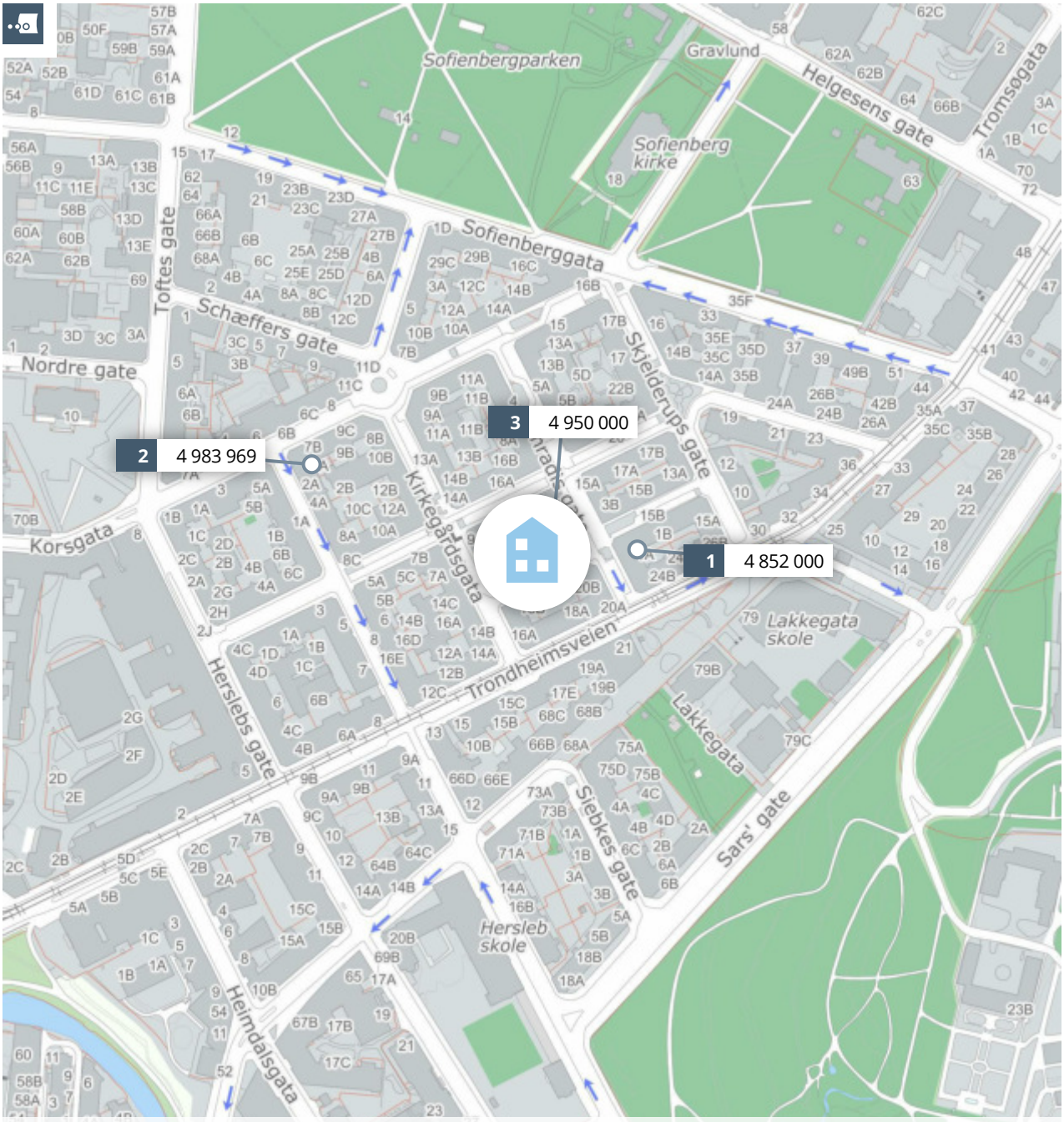
PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Reguleringskart
S-2255
Arealbekreftelse
Våningshus - Exdok(attestert) - 1897
Ombygging av loft til leilighet - Ferdigattest - 2012
Originale byggetegninger
Servitutter & Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 12.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Professor Lochmanns gate 4 A, 0559 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1896

GNR 228 BNR 265 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 7

Verdivurdert til

4 830 000

-	4 830 000	117 805
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	1 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	3 703
Formue	22 347
Soverom	1
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Conradis gate 1 A 38 m²	1900	1. etg	1 sov	31.03.2025	4 800 000	**4 800 000**	52 000	4 852 000	**127 684**
2	Rathkes gate 7 A 46 m²	1898	2. etg	1 sov	04.11.2024	4 950 000	**4 950 000**	33 969	4 983 969	**108 347**
3	Professor Lochmanns gate 6 B 42 m²	1895	2. etg	1 sov	23.01.2025	4 500 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**117 857**

Professor Lochmanns gate 4A ligger på Sofienberg, med Botanisk hage og Sofienbergparken i umiddelbar nærhet. Det er kort gangavstand til yrende folkeliv på Grünerløkka med butikker, restauranter, store parkareal m.m. Gåavstand til t-bane, buss og trikk.

Særpreget og arealeffektiv 2-rom loftsleilighet med egen privat vestvendt takterrasse på 4,5 kvm. Store takvindu og originale trebjelker gir en sjarmerende atmosfære. Stuen har god takhøyde og en sosial åpen kjøkken- og stueløsning. Selve kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2020 med moderne, sorte fronter og integrerte hvitevarer. Badet er fra byggeår med ny moderne microsement i 2019. Vaskemaskin medfølger. Soverommet er skjermet mot bakgården, plass til garderobeløsning og dobbeltseng. Direkte tilgang til den private takterrassen med bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.09.2022	27.09.2022	24.11.2022	4 500 000	4 550 000	11 204	4 561 204
05.05.2017	30.05.2017	13.06.2017	3 400 000	3 500 000	0	3 500 000
13.11.2012	28.12.2012	13.02.2013	2 250 000	2 320 000	32 563	2 352 563
04.07.2005	08.07.2005		1 450 000	1 500 000	0	1 500 000

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 7 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 910 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
26
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 7 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

6.0M
5.7M
5 468 000 Salgspris i snitt
5 219 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 5.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

117 805 Professor Lochmanns gate 4 A Totalpris 4 830 000

108 181 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
106 682 Grünerløkka rode 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Professor Lochmanns gate 4 A, 0559 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 265, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25002 **Referansenummer:** QB1949

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjon 10

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

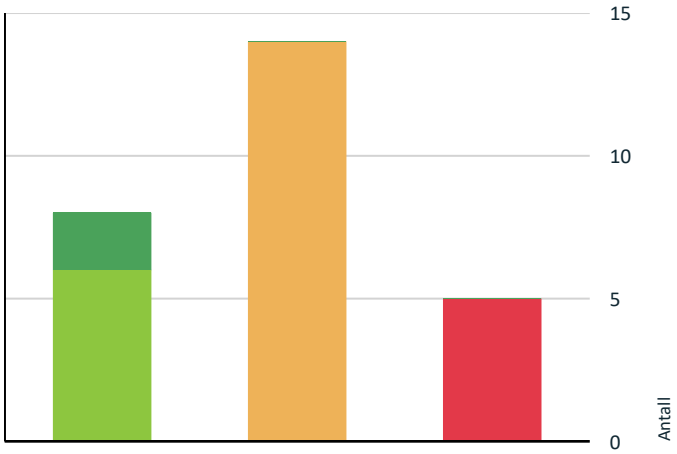
På byggetegningen er det inntegnet en innvendig bod. I dag er dette en åpen bod mot entre, uten delevegg/dør. Det er vegg inn mot stuen.

