik at ordlyden blir:

-Festetiden er 99 år regnet fra 1, januar 1951.

Universitetet i Oslo

3. august 1955.

Frede Castberg
Frede Castberg
rektor.

PROFESSOR LØKKA BORETTSLAG

Johan Flatval Fim Høvik.

A. Lund.

Ant. nr. 14903 av 3. 10. 55
Dokument nr. 14903
37 Lussyl. -

Magnus

Vi frafaller herved festerett i den grunn,
3039,9 m², som skal tilskjøtes Oslo kommune
og legges ut som umatrikulert gategrunn.

Oslo, den 22. mars 1956

ALL PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

Magnus

10557 106 7 7 1056

37 Lussyl. 3039,9 m²
Magnus

F e s t e b r e v

nr 10/11 1957
10 aug.

7 A

ang. slumpt
sees der
dep. lund
4375
fr. bygge
helt.

Under forbehold av Kirkedepartementets approbasjon
bortfester DET AKADEMISKE KOLLEGIUM den del av Universitetets
eiendom Tøyen, Trondhjemsveien 23 i Oslo som benevnes
Kvartal IV, og som ligger på hjørnet av Sarast- og Finnmarks-
gt. til:

Dob. 1940 4
15 sept 1955

A/L Östlandske Boligbyggelag på vegne av stiftendes borettslag
på følgende vilkår:

9.378,5
an 2
gitt av
14. 10. 1952

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet
ansees fornyet for perioder à 30 år medmindre Universi-
tetet innen 1 år før festetidens (periodens) utløp gir
underretning om at festet ikke vil bli fornyet, I såfall
er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet
oppførte bygninger etter skjønn.
2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir
å fastsette ved offentlig pristakst hvorefter tomteverdien
og festeavgiften påføres dette festebrev. Festeavgiften
erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begyn-
ner å løpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 30te år
rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til are-
alets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved
skjønn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften
skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fast-
satte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhøyes
med mer enn 20 % .
3. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostnin-
ger 1ste prioritets pant i festeretten og i de på arealet
oppførte bygninger og deres assuransesum. Festeren har
adgang til å utparsellere arealet, men skal før så skjer
forelegge Universitetet til godkjennelse reguleringsplan
og utparselleringsplan, tillike med forslag til fordeling
av den samlede festeavgift på de enkelte parseller.
Universitetet viker dog prioritet for pantelån i offentlig
eller halvoffentlig innretning, som godkjennes av Universi-
tetet og er prioritert innenfor 60 % av eiendommens noe-
male salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

KIRKEDEPARTEMENTET
1953 10 JUN 1951

FD-0854
1951

Universitetet at denne takst er for høy, har det adgang til å innanke taksten for to av Den Östenfjeldske bykredittforenings takstmenn i Oslo eller Aker, hvis takst da blir avgjørende.

Etter 10 års forløp fra denne kontrakts underskrift skal Universitetet ha adgang til å forlange den foranstående prioritet avdradd med 1 % pr. år inntil festeavgiften har fått prioritet etter 50 % av daværende skattetakst. Universitetet forbeholder seg rett til å godkjenne den foranstående obligasjons tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir sådant klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iøvrig verdiforringes.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger - herunder også en eventuell verdistigningsskatt.

Universitetet bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som det selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiften. Utgifter i anledning opparbeidelse av gater (eller senere utvidelse av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Universitetet samtykker i at gategrunn av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som etter bygningsloven må avståes gratis, overdrar Universitetet direkte til kommunen mot en til det mottatte erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

5. De til arealets bebyggelse nødvendige forberedende arbeider med istandbringelse av regulerings- og byggeplaner, samt innsendelse av de fornødne tegninger m.v. forutsettes påbegynt straks og arbeidet forutsettes satt i gang senest 6 - seks måneder etter at tegningene er godkjent og byggetillatelse foreligger. Bebyggelsen må skje etter tegninger utført av en fullt utdannet arkitekt, som har de for-

nödne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger skal för arbeidet i marken påbegynnes, forelegges for og godkjennes av Det Akademiske Kollegium.

Festeren forplikter seg til å holde bebyggelsen forsikret etter dens fulle verdi i Norges Brandkasse eller i annet av Universitetet godtatt brandforsikringsselskap. Festeren plikter å gjenoppføre eller istandsette brandlidte bygninger medmindre Universitetet innrømmer fritagelse derfor. Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygninger og å holde ubebygget grunn i ordentlig stand.

Tomten har hel gjerdeplikt mot gate og hovedböl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.

Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser. Festeren er videre bekjent med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter. Iövrig garanteres arealet fritt for heftelser som hindrer eller vanskeliggjör boligbebyggelse.

Arealet må ikke benyttes til noen bedrift som kan medføre stöy, lukt eller ^urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, eller has opplagssted for noenslags gjödsel eller stinkende stoffer, preparert eller upreparert. Heller ikke må der uten Universitetets tillatelse på arealet anlegges fabrikk, mekanisk verksted, leiegarasje eller bensinstasjon.

6. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rette tid - hvis han i lenger tid enn 3 måneder fra forfall undlater å betale skatter eller andre prioriterte utredslar eller renter av bedre prioriterte pantefordringer, hvis han undlater å holde bygningen ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han iövrig undlater å oppfylle sine forpliktelser etter denne kontrakt - er Universitetet berettiget til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom fremleie av grunn og bygninger å söke dekning. Likeledes kan Universitetet i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist

og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdeslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme lovs § 111, frafalles. Festeren utreder alle ved sådan forfølgning som forannevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar møte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver. Ved misligholdelse betaler festeren 4 1/2 % etterskuddsrente.

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stempelpapir og tinglysning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommissionær, høyesterettsadvokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.
8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjønn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjøres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvist-mål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

-
- a) Festeren har rett til å bli løst fra denne festekontrakt hvis myndighetene i den tid som gjenstår til byggearbeidet kan påbegynnes, påbyr en bebyggelse av en vesentlig annen karakter eller i et vesentlig mindre omfang enn bestemt ved Reguleringsrådets vedtak av 12/9. og 24/10. 1950. Denne rett for festeren er dog begrenset til 1. juli 1952, hvis han tar til med bebyggelsen på nærværende tomt før han bygger Sarsgt. 37, som han samtidig hermed har festet. Tar han til med bebyggelsen av Sarsgt. 37 først, gjelder hans betingede rett til å tre tilbake fra nærværende festekontrakt til 1. juli 1953. Hvis han trer tilbake har han ikke rett til å få refundert noen av de omkostninger som han har utredet i henhold til festekontrakts punkt 7.

- b) Festeavgiften begynner først å løpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.
- c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder følgende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.
9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjørt til Botanisk Hage, Tøyen.

Oslo, den 18. mai 1951.

Otto Louis Mohr

UNIVERSITETET I OSLO

J. all. brenn
A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Carl Steen Christensen

J. Luning

*At underskrivene personlig
har underskrevet dette protokoll
og er over 21 år gamle.*

Thunau
h.v. advokat

Oslo byskriverembete 10/12 1957 10 aug 1957
 Oslo byskriverembete 10/12 1957
 43 Sarsgt.
 1/15

anmerking om betalelse medlemsavgift
 for 1957 med betalt gebyr kr. 2,00

G. Pittman

Ifl. skr. av 7.3.1952 har Finansdepartementet
 3 skillete. Tilfølgende tillegg er gitt, til og med
 4.8.1893 S. S. - med. holdt ble ifl. samme
 med a skillete med. med 4.8.1893. -

Oslo byskriverembete 10/12 1957, -

G. Pittman



Festekontrakt. Sarsgaten 43.

Punkt 1 , første punktum, i nærværende festebrev
forandres slik at ordlyden blir:

-Festetiden er 99 år regnet fra 1.januar 1951,=

Universitetet i Oslo

3.august 1955.

Frede Castberg
Frede Castberg
rektor.

A/L PROFESSORLØKKA BORETTLAG

Johan Flabval *Vim Høib.*

A. Lund.

Vi frafaller herved festerett i den grunn,
4152 m2, som skal tilskjøtes Oslo kommune og legges ut
som umatrikulert gategrunn.

Oslo, den 13. september 1955.

A/L PROFESSORLØKKA BORETTLAG

Johan Flabval *Vim Høib.*

Frede Castberg
3.

Angem. in

Det stiftendes borettslag, på hvis vegne festekontrak-
ten er inngått, A/L Professorløkka Borettslag, er nå stiftet,
og bes notert som innehaver av festeretten.

Oslo, den 3/10-1952.

A/L ØSTLANDSKE BOLIGVESELAG

Per Lund
Per Lund

Øivind Moe
Øivind Moe

Ovenstående tiltres.

Oslo, den 3/10-1952.

A/L Professorløkka Borettslag

Gerð Onsheim
Gerð Onsheim

Per Lund
Per Lund

At de ovennevnte personlig har underskrevet dokumen-
tet og er over 21 år, bevitnes.