Professor Lochmanns gate 4 A, 0559 OSLO
Gnr 228 - Bnr 265
0301 OSLO

Rune Kristiansen Takst AS
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

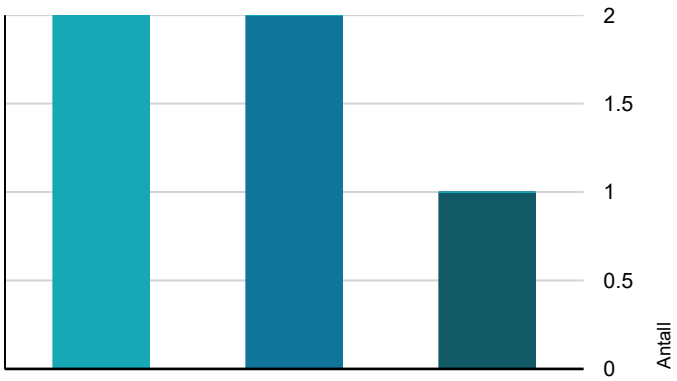
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Seksjon 10

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utebod	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Gulvoverflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 5. etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. etg. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etg. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etg. > Bad > El-varme	Gå til side
Våtrom > 5. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etg. > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

SEKSJON 10

Byggeår
1896

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Loftet ble innredet til dagens leilighet.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

Bygård opprinnelig oppført i 1886.

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulmur - utvendig pusset og malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takplater.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
-Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
Det er gjort arbeider på fasader, og el-anlegg i trappeoppganger.

Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre.
Tekket med takplater.

Taket faller inn under felles vedlikehold i sameiet, men da leiligheten har nærhet til taket, blir det beskrevet i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik: Ukjent alder på taktekkingen.
Opplysninger om oppbygning og lufting m.m. av takkonstruksjonen er ikke kjent.
Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for denne leiligheten, da vedlikehold av taket faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar.

Det er synlige takbjelker i skråtaket.
Det bemerkes at dette er punkter som er vanskelige å få helt tette i forhold til diffusjons-sperre.
Konsekvens: Det er ikke registrert avvik, men man må være klar over dette forholdet.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
To stk. takvinduer i stuen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

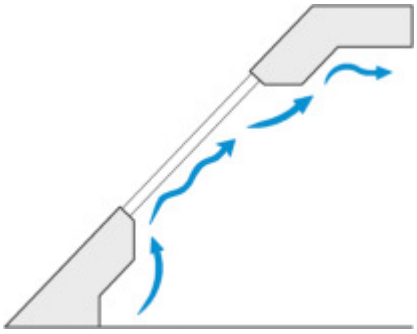
• Det er avvik:

Det ble registrert innvendig avflassing på takvinduer, og noe skader på karmer.
Utforing er feilmonter, som medfører dårlig luftsirkulasjon inne i mot selve vinduet.
Dette må også sees sammen med den begrensede ventilasjonen i leiligheten.

Det er registrert brukslitasje på vinduene i soverommet.

Alder på vinduene er ikke kjent.

Konsekvens: Forholdet vil utvikle seg videre. Utbedringer, og nærmere kontroll av takvinduene bør utføres.
Vinduer har begrenset levetid.



Montering av utforing så det blir luftsirkulasjon ved vinduet.



Innvendig avflassing på vinduer.
Feil montering av utforinger.

TG 3 Terrassedør

Terrassedør i malt utførelse.
Ukjent alder på døren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har brukslitasje.
Døren lukker ikke helt og det er åpninger mellom dør og karm.
Hengsler er bøyd/skjeve.
Døren vurderes derfor til TG-3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Døren bør vurderes byttet.
Evnt. kan utbedringer utføres. Men man må være klar over dørens alder.

Dette må også sees i sammenheng med utvendig fuktsikring mot terrasse.

Selger opplyser at det er gjort noe arbeider på terrassedøren etter at jeg var på befaring.
Det er opplyst at den fungere bedre, men min vurdering med TG-3 står fortsatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør. Fra 2006.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til takterrasse på ca. 4,5 kvm.

Tilstandsrapport

Vegger: Trepanel og murpuss.
Gulv: Støpt gulv oppe på membran.

Membran:
Terrassen ble rehabilitert i 2022, etter tidligere lekkasje. Dette ble utført av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lite høyde fra gulv og høyde på membran ved dør.
Selger opplyser at det må fjernes snø så det ikke blir lekkasje ved dette punktet.

Konsekvens: Det kan føre til lekkasje hvis snø ikke fjernes fra terrassen/område ved dør.
Hvis det er funksjons-svikt på en bygningsdel, skal dette bemerkes med TG-3.

Rekkverk skal vurderes etter dagens regelverk for sikkerhet.
Rekkverkhøyde er målt til ca. 95 cm.
Det bemerkes at dette er lavere en dagens krav til rekkverk, som er på min. 120 cm. for terrasser/balkonger som er over 10 meter over bakkeplan.

Det vil ikke være krav om å oppgradere rekkverket til dagens krav, men skal i følge forskriftskrav kommenteres i rapporten.

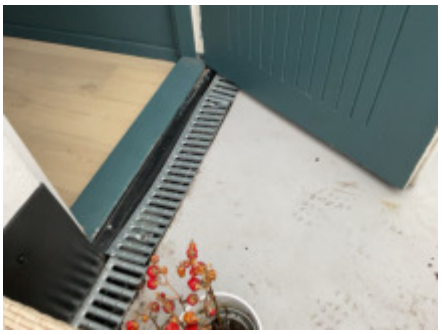
Det er antydning til begynnende råteskader på vindskier på terrassen.
Forholdet bør holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å montere en ny dør, med høyere dørterskel.
Det vil da være mulig å skjøte på terrasse-membranen, så det ikke blir fare for lekkasje ved døren.
Kostnadsestimat er satt for å utbedre membran ved dør.
Øvrige kostnader er ikke tatt med i estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Antydning til begynnende råteskade på vindskie.


Lite høyde fra gulv og til overkant membran ved dør.

TG 3 Utebod

Adkomst fra takterrasse til utebod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert en dør inn til uteboden. Det er er her ikke montert vannbrettbeslag over døren.
Konsekvens: Ved nedbør kan regnvann renne inn bak døren, og inn i boden.

Vegg mot terrasse, og mot bad er mangelfullt isolert, og har ikke fungerende diffusjons-sperre (plastfolie).
Utførelsen er ikke fagmessig utført, og vurderes til TG-3.
Selger opplyser at det må benyttes en varmeovn i boden, så vann-rør ikke fryser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjøres arbeider med isolasjon/tetting på vegg mellom utebod og terrasse.
Kostnadsestimatet er skjønnsmessig vurdert. da omfanget av hva som må gjøres ikke er kjent..
For å få et eksakt estimat, må det innhentes tilbyd fra utførende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Uheldig løsning med dør uten vannbrettbeslag.

INNVENDIG

TG 1 Takoverflater

Malte flater. Malt glassfiberstrie. Malt panel.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.
Overflatebehandling kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater, malt murpuss og malt glassfiberstrie.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.
Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.
Overflatebehandling kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er noe riss på vegg i kjøkken.

TG 2 Gulvoverflater

Laminatgulv.
Nedfelt parti med fliser ved entredør.
Felt med fliser i del av kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvike gjelder at det er registrert noe gyng og knirk i laminatgulv.
Laminatgulvet har brukslitasje.

Konsekvens: Man kjenner at gulvet har noe gyng/knirk, men hva som evnt. skal gjøres må vurderes av ny eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.
I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet.
Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evnt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

Pipe og ildsted

Det er et pipeløp i stuen.
Det er opplyst at det er fyringsforbud i pipen, så den kan ikke benyttes.
Dette forholdet blir kun beskrevet, og det settes ikke tilstandsgrad for pipen.

TG 2 Innvendige dører

Hvite/ formpressede dører.
Skyvedør til soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedør til soverom kan være treg/vanskelig ved åpning/lukking.

Konsekvens: Justering bør utføres.

VÅTROM

5. ETG. > BAD

Generell

Badet ble etablert i 2005/06, da loftet ble innredet.
Det ble så i 2019 overflateoppusset med bl.a. micro-sement på vegger og gulv.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet.
Rapporten blir basert på en visuell vurdering/befaring.

5. ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malt panel med innfelte downlights.
Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.
Plastfolie/diffusjons-sperre er derfor ikke vurdert/kontrollert.
Det skal bemerkes at downlights inn mot kalde soner, f.eks. tak, er å anse som en risiko-konstruksjon hvis utførelse ikke er riktig utført.

Veggoverflater: Micro-sement. Lagt oppe på fliser fra 2005/06.
Vurderingen gjelder synlige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder påføring av micro-sement.
Denne er noe ufagmessig påført.

Konsekvens: Dette forholdet vil kun være av kosmetisk art.

5. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Micro-sement. Lagt oppe på fliser fra 2005/06.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder påføring av micro-sement.
Denne er noe ufagmessig påført.

Konsekvens: Dette forholdet vil kun være av kosmetisk art.

5. ETG. > BAD

TG 2 El-varme

Elektrisk gulvvarme i bad, fra 2005/06.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvvarmen er nå ca. 19-20 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Den vurderes derfor til TG-2.
Det er ikke opplyst om feil på gulvvarmen, men man må være klar over alder.

Konsekvens: Det er ikke umiddelbart behov for tiltak. Gulvvarme har begrenset levetid.

5. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja
Er det fall på gulv for øvrig: I hovedsak er det fall mot sluket.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 20 mm. I tillegg er micro-sementen trukket opp på dørterskel.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Ja
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja

Type gulvmembran: Ukjent membrantype.
Alder: Fra 2005/06.

Type veggmembraner: Ukjent membrantype
Alder: Fra 2005/06.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik 1: Det er i hovedsak fall mot sluk. I et lite område utenfor dusjsonen, er det lite fall.
Men dusjvann vil renne til sluk ved normalt bruk.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens. Men ved vannsøl utover gulvet utenfor dusjsonen, kan det bli stående noe vann på gulvet.

Avvik 2:
Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 2 cm. I tillegg er micro-sementen trukket opp dørterskelen. Det er ikke kjent hvordan gulvmembranen er utført under micro-sementen.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:
Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.
Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i badet. Man må være klar over forholdet.

Avvik 3:
Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 19-20 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Ut i fra alder er det foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens, men membraner har begrenset levetid.
Vurderingen gjøres ut i fra alder, da membraner ikke er visuelt synlige.

Avvik 4: Ukjent utførelse på membraner i gulv og vegg.



Slukløsning med synlig klemring.

5. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegg i glass, vegghengt klosett, og servant/servantskap/speilskap.
Opplegg for vaskemaskin, smal type.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

I dette badet er dette ikke utført, og sisterne/feste for klosettet er synlig ute i uteboden.

Konsekvens: Evnt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget, og kan da føre til bygningsskade.
Dette avviket er vanskelig å gjøre noe med uten større inngrep i badet.

Tilstandsrapport

5. ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset effekt på avtrekksventilasjon.

Dette er beskrevet nærmere under punkt for ventilasjon generelt.

5. ETG. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort fuktkontroll på vegg ute i utebod, inn mot badet. Det var her ingen unormale fuktverdier registrert.
Hvis det ikke registrertes unormale verdier, skal dette vurderes med TG-0.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

5. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020.
Fronter: Svarte/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.
Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

5. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det er ingen konsekvens for dette forholdet, og det er ikke behov for tiltak da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.

Se ytterligere opplysninger under eget punkt for ventilasjon.

5. ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

5. ETG. > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse: Kobber-rør.
Rør-opplegg bad: Kobber-rør.
Rør-opplegg kjøkken: Kobber-rør.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder arbeider på rør-opplegg.
I uteboden er det synlige vann-rør og koblinger.
Dette er en kald bod, og det må være en varme-ovn plassert her, for at vannet ikke skal fryse på vinterstid.

Det er ikke kjent hvor gammelt rør-opplegget er.
Loftet ble utbygget i 2005/06, men rør-opplegget ser ut til å være eldre en dette.
Rør-opplegget tilfredsstiller ikke krav i teknisk forskrift om at evnt. lekkasjer ikke skal føre til bygningsskade.

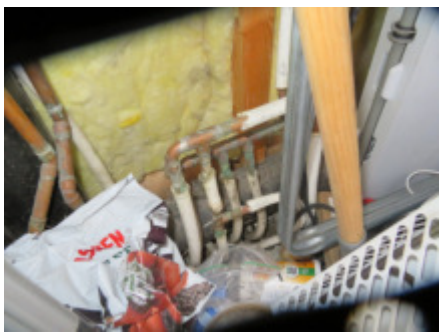
Rør-opplegget virker være ufagmessig utført.
Vann-rør i en yttervegg er ikke en anbefalt løsning.
Rør-opplegget blir vurdert til TG-3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke opplyst om lekkasjer på rør-opplegget.
Kontroll/utbedring av rør-opplegg bør utføres.

Kostnadsestimat er vanskelig å sette da omfanget av hva som skal gjøres ikke er kjent.
For å få et riktig bilde av hva en utbedring vil koste, må man innhente tilbud fra utførende.
Disse arbeidene må også sees i sammenheng med andre arbeider som bør gjøres i uteboden med bla. isolering m.m.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kobber-rør i utebod.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 3 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Luftestilling på takvinduer i stue.

Tilstandsrapport

På soverommet er det en spalteventil i terrassedøren.
Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja, Det er en elektrisk ventil i yttervegg.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Denne leiligheten har begrenset ventilasjon da det kun er et begrenset avtrekk via ventilen i badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjon generelt: På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres normalt med avtrekksventiler i kjøkken og bad, som er ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I dette kjøkkenet er det ikke etablert avtrekk.
(Det er montert en kullfilterventilator)

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, vil leiligheten få begrenset luftutskiftning/ventilasjon.
Manglende avtrekksmulighet blir vurdert med TG-3.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.
Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.
Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

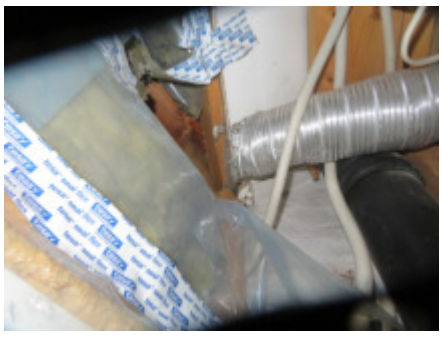
Avviket gjelder tilkobling for avtrekksventil i utebod.
Det er ikke tettet rundt ventil/avtrekkskanal i vegg mot bad.
Avtrekkskanal er ikke ført ut igjennom yttervegg til terrassen.
Avtrekkskanalen er ikke isolert.
Dette forholdet blir vurdert med TG-3.

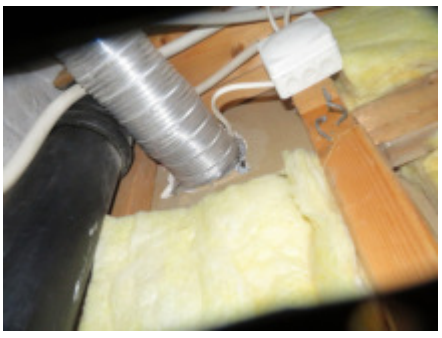
Konsekvens: Varm/fuktig luft fra badet kan føre til kondensering i uteboden.
Arbeidene virker ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsning på avtrekksventil i utebod må utbedres.
Generelt: Ventilasjonen i leiligheten er mangelfull.
Ytterligere kontroll og utbedringer må påregnes.
Kostnadsestimat er vanskelig å sette, da hvilken løsning som vil bli benyttet, eller omfanget av arbeidene ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Kanal fra bad er ikke ført ut i gjennom yttervegg.


Det er ikke tettet rundt kanal for avtrekksventil.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder alder: Fra 2005.

Plassering: Over inngangsdør

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Kontroller el-tilkobling: Ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå ca. 20 år, og har oppnådd en alder som tilsier at den bør byttes.
Ved utskifting av berederen kan det bli tilleggsarbeider med etablering av automatisk vannstopper, samt ny el-tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i soverom.