Oslo, den

Egil Bjerke
Egil Bjerke
sakfører

notert for Løst 1/3.-

Oslo 4/10-1952

Magnus



1979.55
Festeren har den samme
rett som bortfesteren ifølge
festerens punkt 2 til å
kreve forleavgiften regulert,
og forleavgiften skal igjen
kunne reguleres ellers.

Universitetet i Oslo

10/10-1953

Frude Bastberg



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Professorløkka

Tid: mandag 01.12.2025, kl. 20:00

Sted: Teams

Til seksjonseierne:

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka.

Tid: 01.12.2025 kl. 20.00

Sted: Teams (møteinncalling vil bli sendt ut per e-post)

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt kan sendes til engelstad@braekhus.no eller gis/sendes til et av styrets medlemmer eller en seksjonseier som skal delta i møtet. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Kapitalinnkalling

Oslo, 18.11.2025

Sameiet Professorløkka

STYRET

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ekstraordinære årsmøte

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Kapitalinnkalling

I forbindelse med arbeidet med budsjettet for 2026 viser tallene at sameiet vil gå med et underskudd på ca. MNOK 2,6. Dettess skyldes særlig følgende forhold:

- Kostnader til ingeniører, advokat og mindre utbedringer ift. setningsskadene
- Takreparasjoner i Monradsgate og Finmarksgata (MNOK 2-2,25)
- Generell prisvekst for store kostnadsposter som forsikring og kommunale avgifter

Sameiet har en egenkapital på ca. 2.750.000. Etter styrets oppfatning vil det være helt uforsvarlig å tære på denne egenkapitalen, sett hen til den betydelige usikkerheten knyttet til setningsskadene i Finnmarksgata. Videre er det nylig avdekket lekkasjer fra taket også i Sars gate. Det er langt fra utenkelig at det i 2026 vil kunne oppstå situasjoner der sameiet vil måtte ha kapital tilgjengelig. Når vi samtidig vet at vi neppe vil kunne øke sameiets låneramme, er vi nødt til å ha tilgjengelig kapital.

Inndekningen av foreløpig budsjettert underskudd på MNOK 2,6 kan og må da avhjelpes på én av følgende to måter

- 1) Kapitalinnskudd – det hentes inn 15.000 kr. i snitt fra hver seksjonseier (beløp varierer iht. eierbrøk, se vedlegg). Beløpet betales med 1/6 hver måned i perioden januar-juni 2026
- 2) Økning av felleskostnadene med 19 % med virkning fra januar 2026.

Styrets innstilling:

Styret innstiller på alternativ 1, kapitalinnskudd. Seksjonseiernes felleskostnader er allerede såpass høye at en økning med 19 % trolig vil redusere markedsverdien på leilighetene.

Erfaringsmessig er det sjeldent slik at felleskostnader settes ned, da det alltid vil være gode ting å bruke penger på i et stort sameie. Det vil derfor være fornuftig med en kapitalinnhenting, istedenfor en permanent økning av felleskostnadene. Det er videre slik at vi i 2026 vil ha en del ekstraordinære kostnader ifm. setninger og tak, hvilket i seg selv er et argument for en ekstraordinær innkalling av kapital.

Styret har forståelse for at dette kan ramme enkelte hardt, men håpet er likevel at de aller fleste vil klare en midlertidig ekstrainnbetaling på kr. 2.500 i snitt per måned et halvt år.

Dersom det ikke oppnås flertall for alternativ 1, vil alternativ 2 bli iverksatt fra 01.01.2027.

Oslo, den 18.11.2025

Christian Engelstad
Styreleder

Edward Palm
Styremedlem

Marlen Krause
Styremedlem

Tor-Anders Hansen
Styremedlem

Mohammed Jamal Gaeb
Styremedlem

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

**Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet**

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... – 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

Protokoll

Ordinært årsmøte 2026

Professorløkka

Tidsrom	09. april 18:00 - 20:30
Invitasjon sendt	01. apr. 13:10
Møteform	Fysisk
Møteleder	Christian Engelstad
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Yvonne Curtis Delphin Sondre Stadheim Hille

Kommentar

Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)



1. Konstituering

1.1. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Styreleder Christian Engelstad ble valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Morten Henriksen, fra PHM Forvaltning AS, ble valgt som referent.

1.5. Protokollvitner

Yvonne Curtis Delphin, Sondre Stadheim Hille

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Yvonne Curtis Delphin og Sondre Stadheim Hille ble valgt som protokollvitner.

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

41 eiere tilstede, 4 fullmakter. Totalt 45 stemmer.

2. Årsberetning 2025

Forslag til vedtak

Årsberetningen for 2025 godkjennes.

Vedlegg

Årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Styret gjennomgikk årsberetningen for 2025 og besvarte spørsmål.

Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak

Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg

Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf

Årsregnskap 2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Morten Henriksen gjennomgikk regnskapet for 2025 og besvarte spørsmål i samarbeid med styret.

Regnskapet ble enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Morten Henriksen la fram et forslag til styrehonorar på totalt kr 608.000,- + AGA, hvorav kr 478.000,- til styreleder og kr 130.000,- til intern fordeling blant de andre styremedlemmene.

Forslaget ble enstemmig godkjent.

5. Innkommende saker

5.1. Kutting av trær - fra Atle Forfang Rostad

Beskrivelse

I Monrads gate og Helgesens gate står det trær som vokser og vokser og vokser. De er nå blitt så store at de 1.utarmer jorda, 2.etterlater en vanvittig mengde løv samt 3.skygger stadig mer for sola.

Forslag til vedtak

Styret sørger for kraftig beskjæring av disse før vårdugnaden eller når det tidsmessig lar seg gjøre - så sager vi det sammen på dugnaden.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Forslag 3

Blank

Vedtak

Forslaget ble trukket som en vedtakssak. Styret jobber allerede med saken og følger den opp videre.

6. Informasjon om status for setningsskader

Beskrivelse

Orienteringssak

Vedlegg

Setningsskader.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Styret informerte om status om saken om setningsskader og besvarte spørsmål.

7. Valg

Styreleder

Christian Engelstad (For 1 år)

Vedtak

Christian Engelstad ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (4 til valg)

Mohammed Jamal Gaeb (For 1 år)

Edward Palm (For 1 år)

Tor-Anders Hansen (For 1 år)

Marlen Krause (Fratrer)

Velges i årsmøte (For 2 år)

Vedtak

Mohammed Jamal Gaeb, Edward Palm og Tor-Anders Hansen ble gjenvalgt som styremedlemmer for 1 år.

Atle Forfang Rostad ble valgt som nytt styremedlem for 1 år.

Varamedlem

Tor Benjamin Johnsen (Fratrer)

Thomas Griffin (For 1 år)

Vedtak

Thomas Griffin ble gjenvalgt som varamedlem for 1 år.

Signaturer

Christian Engelstad /sign
Sondre Stadheim Hille /sign
Yvonne Curtis Delphin /sign

14.04.2026 10:30
10.04.2026 09:36
10.04.2026 15:33

Innkalling

Ordinært årsmøte 2026

Professorløkka

Tidsrom	09. april 18:00 - 20:30
Invitasjon sendt	01. apr. 13:10
Møteform	Fysisk
Møteleder	Christian Engelstad
Referent	Morten Henriksen
Protokollvitner	Yvonne Curtis Delphin Sondre Stadheim Hille

Kommentar

Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)



1. Konstituering

1.1. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.5. Protokollvitner

Yvonne Curtis Delphin, Sondre Stadheim Hille

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

2. Årsberetning 2025

Forslag til vedtak

Årsberetningen for 2025 godkjennes.

Vedlegg

Årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak

Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg

Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf

Årsregnskap 2025.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

4. Honorar til styret

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

5. Innkommende saker

5.1. Kutting av trær - fra Atle Forfang Rostad

Beskrivelse

I Monrads gate og Helgesens gate står det trær som vokser og vokser og vokser. De er nå blitt så store at de 1.utarmer jorda, 2.etterlater en vanvittig mengde løv samt 3.skygger stadig mer for sola.

Forslag til vedtak

Styret sørger for kraftig beskjæring av disse før vårdugnaden eller når det tidsmessig lar seg gjøre - så sager vi det sammen på dugnaden.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Forslag 3

Blank

6. Informasjon om status for setningsskader

Beskrivelse

Orienteringssak

Vedlegg

Setningsskader.pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

7. Valg

Styreleder

Christian Engelstad (For 1 år)

Styremedlem (4 til valg)

Mohammed Jamal Gaeb (For 1 år)

Edward Palm (For 1 år)

Tor-Anders Hansen (For 1 år)

Marlen Krause (Fratrer)

Velges i årsmøte (For 2 år)

Varamedlem

Tor Benjamin Johnsen (Fratrer)

Thomas Griffin (For 1 år)

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025 – SAMEIET PROFESSORLØKKA

Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 07.04.2025 fikk styret følgende styresammensetning;

Christian Engelstad	styreleder	- til 2026
Mohammed Gaeb	styremedlem	- til 2026
Tor-Anders Hansen	styremedlem	- til 2026
Edward Palm	styremedlem	- til 2026
Marlen Krause	styremedlem	- til 2026
Thomas Griffin	varamedlem	- til 2026
Tor Benjamin Johnsen	varamedlem	- til 2026

Likestilling

Sameiets styre består av 4 menn og en kvinne. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS. Kontaktperson er Morten Henriksen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Takster og forsikringer

Sameiet består av adressene Sars gate 37-39, Telavåggata 2-4-6-8, Monrads gate 22-24-26 og Finnmarkgata 40-42-44-46-48 i Oslo Kommune med gnr. 229 bnr. 125.