Hovedsikringer:40 amp. automatsikring.
Sikringer: Automatsikringer.
Jordfeilbryter.
15 amp: 4
16 amp: 3
20 amp: 1

El-anlegg inne i leiligheten er i hovedsak fra 2005/06, da leiligheten ble innredet.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for el-arbeidene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005/06

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremvist noen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for el-arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon eller samsvarserklæringer for el-arbeidene.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Sensor i leiligheten tilkoblet felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

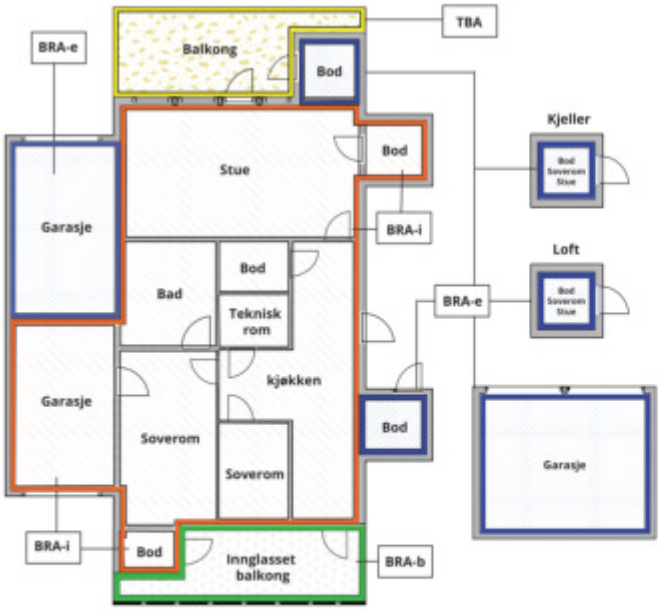
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 10

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
5. etg.	41	1		42	5	13	55
SUM	**41**	**1**			**5**	**13**	**55**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etg.	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Åpen bod	Utebod	

Kommentar

Boligen er opprinnelig et råloft i et bygg fra 1886. Leiligheten ligger i byggets femte etasje.
Det ble gitt en rammetillatelse for ombygging til dagens leilighet 20.07.2004.
Iht. Plan og bygg ble det fattet et vedtakt om tilbaketrekking av ferdigattest den 02.05.2007, grunnet branntekniske forhold.
Det er så gitt ny ferdigattest 26.06.2012.

Takterrassen er oppmålt til ca. 4,5 kvm. Den rundes da opp til 5 kvm.

Rommet avviker fra gjeldende regelverk for takhøyde. Det er målt fra ca. 180 - 200 cm. takhøyde i rommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: På byggetegningen er det inntegnet en innvendig bod. I dag er dette en åpen bod mot entre, uten delevegg/dør. Det er vegg inn mot stuen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.
Det er plassert en varmtvannsbereder over entredøren. Denne står på et gulv i sponplater. Det ser ikke ut til at dette er godkjent brannskille. Nærmere kontroll anbefales.
Det er i midler tid gitt ferdigattest for bruken av loftet, men forholdet blir kommentert i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Registrert avvik på takhøyde. I soverom er det målt takhøyde fra ca. 200 cm - 180 cm.

Det er i byggesaken oppgitt at rømningsmulighet fra loftet skal være via takterrasse og med brannvesenets stigebil.
Det er i brev ang. tilbaketrekking av ferdigattest fra 2006, oppgitt at stigebil ikke vil ha tilkomst til bakgården, og at rømningsmulighet derfor ikke er tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om at dette forholdet ble utbedret. Det ble så gitt ferdigattest for dagens bruk av leiligheten.
Jeg skal ikke overprøve vedtak fra Plan- og Bygningsetaten i denne rapporten, men jeg kommenterer at så langt jeg kan se, er det avvik for rømningsmulighet fra loftet.
Nærmere kontroll anbefales.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjon 10	40	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Knut Husø Lauritzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	265		10			Ikke relevant

Adresse
Professor Lochmanns gate 4 A

Hjemmelshaver
Lauritzen Knut Husø

Boligselskap
Sameiet Professor Lochmanns gate 4

Organisasjonsnr
996821544

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om sameiet gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

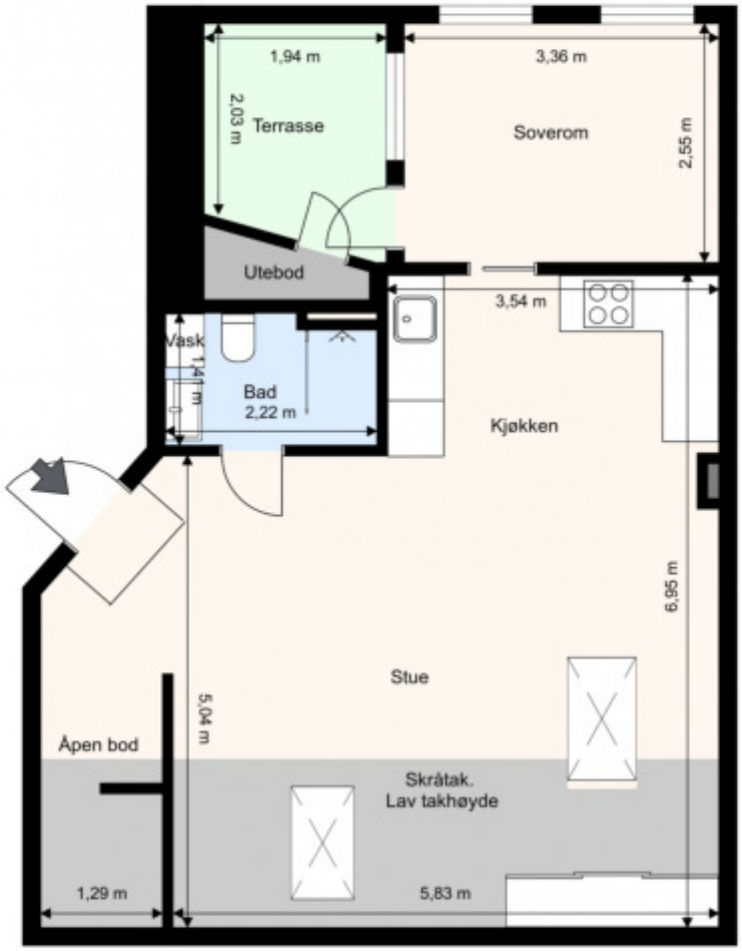
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Professor Lochmanns gate 4 A. Loft. Oppdrag 25002



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250060

Selger 1 navn
Knut Husø Lauritzen

Gateadresse
Professor Lochmanns gate 4A

Poststed	Postnr
Oslo	0559

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 159250060

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 159250060

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250060

Tilleggskommentar

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250060

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Husø Lauritzen	203f6e6bc557ef4545104f44ff51492923b1fb21	12.02.2025 19:22:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

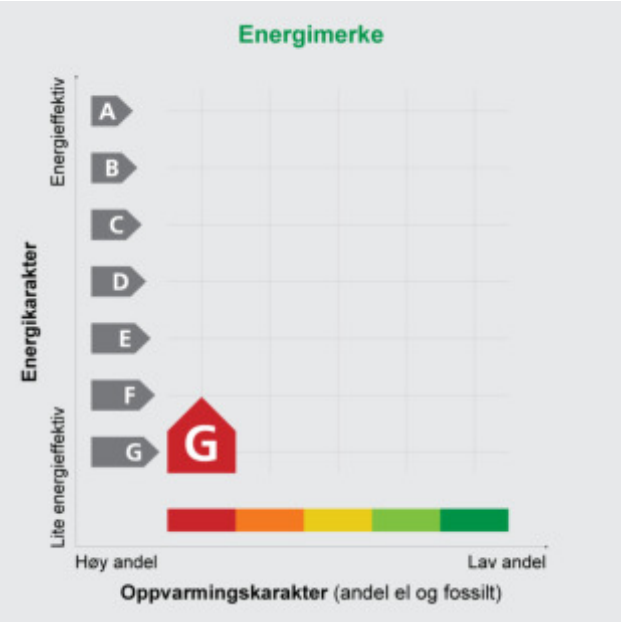
Document reference: 159250060

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Professor Lochmanns gate 4 A
Postnr	0559
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	228
Bnr.	265
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	80573219
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2022-1440329
Dato	15.09.2022



Innmeldt av	Emil Langbraaten

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1886
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Professor Lochmanns gate 4 A
Postnr/Sted: 0559 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0501
Dato: 15.09.2022 10:36:24
Energimerkenummer: A2022-1440329
Ansvarlig for energiattesten: Emil Langbraaten
Energimerking er utført av: Emil Langbraaten

Gnr: 228
Bnr: 265
Seksjonsnr: 10
Festenr:
Bygnnr: 80573219

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Privatmegleren Dyve & Partners
Att: Carl Erik Kraabøl

Oslo,11.02.2025

E-post: cek@privatmegleren.no
Deres ref.: 159-25-0060
Tlf: 45 48 86 78

MEGLEROPPLYSNINGER

Vi viser til deres forespørsel av 11.02.2025
Vedr. Sameiet Professor Lochmannsgate 4
Organisasjonsnr.: 996 821 544
Gnr. 228 Bnr. 265 Snr. 10
Adresse: Professor Lochmannsgate 4 B, 0559 OSLO
Eier: Knut Husø Lauritzen

Dokumenter som følger meglerpakke:
Boligselskapets årsberetning med regnskap 2023 og budsjett 2024, revisjonsberetning 2023, protokoll fra årsmøte og sameiets vedtekter.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styreleder: Lars Birger Aasheim
  E-postadresse: lbaasheim@gmail.com
- Påkostninger/utbedringer: Se årsberetningen.
- Styrets godkjenning av ny eier: JA
- Boligselskapets forsikring: Eiendommen(e) er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer: 51420977

Økonomiske opplysninger om boligen:

Felleskostnader per måned:	kr. 3 335,-
Kabel tv/bredbånd	kr. 368,-
Totale felleskostnader	kr. 3 703,-

Sameiet har ingen felleslån.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere innrapporterte tredjepartsopplysninger. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny eier/melding bes sendt til forvaltning@phm.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fullt personnummer (11 siffer), mobilnummer, e-postadresse og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt selgers nye adresse. Dette av hensyn til ligningsoppgavene til kjøper og selger.