Forsikring

Sameiet er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Gjensidige Forsikring ASA har en døgnbemannet sentral for innmelding av skade.

Tlf. 03100 benyttes for innmelding av skade. Referer til forsikringsnummeret 82826004. Alternativt kan forretningsfører kontaktes, eller Gjensidige Forsikring ASAs kontor på dagtid for innmeldelse av skade. Ved brann, tyveri og hærverk må politiet også kontaktes.

Ved skade skal man gjøre det som er mulig for å begrense skadeomfanget.

Styret henstiller til sameierne/beboerne om å være spesielt oppmerksomme på lekkasjer fra radiatorer. Dersom det registreres lekkasje, må det omgående tas kontakt med rørlegger for å få skaden utbedret. Det er også viktig å være oppmerksom på lekkasjer fra utslagsvask på kjøkken m.v., og reagere så raskt som mulig straks dette blir registrert.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter, og et ekstraordinært årsmøte. I tillegg er det avholdt diverse møter og befarng med takstmenn og forsikringsselskaper.

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker:

- **Parkeringsplass og garasje**

Det er etablert bedre rutiner sammen med forretningsfører for oppfølging av utleien.

Det er per i dag 16 seksjonseiere/beboere på venteliste for parkerings- eller garasjeplass.

- **Takreparasjon**

Arbeidet med å utbedre hull og lekkasjer i taket har pågått i 2025. Det er foretatt delvis reparasjoner i Finnmarksgata og Monrads gate, men det gjenstår fremdeles noe arbeid og utfordringer knyttet til dette. Styret følger opp videre utbedring.

- **Nytt brannalarmsystem og brannvern**

I løpet av 2025 ble det installert et nytt brannalarmsystem i sameiet. Sameiet har i tilknytning til dette inngått avtale med Nordisk Brannvern for kontroller og øvrig arbeid knyttet til brannvern.

Gjennom den årlige brannvernkontrollen er det avdekket mange avvik, i tillegg til at for mange (over 40 beboere) ikke har gitt tilgang. Dette er ikke godt nok, og styret minner om at den enkelte har ansvar for oppfyllelse av lovpålagte krav til fungerende røykvarslere og slukningsapparater.

Her er en oppsummering fra kontrollen:

Antall besøkte boenheter:	132
Kan ikke bruke manuelt slukkeutstyr:	3
Antall røykvarslere som mangler totalt:	45
Antall slukkeapparater som mangler totalt:	34
Ikke godkjent etter kontroll iht. pålagte krav:	69

- **Nytt vaktmesterfirma**

Sameiet byttet i 2025 til nytt vaktmesterfirma. Det nye firmaet er noe dyrere enn det forrige, men leverer bedre tjenester. Avtalen inkluderer gartnertjenester, snømåking og fleksibel bistand ved behov for annet vedlikeholdsarbeid. Overgangen innebar naturlige tilpasningssmerter ettersom det tidligere firmaet hadde hatt oppdraget over lang tid,

men samarbeidet har kommet godt på plass. Eksempler på forbedringer er at hærverk og grafitti nå håndteres raskt. Styret fortsetter å følge opp vaktmestertjenestene tett.

- **Henvendelser og kommunikasjon**

Styret mottar fortsatt en voldsom mengde henvendelser både per e-post og tlf. Det bes om at styremedlemmer kun oppringes dersom det er en akuttsituasjon. For øvrig benyttes Lettstyrt.

Det tilstrebes en generelt lav svarfrist via Lettstyrt, og dette fungerer tilfredsstillende.

- **Lysbytte**

Styret fortsetter det løpende arbeidet med å bytte lys der det er nødvendig. Boder er blant arealene som er under utbedring, og det forventes at vaskerommene vil stå for tur i nær fremtid

- **Norgespris**

Sameiet har i løpet av perioden gått over til Norgespris for strøm.

- **Uteområder – trebeskjæring, beplantning og hekk**

I tråd med vedtak på forrige årsmøte ble det gjennomført en runde med trebeskjæring. Det skal plantes et nytt tre utenfor næringslokalet, og det vil bli etablert hekk mot Sars gate.

- **Dugnader**

Det ble avholdt to vellykkede dugnader i 2025 med god innsats fra deltakerne. Det er imidlertid fortsatt et vedvarende problem at beboere etterlater gjenstander på steder der dette ikke er tillatt, særlig ved søppelcontainere og i fellesområder. Styret henstiller til alle beboere om å respektere sameiets ordensregler og bruke anviste plasser.

- **Fiber**

Implementasjonen av fibernett ble gjennomført og er i all hovedsak vellykket. Det har imidlertid oppstått noen utfordringer for bedriftene i sameiet i forbindelse med overgangen. Styret følger dette opp med sikte på å finne gode løsninger.

- **Skadedyrssanering**

I henhold til vedtak på forrige årsmøte ble det i 2025 gjennomført skadedyrssanering for skjeggkre. Tiltaket ble gjennomført som avtalt.

Økonomi

Styret er fortsatt bekymret for at felleskostnadene er høye. Med dagens rentenivå må eierne belage seg på at disse vil forbli høy en stund til.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende, og ytterligere styrket gjennom ekstraordinær kapitalinnhenting i første halvår 2026.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 2 445 147. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 30/03-2026

.....
Styreleder

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

Til årsmøte i Sameiet Professorløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professorløkka.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9AS4P-GMSQL-2PGTN-IV3P4-NXORR-X34AP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bente Hodne

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-04-01 10:21:29 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 9AS4P-GMSQL-2PGTN-IV3P4-NXORR-X344P



Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Professorløkka Org.nr. 971271248

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Resultatregnskap år 2025

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	Note				
Inntekter					
Felles inntekter		13 258 884	13 163 722	13 258 884	8 256 000
Garasje/parkeringsleie		168 245	123 750	205 000	205 000
Andre inntekter	1	1 566 700	6 280 189	1 498 100	9 538 000
Sum inntekter		14 993 829	19 567 661	14 961 984	17 999 000
Kostnader					
Lønn	2	659 498	604 730	550 000	550 000
Avskrivninger		59 681	59 681	0	0
Kommunale avgifter	3	2 057 449	1 893 689	2 278 000	2 506 000
Festeavgift		157 879	157 879	170 000	158 000
Strøm og varme	4	2 033 308	2 167 444	1 780 000	1 780 000
TV og bredbånd		892 968	909 406	933 100	1 033 000
Andre driftskostnader	5	708 805	98 405	86 000	86 000
Vaktmester og renhold	6	919 871	682 972	730 000	750 000
Reparasjon og vedlikehold	7	3 233 583	907 360	2 555 000	2 555 000
Honorarer	8	1 239 925	597 467	982 000	991 000
Forsikring		1 171 679	879 974	1 000 000	1 100 000
Andre kostnader	9	64 403	51 548	0	0
Sum kostnader		13 199 051	9 010 556	11 064 100	11 509 000
Driftsresultat		1 794 779	10 557 105	3 897 884	6 490 000
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		189 252	99 249	84 000	110 000
Finanskostnader		4 429 177	4 657 767	4 596 000	4 200 000
Sum finans	10	-4 239 925	-4 558 518	-4 512 000	-4 090 000
Resultat		-2 445 147	5 998 587	-614 116	2 400 000

Sameiet Professorløkka

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 193 612	1 193 612
Avskrivinger		-119 361	-59 681
Sum anleggsmidler	11	1 074 251	1 133 931
Omløpsmidler			
Kundefordringer		148 969	261 129
Forskuddsbetalte kostnader		1 047 301	1 531 033
Sum fordringer	12	1 196 270	1 792 162
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		1 920 257	6 711 165
Sum omløpsmidler		3 116 527	8 503 328
Sum eiendeler		4 190 778	9 637 259

Balanserapport 2025 for Sameiet Professorløkka

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Sameiet Professorløkka

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		-59 536 226	-59 536 226
Årets resultat		-2 445 147	0
Sum egenkapital	13	-61 979 373	-59 534 226
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		65 118 078	66 183 618
Sum langsiktig gjeld	14	65 118 078	66 183 618
Leverandørgjeld		344 828	1 934 714
Forskudd fra kunder		335 178	326 278
Påløpte renter		22 836	399 602
Annen kortsiktig gjeld		349 231	327 273
Sum kortsiktig gjeld	15	1 052 073	2 987 867
Sum egenkapital og gjeld		4 190 778	9 637 259

Oslo,
Sameiet Professorløkka

Christian Engelstad
Styrets leder

Mohammed Jamal Gaeb
Styremedlem

Tor-Anders Hansen
Styremedlem

Edward Palm
Styremedlem

Marlen Krause
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Sameiet Professorløkka

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Bygninger står på festet tomt. Festekontrakten gjelder fra 1 Januar 1951.
Årlig festeavgift er satt til kr 157 879,- pr år.

Boligsameie har til formål å forvalte Sameiet Professorløkka eiendom. Herunder bygninger og fellesarealer, til boligformål for eierne.

Virksomheten drives i kommune 0301-Oslo , og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av boligsameiets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie	527 151	534 863	565 000	565 000
Akonto rente 1	0	0	0	4 100 000
Akonto avdrag 1	0	0	0	1 100 000
Kabel-TV/internett	922 884	890 004	933 100	1 033 000
Ekstra fellesutgifter	0	0	0	2 740 000
Salgssum anleggsmidler,	0	3 424 718	0	0
Annen inntekt	36 351	36 823	0	0
Refusjon kostnad	80 314	0	0	0
Innbetalt fra Forsikringsselskap	0	1 393 781	0	0
Sum andre inntekter	1 566 700	6 280 189	1 498 100	9 538 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	578 000	530 000	530 000	530 000
Arbeidsgiveravgift	81 498	74 730	20 000	20 000
Sum lønnskostnader	659 498	604 730	550 000	550 000

Sameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kom. avgifter	2 057 449	1 893 689	2 278 000	2 506 000
Sum kommunale avgifter	2 057 449	1 893 689	2 278 000	2 506 000

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Strøm	190 813	245 450	230 000	230 000
Strøm fjernvarme, fyrhus, tlf	1 842 495	1 921 994	1 550 000	1 550 000
Sum strøm og varme	2 033 308	2 167 444	1 780 000	1 780 000

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyr sanering	97 326	14 362	16 000	16 000
Brannsentral	554 780	224	0	0
Dugnad	10 072	5 005	0	0
Container	31 059	43 966	40 000	40 000
Vintertjenester	14 703	22 523	30 000	30 000
Uteområde	0	10 275	0	0
Leie lokale	864	549	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer	0	1 055	0	0
Driftsmateriell	0	447	0	0
Sum andre kostnader	708 805	98 405	86 000	86 000

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	293 050	301 575	280 000	240 000
Vaktmester tilleggstenester	72 509	5 844	50 000	50 000
Vaktmester fast	554 312	375 553	400 000	460 000
Sum vaktmester og renhold	919 871	682 972	730 000	750 000

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold	2 406 374	685 346	2 500 000	2 500 000
Vedlikehold VVS	129 172	45 794	0	0
Vedlikehold elektro	506 145	118 276	0	0
Vaskerianlegg	0	16 225	0	0
Vedlikehold ventilasjon	25 638	17 400	0	0
Vedlikehold uteområde	146 798	19 844	55 000	55 000
Vedlikehold vaskerianlegg	19 456	4 476	0	0
Sum vedlikehold	3 233 583	907 360	2 555 000	2 555 000

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	25 593	18 615	25 000	26 000
Forretningsførsel	206 812	201 564	207 000	215 000
Andre forvaltningstjn.	37 082	0	0	0
Honorar for juridisk bistand	360 197	157 378	500 000	500 000
Honorar annet	610 242	219 911	250 000	250 000
Sum honorar	1 239 925	597 467	982 000	991 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Datakostnader	767	553	0	0
Porto	383	951	0	0
Øreavrunding	0	116	0	0
Eiendomsskatt	35 114	32 367	0	0
Bank	17 887	17 561	0	0
Annen kostnad,	10 253	0	0	0
Sum andre kostnader	64 403	51 548	0	0

Note 10 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	82 680	0	0	0
Renter og purregebyr kunder	10 521	14 787	0	0
Utbytte Gjensidige	96 051	0	84 000	110 000
Aksjeutbytte	0	84 462	0	0
Sum finansinntekter	189 252	99 249	84 000	110 000
Renter lån 2368 -	4 428 682	4 647 478	4 596 000	4 200 000
Morarenter	495	10 289	0	0
Sum finanskostnader	4 429 177	4 657 767	4 596 000	4 200 000
Sum finans	-4 239 925	-4 558 518	-4 512 000	-4 090 000

Note 11 Anleggsmidler

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01	1 193 612
Anskaffelseskost pr.31.12	1 193 612
Årets av- og nedskr. pr.31.12	59 680
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	119 361
Bokført verdi pr.31.12	1 074 250
Anskaffelsesår	2024

Sameiet eier 4 nærings lokaler.

Note 12 Note fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-186 209	-65 150
Forskudd kunder	335 178	326 278
Sum kundefordringer	148 969	261 129
Forskuddsbetalt forsikring	0	1 064 503
Forskuddsbetalt kabelTV og	516 517	466 530
Andre forskuddsbetalte	530 785	0
Sum andre fordringer	1 047 301	1 531 033
Sum fordringer	1 196 270	1 792 162

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 13 Note egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-59 534 226	-65 532 814
Årets resultat	-2 445 147	5 998 587
Egenkapital 31.12	-61 979 373	-59 534 226

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Dette er finansiert med låneopptak.

Note 14 Langsiktig gjeld**Handelsbanken lån****Renter 31.12.25: 6,90%, løpetid 27 år**

Opprinnelig 2023	67 000 933	
Nedbetalt tidligere	817 315	
Nedbetalt i år	1 065 540	
Lånesaldo 31.12		65 118 078

SUM LANGSIKTIG GJELD**65 118 078****Note 15 Kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Leverandørgjeld	344 828	1 934 714
Forskudd fra kunder	335 178	326 278
Påløpt rente	22 836	399 602
Annen kortsiktig gjeld	349 231	327 273
Sum annen kortsiktig gjeld	1 052 073	2 987 867

Note 16 Forlik

Engelsborg borettslag ble i dom i Oslo tingrett i 2023 holdt ansvarlig for våre setningsskader. Det er senere inngått et forlik der fullt ansvar erkjennes. Sameiet har i tillegg fått forsikringsdekning for skader i kjeller og på øvrige fellesareal. Per dato foreligger det ikke ansvarserkjennelse for skader i seksjonene og bygget (som skyldes pelesvikt). Kostnadseksposeringen og likvidetsrisikoen antas ivertatt gjennom vedtatt kapitalinnskudd. Dersom sameiet blir sittende med betydelige kostnader til utbedring vil dette trolig inntreffe i 2027/2028.

Setningsskader – status per mars 2026

Bakgrunn

Bakgrunnen for sakens opprinnelse er brønnboring utført av Engelsborg borettslag i 2019.

Styret mottok i september/oktober 2025 en rapport fra Sweco Norge AS der det konkluderes med at det med overveiende sannsynlighet foreligger overbelastning på flere peler under bygget som utgjør Finnmarksgata 40–48. Rapporten dokumenterer at bygget har en helling mot Finnmarksgata på ca. 11 cm, samt sprekkdannelser.

Styret understreker at forholdet ikke utgjør en sikkerhetsrisiko for beboerne, men at saken har vesentlige potensielle økonomiske konsekvenser for sameiet.

Beboermøte og ekstraordinært årsmøte

Det ble avholdt beboermøte 9. oktober 2025 der styret redegjorde for situasjonen. Rapporten fra Sweco ble oversendt Gjensidige med krav om ansvarserkjennelse. Det ble parallelt varslet krav mot skadevolder Engelsborg borettslag.

I forbindelse med sakens utvikling ble det avholdt ekstraordinært årsmøte der kapitalinnskudd ble vedtatt.

Mulige utbedringstiltak

Sweco har gjennomført en enkel forprosjektering. Et selskap med spesialisering innen refundamentering har vært på befaring og vurdert etablering av nye avlastende peler som en reell og god utbedringsmetode. Vi har mottatt tilbud for repeling av anslagsvis 200–300 peler. Dette anses per nå som et langt mer reelt alternativ enn kondemnering.

Status forsikring og erstatningskrav

Gjensidige har tidligere gitt avslag på ansvarsdekning for skader i leilighetene/bygget (med unntak av kjellerne), mens det er gitt dekning for fellesareal. Dette avslaget var bakgrunnen for at styret engasjerte Sweco og takstmenn for nye undersøkelser og lastberegninger.

Gjensidiges og sameiets ingeniører er i dialog om riktig beregningsmetode for lastberegning. Styret, med advokat, avholdt møte med Gjensidige i februar 2026 for avklaring.

Engelsborg borettslag og øvrige motparter er varslet av sameiets advokat om at kravet anslås til størrelsesorden MNOK 80–100. Innhentet tilbud for repeling utgjør om lag 40 % av dette beløpet. Det knyttes fortsatt betydelig usikkerhet til kravets endelige størrelse.

Målinger og sikkerhetsstatus

Løpende målinger i perioden viser ingen ytterligere bevegelser i bygget, noe som er positivt med tanke på risiko og sikkerhet. Siste tilgjengelige tre månedlige målinger bekrefter dette. Styret overvåker situasjonen nøye.