Priser og gebyrer

Faktura for eierskiftegebyr, kr. 6 570,- inkl. mva., sendes når forretningsfører mottar eierskiftemelding. Faktura for materiell og boligopplysninger på kr. 5 150,- inkl. mva. og er sendt som EHF.

For annen informasjon vises det til vedlegg.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Yngve Abrahamsen
Eiendomsforvalter
e-post: yngve.abrahamsen@phmgroup.no
Tlf.: 46 70 22 90

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte

Sameiet Professor Lochmanns gate 4

996 821 544

Det innkalles herved til ordinært årsmøte for Sameiet Professor Lochmanns gate 4, 23. april 2024 kl 18.00. Møtet vil finne sted digitalt, detaljer om avvikling gis ved et senere tidspunkt. Seksjonseiere har møte-, forslags- og stemmerett; øvrige beboere har møte- og uttalelsesrett.

Følgende saker vil bli behandlet:

01. Årsberetning fra styret.
02. Årsregnskap.
03. Styregodtgjørelse.
04. Valg av styreleder og styremedlemmer samt varamedlem.
05. Valg av revisor.
06. Tiltak bygning.
07. Budsjett.

Dersom du selv ikke har anledning til å møte kan fullmakt gis til styrets leder eller en annen representant ved underskrift nederst på vedlagte melding. Melding om fullmakt bes innsendt innen 20. april 2024. Dette sendes til undertegnede på e-post lbaasheim@gmail.com.

Oslo, 15. april 2024
Lars Birger Aasheim
Styreleder

Årsberetning

Se vedlegg *årsberetning.pdf*. Gjennomgås på møtet om ønskelig.

Årsregnskap

Se vedleggene *årsoppgjør.pdf* og *revisjonsberetning.pdf*. Gjennomgås på møtet.

Styregodtgjørelse

Styret foreslår å sette godtgjørelsen for den foregående perioden til 21 000 kr.

Valg av styre

- Lars Birger Aasheim stiller til vervet som styreleder.
- Håvard Moholt Berge og Knut Husø Lauritzen stiller som styremedlemmer.
- Lasse Devik stiller som varamedlem.

Valg av revisor

Sameiet plikter ikke å ha revisor ifølge lovverket. Ettersom det nå er en større separasjon mellom sameiet og forretningsfører/regnskapsfører, samt at sistnevnte følger normal skikk for regnskapsførsel, ber styret årsmøtet om å ta stilling til om man vil fortsette med revisor eller ikke. Fjorårets årsmøte besluttet å fortsette med revisor i hvert fall i ett år til.

Grunnet noe krøll hos forretningsfører ble det ikke foretatt bytte av revisor for 2023, så sameiets revisjon ble nok en gang utført av MPR Revisjon. Mellomlegget i forhold til AS Revisjon har blitt dekket av forretningsfører.

Fremtidige tiltak

Elektrisk anlegg og oppgang

Som diskutert ved forrige årsmøte er det gjennom el-kontroll påpekt en del mangler ved det elektriske anlegget. Videre har oppgangen generelt et behov for rehabilitering. Styret har hentet inn tilbud på begge deler, og presenterer de utvalgte. Se *tilbud_elektrisk_viken.pdf* og *tilbud_oppgang_alfa.pdf*. Total pris blir i størrelsesorden 300 000 kroner. Da sitter sameiet igjen med et renovert elektrisk anlegg med alle feil utbedret, og med en oppgang som har fått et betydelig ansiktsløft. Årsmøtet må ta stilling til utførelse og finansiering. Styrets innstilling er at det minimum utføres rehabilitering av det elektriske anlegget, men at det også utføres rehabilitering av oppgangen slik at det helhetlige inntrykket av sameiet heves.

Grunnmur

Sameiet i Professor Lochmanns gate 2 har meldt om at muren under terrassen vår har begynt å rase ut mot dem. Det er ikke hentet inn tilbud på utbedring av dette, men vit at det vil komme kostnader for utbedring av dette i løpet av året.

Budsjett

Se vedlegg *budsjett.pdf*. Styret vil gå gjennom budsjettet på møtet.

Fullmakt årsmøte

Undertegnede gir herved …… fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne under det ordinære årsmøtet for Sameiet Professor Lochmanns gate 4, som avholdes 23. april 2024.

……
Fullmektigs epost-adresse

……
Fullmektigs telefonnummer

……
Navn på fullmaktsgiver

Eier av seksjon nummer …...

……
Signatur fullmaktsgiver

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte - protokoll

Sameiet Professor Lochmanns gate 4

996 821 544

Tirsdag 23. april 2024 kl. 18, video-møte. Ferdig kl. 19:40.

Tilstede
Håvard Moholt Berge
Tuva Hua
Lars Birger Aasheim
Lasse Devik
Knut Husø Lauritzen
Eskil Bro Ørvik

Christian Strøm v/fullmakt

Referent: Lars Birger Aasheim
Sidetall: 3





Tuva Hua | Lasse Devik

Agenda

01. Godkjenning av innkalling.
02. Valg av referent og underskrivere protokoll.
03. Årsberetning fra styret.
04. Årsregnskap 2023.
05. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
06. Valg av styreleder og styremedlemmer samt varamedlem.
07. Valg av revisor.
08. Fremtidige tiltak.
09. Budsjett for 2023.

Godkjenning

Innkallingen ble godkjent av årsmøtet.

Referent & underskrivere

Årsmøtet godkjente Lars som referent, og Tuva og Lasse som underskrivere av protokollen.

Årsberetning

Årsmøtet godkjente årsberetningen.

Årsregnskap

Årsmøtet godkjente årsregnskapet.

Styregodtgjørelse

Årsmøtet vedtok styrehonorar på 21 000 kroner for foregående periode.

Valg av styre

Lars Birger Aasheim ble valgt til styreleder. Håvard Moholt Berge og Knut Husø Lauritzen ble valgt som styremedlemmer. Lasse Devik ble valgt som varamedlem. Alle de innvalgte stilte uten motkandidat.

Valg av revisor

Årsmøtet hadde en diskusjon om hvorvidt sameiet skulle fortsette med en ekstern revisor. Det ble diskutert nødvendighet, omfang og kostnad av jobben i lys av nåværende bruk av en tredjepart som forretningsfører, samt eventuell risiko for mislighold. Det ble foretatt en avstemning, og årsmøtet valgte å ikke fortsette med revisor, med fem mot to stemmer, ingen blanke.

Fremtidige tiltak

Grensemur

Årsmøtet ble informert om at det vil komme tiltak på grensemuren mot nummer 2, men at omfanget ennå ikke er avklart. Ei heller er eventuell kostnadsfordeling med nummer 2 avklart. I utgangspunktet er håpet å slippe unna med et utbedrende tiltak i størrelsesorden 50 000 kr inkl mva, fordelt på de to sameiene.