Teknisk status

Det er nå omforent mellom partene at en rekke peler enten har fått en bøy, eller at de har borret seg gjennom morenelaget over berget i grunnen. Det sentrale tvistetemaet er nå tidfestingen av skadene, om de har oppstått i forbindelse med boringen i 2019 og de påfølgende år, eller om de oppsto i tiårene forut for boringen. For forsikringsdekning er det en forutsetning at skadene kan knyttes til boringen.

Veien videre

Slik saken står per i dag vil styret forfølge saken rettslig overfor Gjensidige og Engelsborg såfremt vi ikke mottar en ansvarserkjennelse. Endelig avklaring fra Gjensidige antas å foreligge i april/mai 2026.

Styret vil nærmere redegjøre for saken i årsmøte.



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Sameiet Professorløkka

Tid: Torsdag 10.03.2022, kl. 18:00

Sted: Uteplass ved Finnmarksgata 42

Til seksjonseierne:

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka.

Tid: Torsdag 10.03.2022, kl. 18:00

Sted: Finnmarksgata 42

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Låneopptak - Setningsskader**3. Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet**

Oslo, 02.03.2022

Sameie

Styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ekstraordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Låneopptak – Setningsskader

Det har dessverre blitt avdekket setningsskader med betydelige følgeskader i Finnmarksgata 44 og 46.

Under kjellergulvene er det klaring på 30-40 cm mellom gulv og masser, og det er synlige synkeskader ved kjellernedganger på over 20 cm.

Varmtvannsrør og sirkulasjonsrør ut fra fyrrom til naboblokk har fått bruddskader ved vegg og er nå reparert. Det er disse dagene avdekket ytterligere brudd som repareres forløpende. Også varmtvannsrør inn til Telavåggata 4-8 måtte repareres forrige uke.

Styret har engasjert Pentex til å lede utbedringsarbeidene. Kort om Pentex:

«Selskapet ble stiftet i 1976, Hoveddelen av vår virksomhet er rettet mot Rørleggetjenester VVS. Rådgivning og kundeoppfølging med spesialfelt på rehabilitering, oppgradering og optimalisering av VVS anlegg.»

Pentex vil være til stede i årsmøtet.

Frykten nå er at det også er, eller vil komme, brudd på hoved-trassèn for kloakk og fjernvarme. Dette undersøkes i disse dager.

Skaden vi nå opplever er mest trolig en konsekvens av brønnboring hos Engelsborg Borettslag. Tøyenhus har fått tilsvarende setningsskader som oss, og har valgt å ta ut søksmål mot Engelsborg. Vi i styret har besluttet å ta del i dette søksmålet for å sikre at ansvaret for våre kostnader skal ligge hos Engelsborg og deres entreprenør.

Slike rettsprosesser tar som kjent lang tid, og før en eventuell avklaring, er det behov for penger til å dekke løpende reparasjoner. Vi har naturligvis ikke budsjettert med disse utgiftene, og vi trenger derfor å hente inn kapital.

Alternativene er enten å innhente kapital direkte fra dere seksjonseiere, eller å ta opp et felleslån. Det nevnes i denne sammenheng om at det ikke er noe tvil om at dette er felleskostnader som må dekkes av felleskapet.

Basert på foreløpige antagelser, da det er umulig å vite det samlede skadeomfanget, vil det være behov for å hente inn MNOK 2,5 til dekning av kostnader relatert til setningsskadene. Det tas forbehold om at kostnadene kan bli større.

Styret foreslår at dette finansieres ved låneopptak.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 2,5 millioner kroner.

Sak 3: Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet

Det er som kjent avholdt sluttbefaring, og prosjektet med unntak av noen mindre reklamasjonsarbeider er avsluttet.

Prosjekt ble levert iht. avtalt kontraktssum, men som en følge av forsinkelser som igjen skyldtes kommunenes saksbehandling, ble langt større deler av arbeidene utført i 2021 enn planlagt. Konsekvensen av dette var at disse arbeidene ble gjenstand for prisregulering iht. kontrakten men entreprenør. Merkostnaden ligger på ca. MNOK 1,5.

Videre ble det bestilt en del nødvendige ekstraarbeider slik som 3 halve balkonger. Endring til stålkonstruksjon over inngangspartier, sikkerhetsglass i kjellervinduer, trapper i Finnmarksgate, utbedring i leilighetene etter vindusutskiftning m.m. Samlet kostnader for endringsarbeider utgjorde MNOK 1,9.

Deler av ekstrakostnadene er dekket av egenkapitalen, men det gjenstår ca. MNOK 2,5.

For at sameiet skal kunne betale slutfaktura til entreprenøren må det hentes inn kapital. Styret foreslås at dette gjøres ved låneopptak.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 2,5 millioner kroner.

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... – 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka

Avholdt: 10.03.2022

Sted: Finnmarksgata 42

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marlen Krause

1.3 Valg av 2 sameiere til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:

Valgt ble: Monica Ljunggren
og Ingvild Langbakk Wærriø

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 5

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Låneopptak - Setningsskader

Det ble gjennomført en befaring på de aktuelle adressene, og styret, samt Pentex informerte om skadeomfanget.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 2,5 millioner kroner.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 3: Låneopptak - Rehabiliteringsprosjektet

Styret redegjorde for at tilleggsarbeider og konsumprisregulering av en større del av kontrakten nødvendiggjorde innhenting av kapital.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 2,5 millioner kroner.

Vedtaket var enstemmig.

Protokollen undertegnes digitalt av:

Ingvild Langbakk Wærriø

Valgt av årsmøtet

Christian Engelstad

Møteleder

Monica Ljunggren

Valgt av årsmøtet



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Katrine Solvåg
FINNMARKGATA 48

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86473861
7244509

Vår ref (Saksnr):

Dato: 26.06.2023

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20230626 for FINNMARKGATA 48.

GNR. 229 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1942.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

14095 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

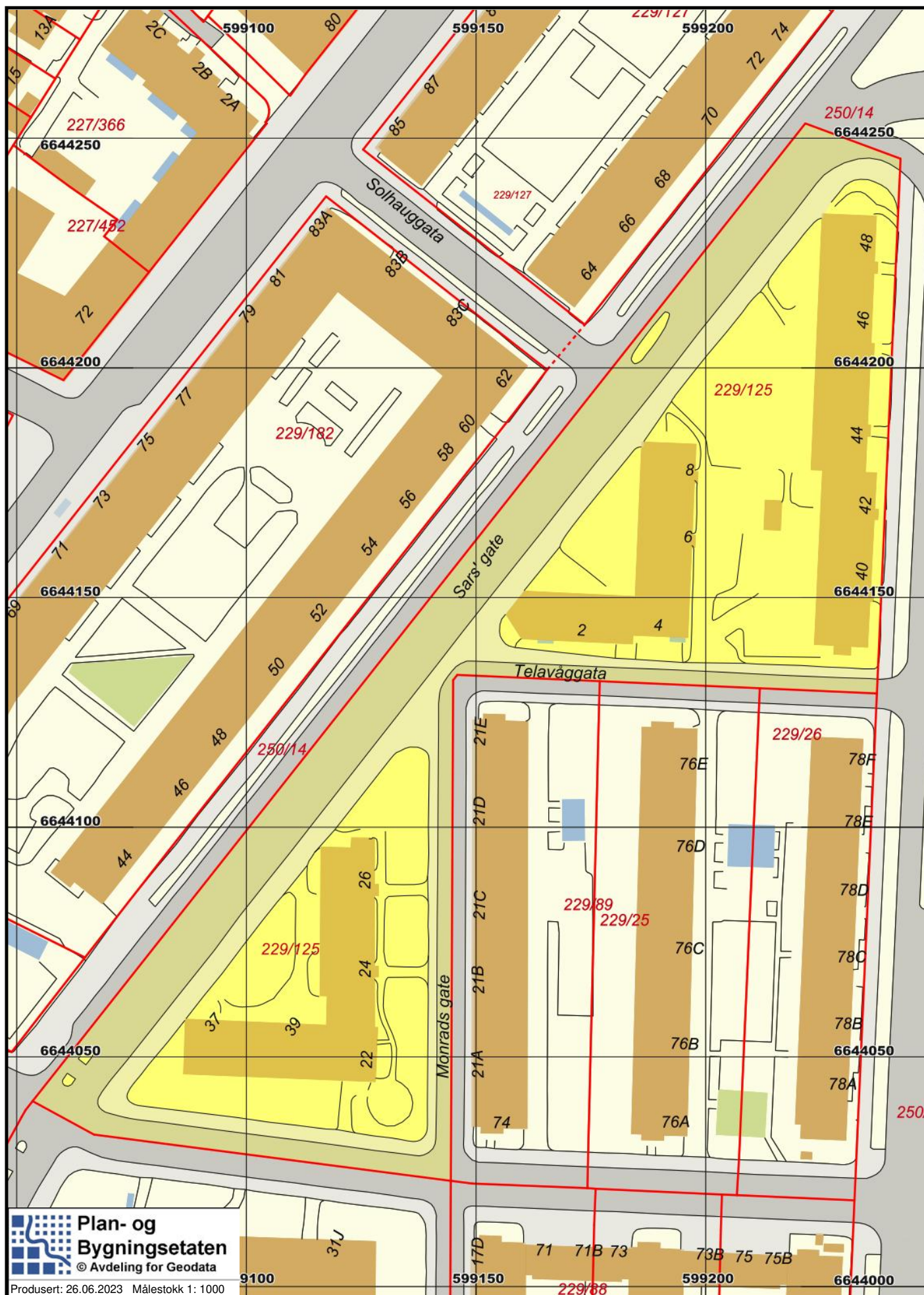


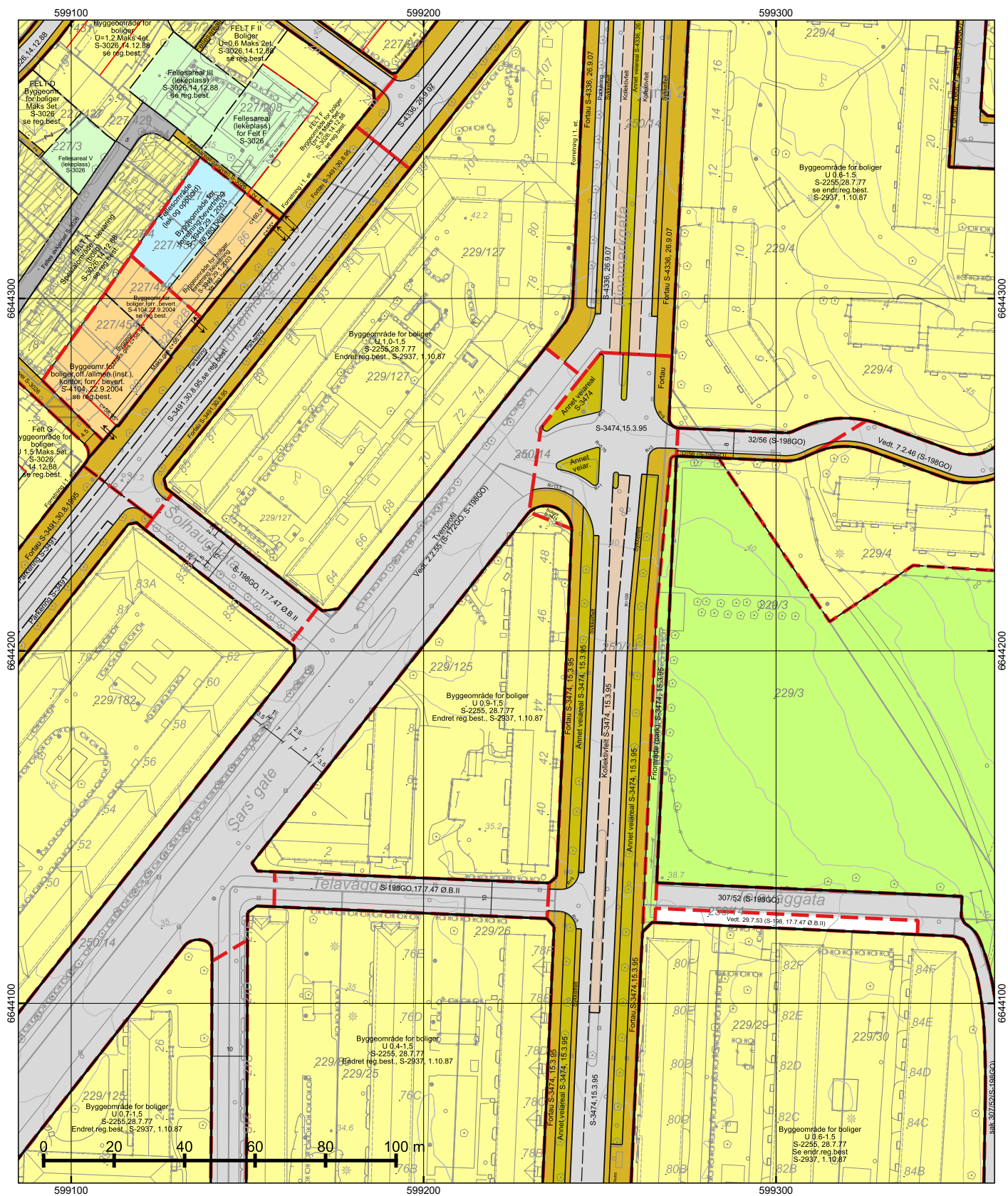
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



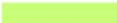
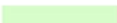


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 11.08.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart
---	--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	123 - Bevertningslokale
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

	660 - Spesialområde bevaring bolig
---	------------------------------------

———— RbBevaringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

— — — — 315 - Kollektivfelt - kollektivgate

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

— — — — 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— 934 - Regulert trikkespor