Elektrisk anlegg og oppgang

Som belyst tidligere finnes det et behov for å utbedre påpekte mangler fra el-kontroll utført i 2021. Videre bærer oppgangen preg av slitasje og behovet for rehabilitering har blitt løftet frem ved flere anledninger. Det er nå blitt hentet inn tilbud på begge tiltakene, hvor de aktuelle er Viken Elektriske sitt tilbud for det elektriske på 193 625 kr inkl mva, og Alfa Malermester sitt tilbud for oppgangen på 115 000 kr inkl mva. Styrets innstilling var å minimum utføre utbedring av det elektriske.

Årsmøtet diskuterte fordeler og ulemper ved utførelse av ett eller begge tiltak, under forutsetning at ikke utførte tiltak utsettes til senere, samt at finansiering vil foregå ved ekstraordinær kapitalinnhenting. Hensynet til personlig økonomi ble løftet av flere, med et ønske om å spre utgiftene over lengre tid, i lys av høy rente og inflasjon.

Ved avstemning vedtok årsmøtet enstemmig å gå for utbedring av det elektriske, mens rehabilitering av oppgangen ble nedstemt mot én stemme. Styret setter da i gang prosessen med Viken Elektriske, samt undersøker med Alfa hvordan prisendringen på tilbudet vil se ut til neste år. Eventuell rehabilitering av oppgangen vil tas opp til ny vurdering ved neste ordinære årsmøte.

Budsjett

Årsmøtet godkjente budsjettet som fremlagt.

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET
PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4, OSLO
996 821 544

§ 1
EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET

Eiendommen gnr. 228, bnr. 265, Oslo 5, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjonene. Eiendommen er bebygget med et bolighus og en boligblokk som til sammen inneholder 11 leiligheter.

Situasjonen som viser seksjonene er vedheftet dette dokument.

Eiendommen vil ved tinglyst dokument, ved Oslo Byskriverembete være oppdelt i 11 eierseksjoner som tilsvarer 11 leiligheter. Seksjoneringen er foretatt i henhold til areal.

Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til den leilighet som seksjonsnummeret angir.

Sameierne hefter innbyrdes proratorisk etter eierbrøkens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser for øvrig vises til det som følger av disse vedtekter og det som følger av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§ 2
RETTSLIG RÅDERETT, OVERDRAGELSE, UTLEIE

Den enkelte sameier har fullt rettslig råderett over sin seksjon.

Ved overdragelse skal det dog på forhånd gis skriftlig melding til styret for godkjenning. Overdragelse kan bare nektes på saklig grunnlag. Det tilsvarende gjelder ved utleier av bruksenheten.

Meldingen skal sendes til Sameiets forretningsfører. Dersom annet ikke er meddelt innen 30 – tredve – dager etter at skriftlig melding er mottatt, skal erververen av eierseksjonen eller leietakeren være å anses som godkjent.

Ved enhver overdragelse gjelder under alle omstendigheter at den nye eier tiltrer vedtektene ved skriftlig påtegning eller avgir særskilt erklæring om det.

§ 3
FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD, HUSORDENSREGLER M.V.

Leilighetene kan bare benyttes til beboelse.

Av hensyn til fellesskapet, plikter brukerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende husordensregler, og for øvrig slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Dette gjelder også fellesanlegg av enhver art. Det er lov å holde dyr, men dette må godkjennes av styret i hvert enkelt tilfelle. Videre forutsatt at dette ikke er til sjenanse for øvrige sameiere eller påfører sameiet skade av noen art. Eier vil i så fall bli erstatningsansvarlig.

Vedlikeholdet av det bruksenheten omfatter påhviler den enkelte sameier. Dersom det etter styrets skjønn unnlates å utføre vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, avverge ulemper og lignende kan utbedring skje for vedkommendes regning.

Seksjon 10 plikter å vedlikeholde den takterrasse som er tilknyttet seksjonen, jf eierseksjonsloven § 33.

I tillegg til øvrige forpliktelser bærer seksjon 9 (i bakgården) kostnadene og ansvaret for forsvarlig vedlikehold, rehabilitering og fornyelse av bygningsmassen knyttet til seksjonen (stallbygningen); eksempelvis bærende konstruksjoner, rør, avløp, elektrisk anlegg, tak, vegger, etc. Videre er seksjonen fristilt fra å dekke tiltak knyttet til hovedgården som seksjonen ikke har direkte eller indirekte nytte av, eksempelvis kostnader knyttet til fasade eller tak på hovedgården. Seksjonen skal likevel dekke kostnader etter vanlig brøk knyttet til anlegg seksjonen har nytte av; eksempelvis vann, avløp (bunnledning), elektrisk anlegg, brannalarm, kommunikasjon, felles bakgård, portsystem, etc.

Som henhørende under den enkelte sameiers forpliktelser kommer vedlikehold og fornyelse av vinduer både inn- og utvendige, og forøvrig alt som er til eksklusivt bruk. Innvendige forandringer av bruksenheten er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Ethvert utvendig arrangement på bygningen for øvrig, skal på forhånd godkjennes av styret, derunder også vindustyper ved eventuell utskifting, malingsfarge m.v.

Ubebygget grunn, disponeres slik Sameiet til enhver tid treffer vedtak om.

For ettersyn av det den enkelte sameier har bruksrett til, skal det i rimelig utstrekning gis fri adgang, særlig i sammenheng med installasjoner og vedlikehold.

§ 4
FELLESUTGIFTER

Alle utgifter som er forbundet med forsvarlig drift av Sameiets eiendom, og som ikke knytter seg til de enkelte bruksenheter, fordeles etter sameiebrøken. I denne sammenheng stadfestes at sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, derunder administrasjonen av hele

eiendommen med tilliggende fellesanlegg av enhver art. For øvrig alt som dette er forbundet med, vedlikehold og fornyelse av så vel bygninger som ubebygget grunn og andre anlegg.

Til dekning av fellesutgifter skal det betales forskuddsvis hver måned et akonto beløp til Sameiet, som bygger på budsjett og eierbrøk. I budsjettet, og de senere driftsregnskap, skal det tas hensyn til et rimelig fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter. Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier setter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 1 – en – måneds forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5
MISLIGHOLD

Dersom den som eier seksjon av eiendommen, eller den som disponerer bruksenheten, vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet eller enkelte sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Den som utsetter seg for misligholdelse, plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som det medfører. Ved manglende betaling av andel av fellesutgifter til rett tid, jfr. § 4, forbeholder Sameiet seg å kreve lovlig rente av skyldneren, regnet fra forfall til betaling skjer. Påkrav om betaling som ikke etterkommes skal etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel regnet fra mottakelsen, skal betraktes som vesentlig mislighold fra skyldnerens side.

Pålegg om salg eller fraflytting skal i tilfelle gis med 3 – tre – måneders skriftlig varsel. Etterkommelse kan bare avverges dersom forholdet er rettet opp innen fristens utløp. Dette gjelder dog ikke ved gjentakelser.

§ 6
STYRINGSORGAN

Sameiet skal ledes av et styre på 3 – tre – medlemmer som velges av og blant sameierne.
Styrets leder velges særskilt. Styret velger selv nestleder og eventuelt sekretær.
Dertil velges 1 – ett – varamedlem.
Styremedlemmenes tjenestetid er 1 – ett – år.

Sameiet forpliktes av styrets leder sammen med et styremedlem. Det tilligger styret å ansette forretningsfører og andre i sameiets tjeneste, samt fastsette husordensregler. Om styrets kompetanse, styremøter og innkalling m.v. henvises til det som følger av Lov om Eierseksjoner.

§ 7
SAMEIERMØTER

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Innkallelse skjer med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tyve – dagers skriftlig varsel.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøte, må være sendt skriftlig til styret senest 8 – åtte – dager på forhånd.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes etter styrets skjønn når det er nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelsesfristen er den samme som for ordinært årsmøte.

På det ordinære sameiermøtet skal det behandles:

1. Årsmelding fra styret.
2. Årsregnskap og godkjenning av det.
3. Budsjett for neste år.
4. Valg av styreleder og styremedlemmer samt varamedlem.
5. Valg av revisor.
6. Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor.
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Sameierne har 1 – en – stemme for hver seksjon de eier. Det er adgang til å være representert på møtet ved fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall med mindre annet følger av den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner.