———— 964 - Regulert u-gradgrense

———— Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Grense for bebyggelse

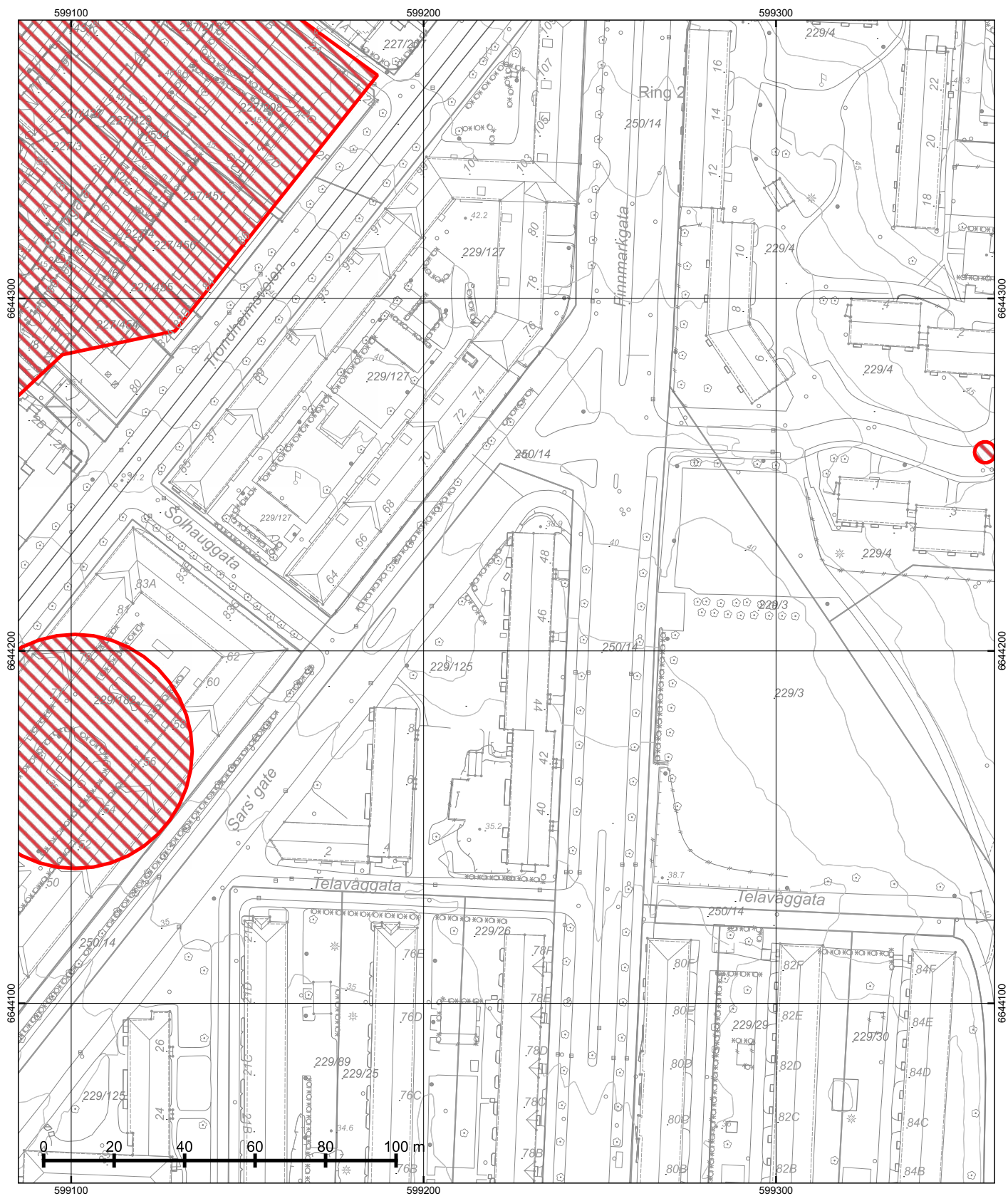
— — — — Byggegrense

— — — — Regulert kjørefelt

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

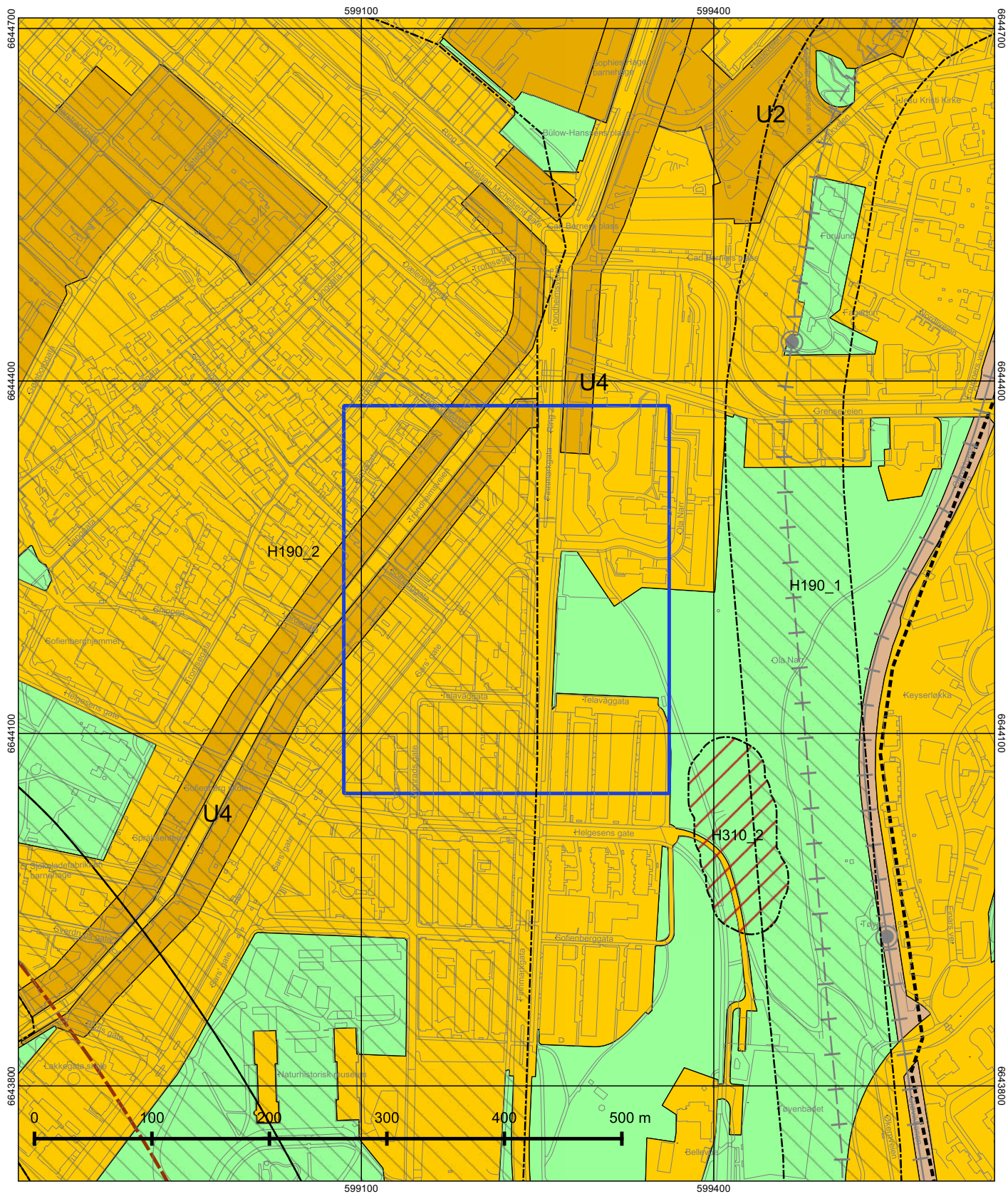
Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Osl		Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
Dato: 11.08.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		PlottID/Best.nr: 336327/ 86537659 Adresse: FINNMARKGATA 48 Gnr/Bnr: 229/125 Deres ref.: 41281/ KASO@MSNO Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.08.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 336327/86537659

Deres ref.: 41281/ KASO@MSNO

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-3474

Endret reguleringsplan for Finnmarkgata (Økernveien-Sars gate).

Vedtaksdato: 15.03.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199505587](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-198GO

Regulering av Østre bydel II, Oslo.

Vedtaksdato: 17.07.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjenreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [194701510](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 49452, V180648, V070246, 71153, V240894, V110347, V101175, V030693, V170854, 9380, 71759, V210165, V020255, V241085, 3256, 34080, V241091N3, V050900, 30752

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

V020255

I henhold til instruks godkjennes : Tverrprofil for Sarsgata mellom Heimdalsgata og Finnmarksgata, som vist med røde tall.

V020255 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.02.1955

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195502858](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-198GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

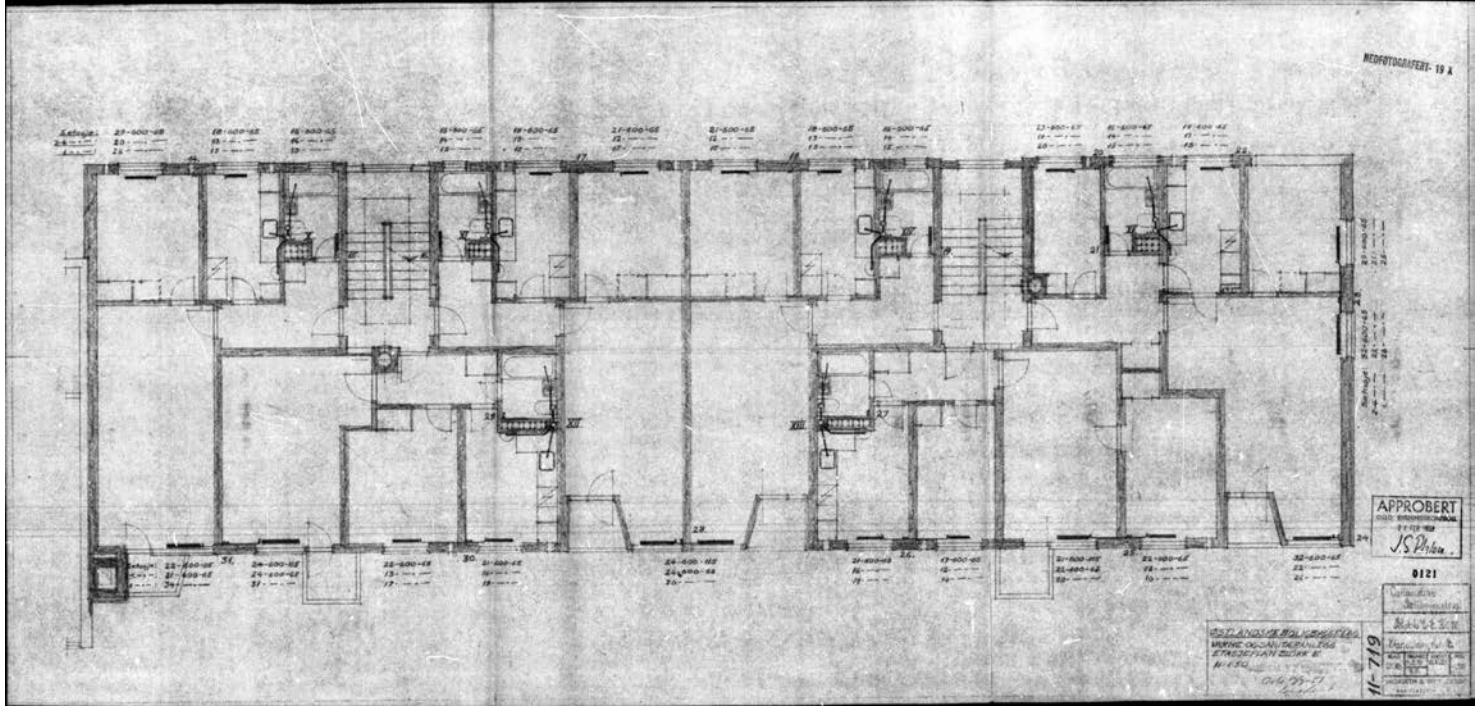


**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

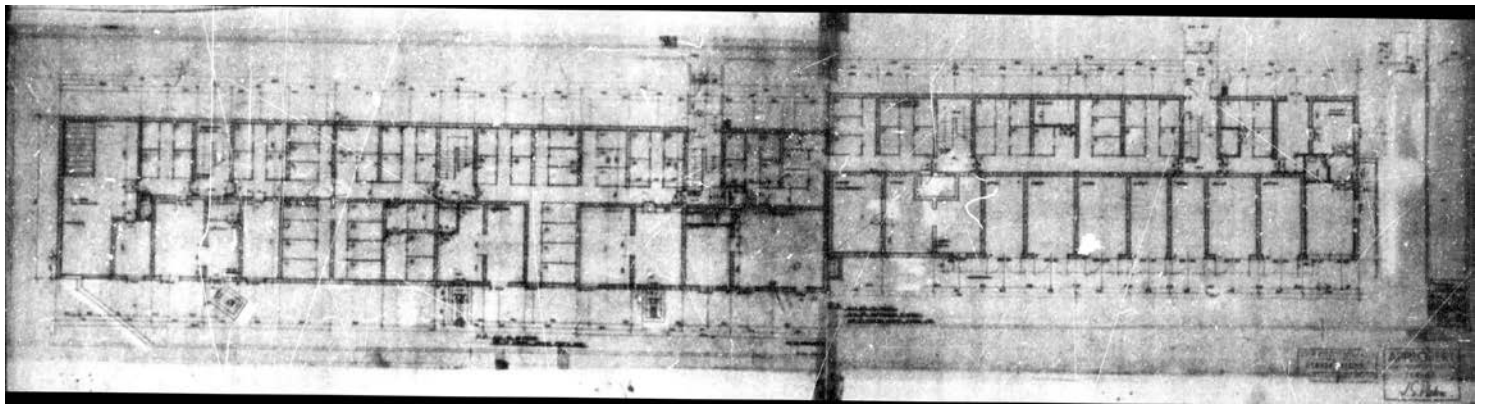
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

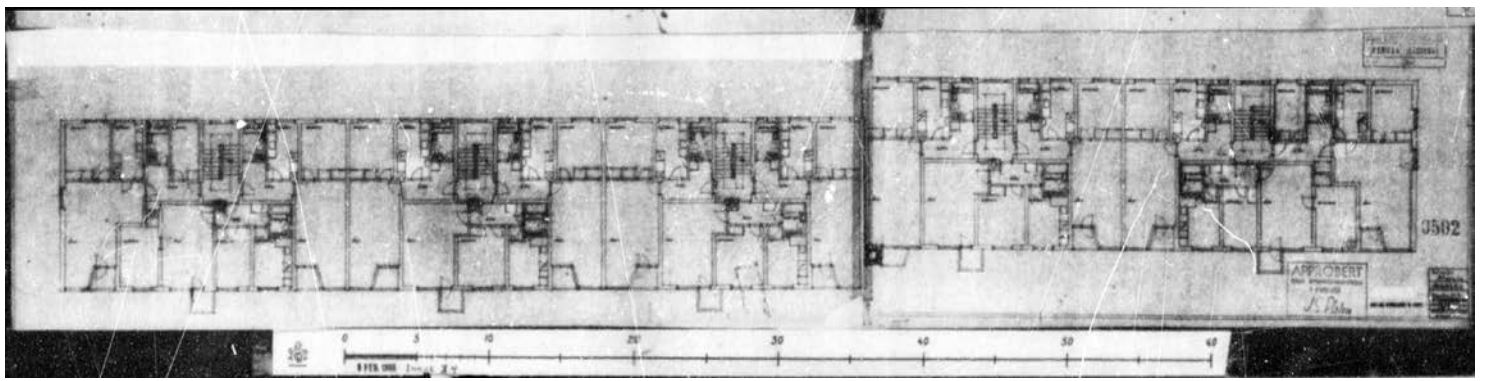
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA





	Borhaven Arkitekter AS Adr.: Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo Tlf: +47 406 16 614 E-post: post@borhaven.no Nett: www.borhaven.no	Prosjekt: Professorleikka	Tomteadresse: Monrads gate 22, 0301 Oslo	Tegningnr.: A22-103	Tegning: Plan Sars gate og Monrads gate	Målestokk: 1:250	Tegner: JH	Status: Igangsettningstillatelse	Rev. ID	Endr. ID	Revisjon	Dato
		Prosjektnr.: 20076	Gnr / Bnr: 229 / 125			Format: A3	Kontroll: CB	Dato: 02.11.2020				





Utskifting vinduer

Meldes ikke GAB *487*

Arbeidssted Finnmarksgt. 40-48, Telavåggt. 2-8, Monradsgt. 22-26	Matr. nr.	J. nr. 83/5
--	-----------	-----------------------

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

A/L Professorløkka Brl.
v/adv. Svein Engeset
Drammensvn. 20 C
0255 OSLO 2

Byggm. Harald Sundvoll
Strømsenga
1484 ANEBY

☐ THE/tfn
Date 7. desember 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BYGGEMELDING.
(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 10 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

blokk D, E kv. IV. Finmarkh gate
gnr. bnr. parsell av bnr. Tr. heimsvn. 23.

Melding om ansvarshavende ~~vedlegges.~~
innsendes senere.

Arbeidets art:

Boligblokk

(fortsettelse:
se baksiden).

Det søkes	
dispensasjon fra	i anledning
bygningslovens	
(vedtektenes) §	
byggeforskriftenes	
kapitel §	

Følgende naboer er varslet under henvisning til : 132,3:

Universitetet. Sarsgt. 66, Helgesensgt. 76, Helgesens gt. 78.

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 9/6-1951.

eier: **N. ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG**

anmelder: **Morseth & Wiel Gedde**

adr.: Egil Kirke

adr.: **Krs Augustgt. 19**

telf.: **33.23.26.**

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:
Christian Borhaven

Vår ref. (saksnr.):
201700678 - 48
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Celine Spånberg

Dato: 13.07.2021

Adresse: FINNMARKGATA 40 - 48
Tiltakshaver: SAMEIET PROFESSORLØKKA
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 229/125/0/0
Søker: BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Finnmarkgata 40 - 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendring, som vi mottok 03.07.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for balkonger og etterisolering av fasader.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Tilpasninger, beslag og maling
- Inngangspartier

Gjenstående arbeider skal være utført og det skal søkes om ferdigattest innen 01.10.2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

må du sende oss følgende dokumentasjon:

- samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Celine Spånberg - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

SAMEIET PROFESSORLØKKA, v/Brækhus Dege eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO

Informasjon til meglere vedrørende setningsskader i Sameiet Professorløkka

Kort om saken

Sameiet Professorløkka er påført omfattende setningsskader på eiendom og bygningsmasse (særlig Finnmarkgata 40–48). Årsaken er at naboen, Engelsborg Borettslag, utførte en brønnboring i 2019 som førte til grunnvannssenkning og overbelastning av bygningsmassenes fundamenter (peler).

Den pågående rettsprosessen handler om å fastsette og drive inn selve erstatningsbeløpet for de nødvendige utbedringene, som inkluderer en refundamentering av bygget.

I denne prosessen har motpartene reist innsigelser som domstolen nå skal ta stilling til. Sameiets eget forsikringsselskap (Gjensidige) har anført at skadene (med unntak av skadene i kjelleren) kan ha oppstått på et tidligere tidspunkt, og altså ikke i forbindelse med brønnboringen. Innsigelsene fra naboen (Engelsborg) knytter seg på sin side hovedsakelig til valget av utbedringsmetode, nærmere bestemt om det er nødvendig med en full refundamentering av bygget. Styret og sameiets tekniske rådgivere fastholder imidlertid at skadene er en direkte konsekvens av boringen, og at refundamentering er den eneste forsvarlige utbedringsmetoden.

Tidslinje for saken

- **Januar – april 2019:** Engelsborg Borettslag (nabo) får boret 36 dype energibrønner på sin eiendom. Dette blir gjort uten tilstrekkelig geoteknisk prosjektering, noe som fører til grunnvannssenkning i området.
- **2021 – 2022:** Sameiet Professorløkka oppdager setningsskader (blant annet i kjelleretasjen) og varsler Engelsborg formelt om saken.
- **Juni 2023:** Oslo tingrett avsier dom som slår fast at Engelsborg Borettslag er erstatningsansvarlig for både oppståtte og fremtidige setningsskader hos Sameiet Professorløkka.
- **2024 – 2025:** Skadevolder sørger for gjenstøping og tetting av energibrønnene for å stanse lekkasjen og stabilisere grunnvannet.
- **Februar 2025:** Det inngås et rettsforlik hvor Engelsborg formelt erkjenner erstatningsansvaret overfor Sameiet Professorløkka.
- **Høsten 2025:** Sameiet avdekker gjennom sakkyndige undersøkelser at pelene (fundamentet) under Finnmarkgata 40–48 er overbelastet og at bygget har fått en helning. Det konkluderes med at bygget må refundamenteres for å rettes opp og sikres forsvarlig.
- **30. juni 2026:** Siden motparten og sameiets forsikringsselskap (Gjensidige) ikke har akseptert betaling av utbedringskostnadene, tar styret i Professorløkka ut fullbyrdsessøksmål (stevning) mot dem.

Nåværende status

Utbedringskostnadene er foreløpig anslått til 80–100 millioner kroner. Søksmålet som nå er reist, har som formål å sikre at Sameiet får full inndekning for sine tap, kostnader til refundamentering, strakstiltak, mellomlagring, og innvendige reparasjoner i leilighetene.

Styret følger saken tett med bistand fra advokat og geotekniske rådgivere for å ivareta seksjonseierens interesser fullt ut, og for at sameiet skal holdes økonomisk skadesløst.

Styret,

28.07.2026



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-antenner 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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.

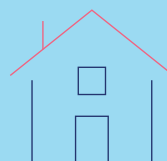
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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: 17-0084/26

Adresse: Finnmarkgata 48, 0563 OSLO, gnr. 229, bnr. 125,
snr. 178 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Katrine Solvåg

Tlf: 986 15 515

Epost: ks@notar.no

Salgsoppgavedato: 18.08.2026

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.

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 kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/