§ 8
OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

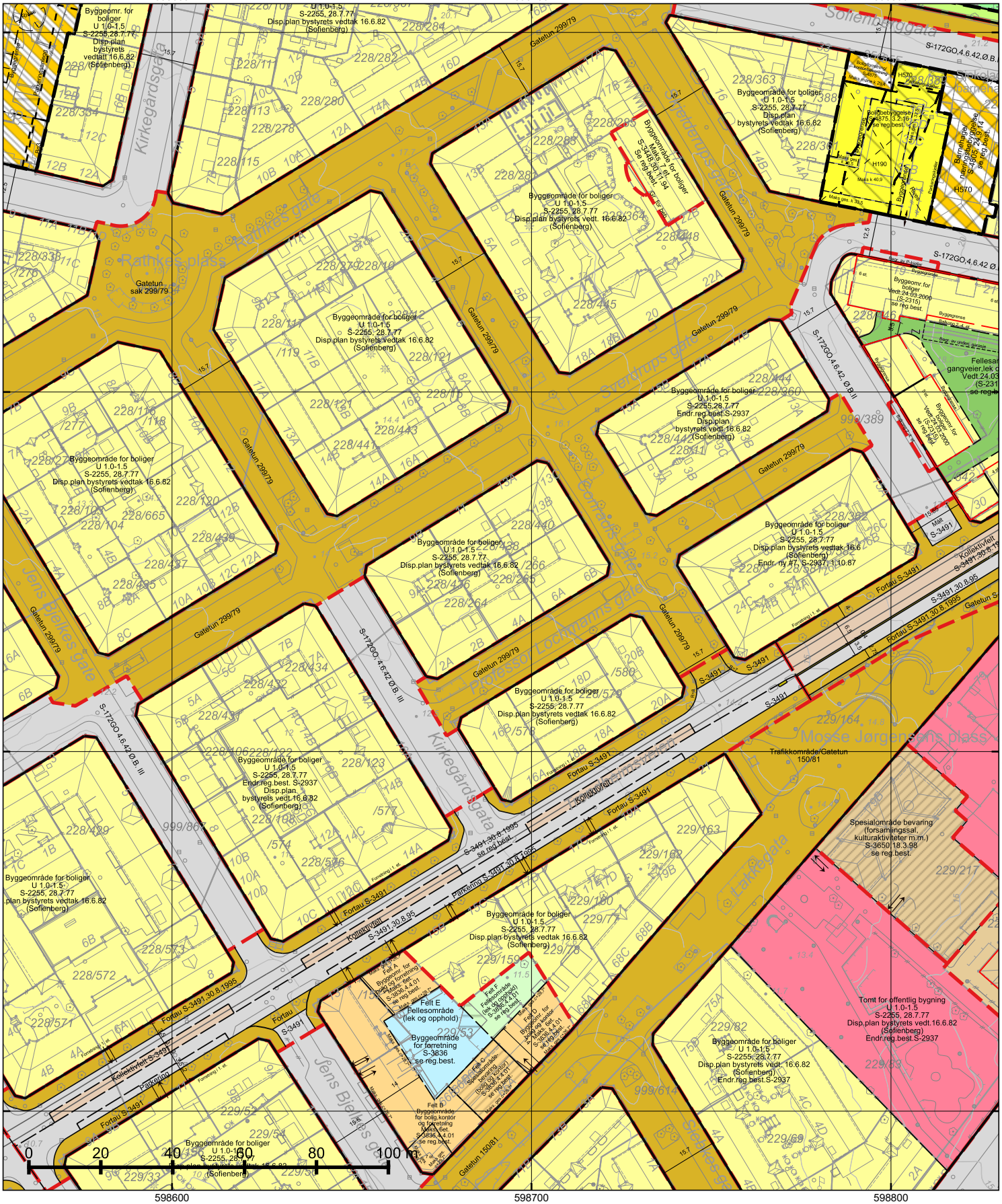
Disse vedtektene er vedtatt i sameiermøte 2021-11-24.

Dersom det skulle oppstå tvist om sameiernes rettigheter og forpliktelser som ikke følger av vedtektenes bestemmelser eller Lov om Eierseksjoner, skal tvisten med endelig og bindende virkning avgjøres ved voldgift, hvor voldgiftsretten består av tre medlemmer.

Partene skal i tilfelle av tvist hver oppnevne et medlem av voldgiftsretten.
Voldgiftsretten skal dessuten bestå av en formann – som skal oppnevnes av Justitiarius i Oslo byrett.
Voldgiftsrettens formann skal være jurist.
Dersom den ene part ikke har oppnevnt sitt medlem av voldgiftsretten inne tre uker etter rekommandert varsel til sist kjente oppholdssted kan den annen part begjære at Justitiarius i Oslo byrett oppnevner motpartens representant i voldgiftsretten.

***

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138320/ 86505355

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

Adresse: PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4A

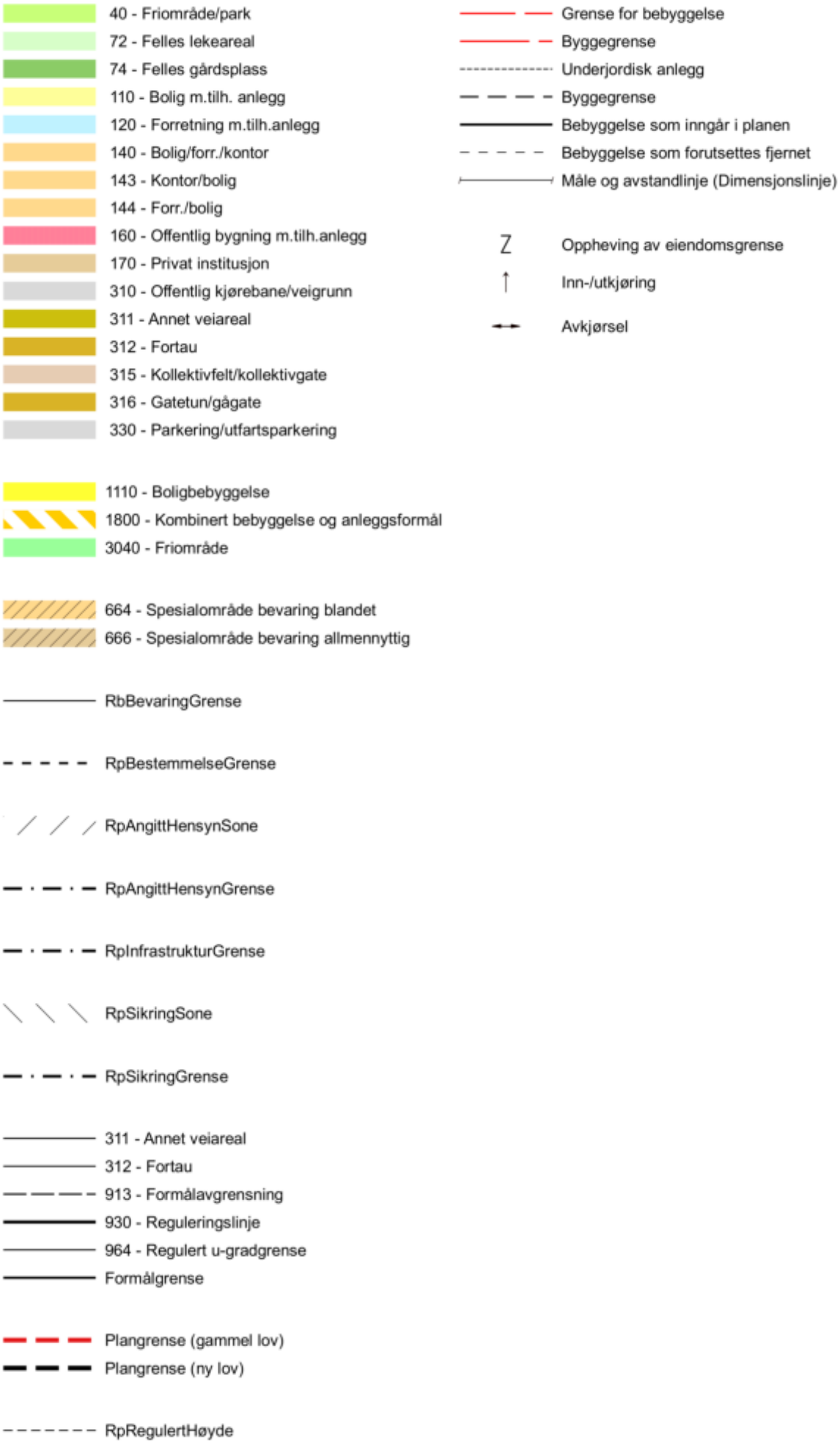
Kommentar:

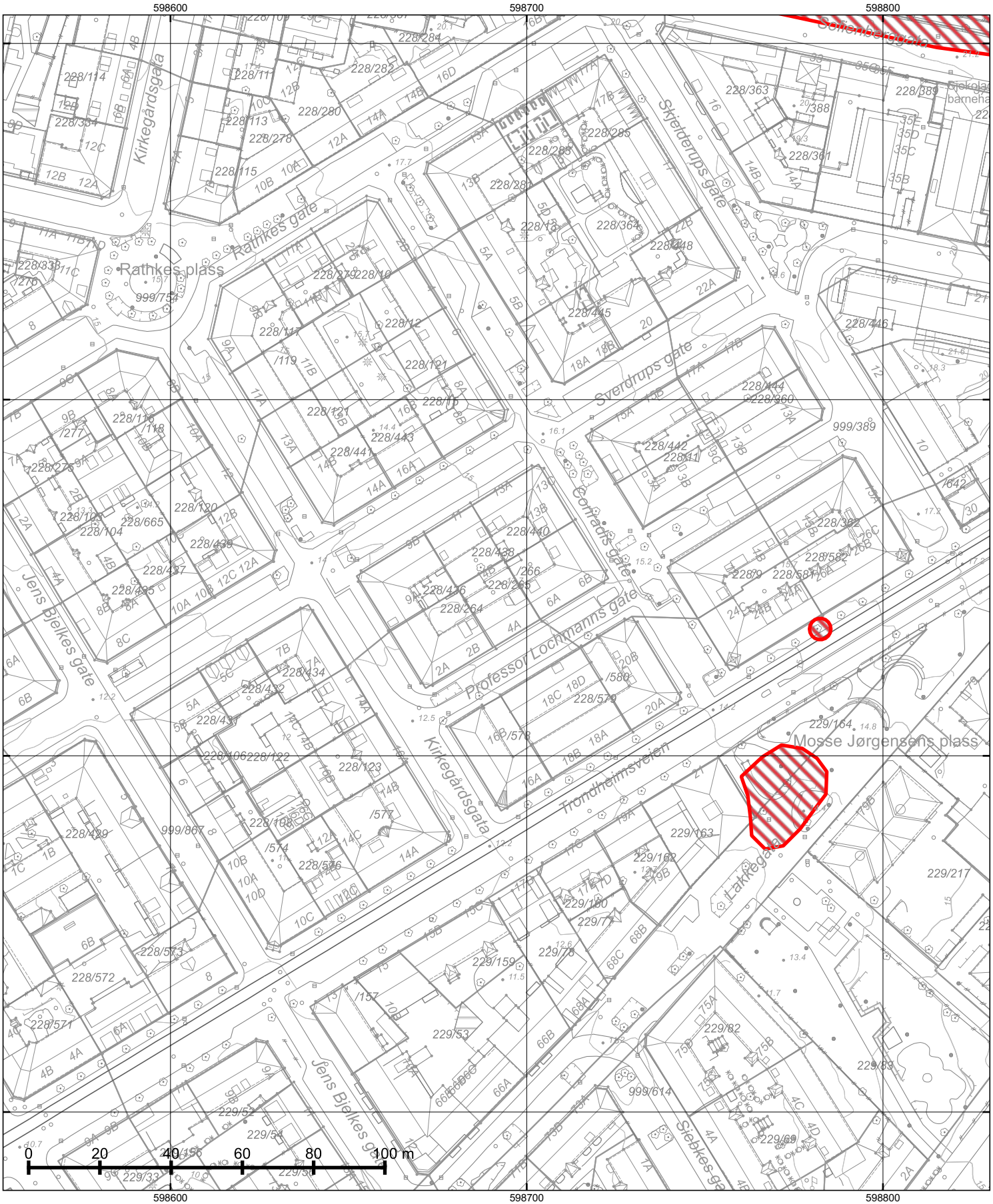
Gnr/Bnr: 228/265

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

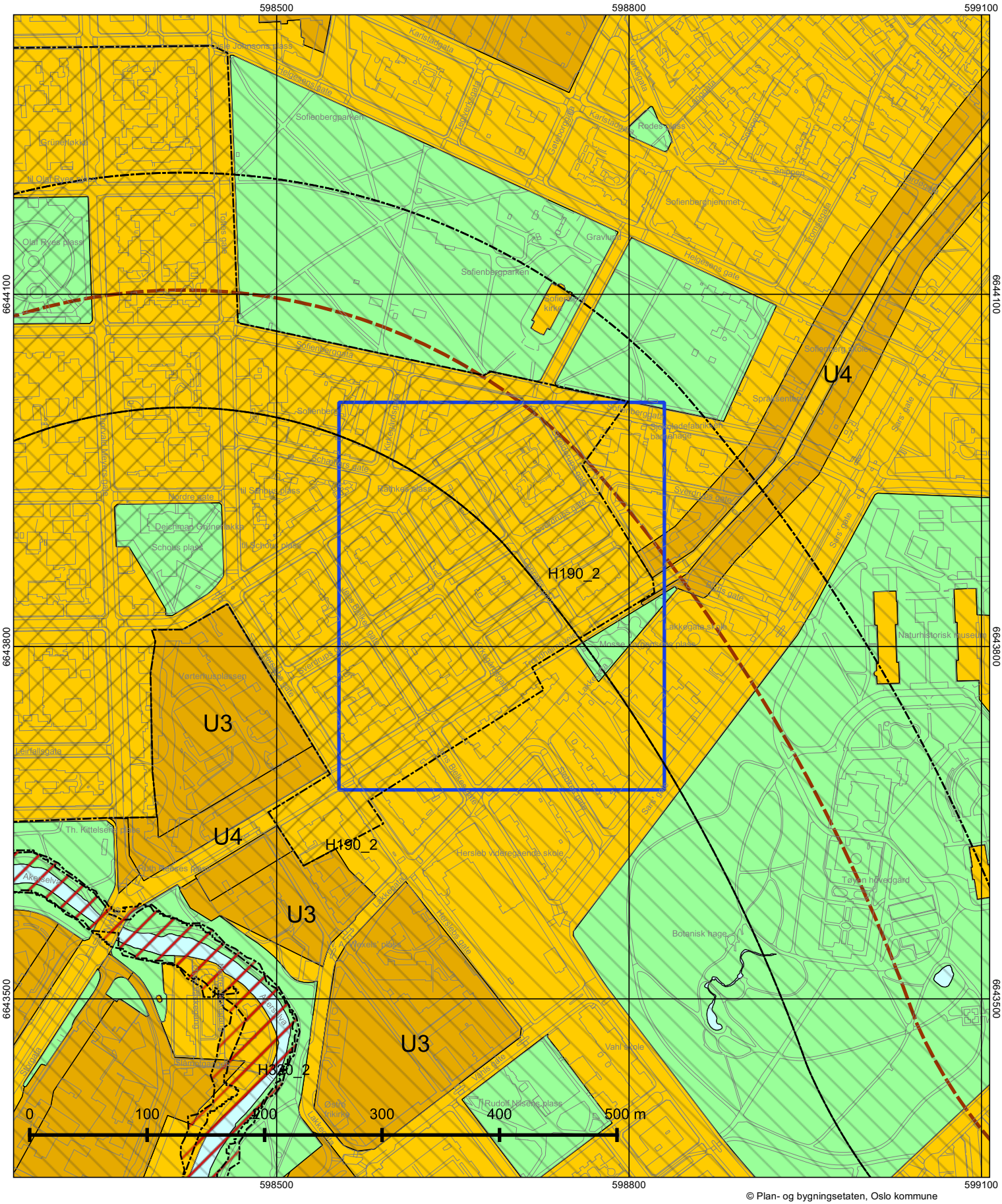
Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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.

PlottID/Best.nr: 138320/ 86505355
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Adresse: PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/265

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138320/86505355
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

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



S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-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, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4A

Dato: 10.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505355
8300845

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 265

Vi viser til bestilling av 20250210 for PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4A.

GNR. 228 BNR. 265

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.11.1895.

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

307 m²

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

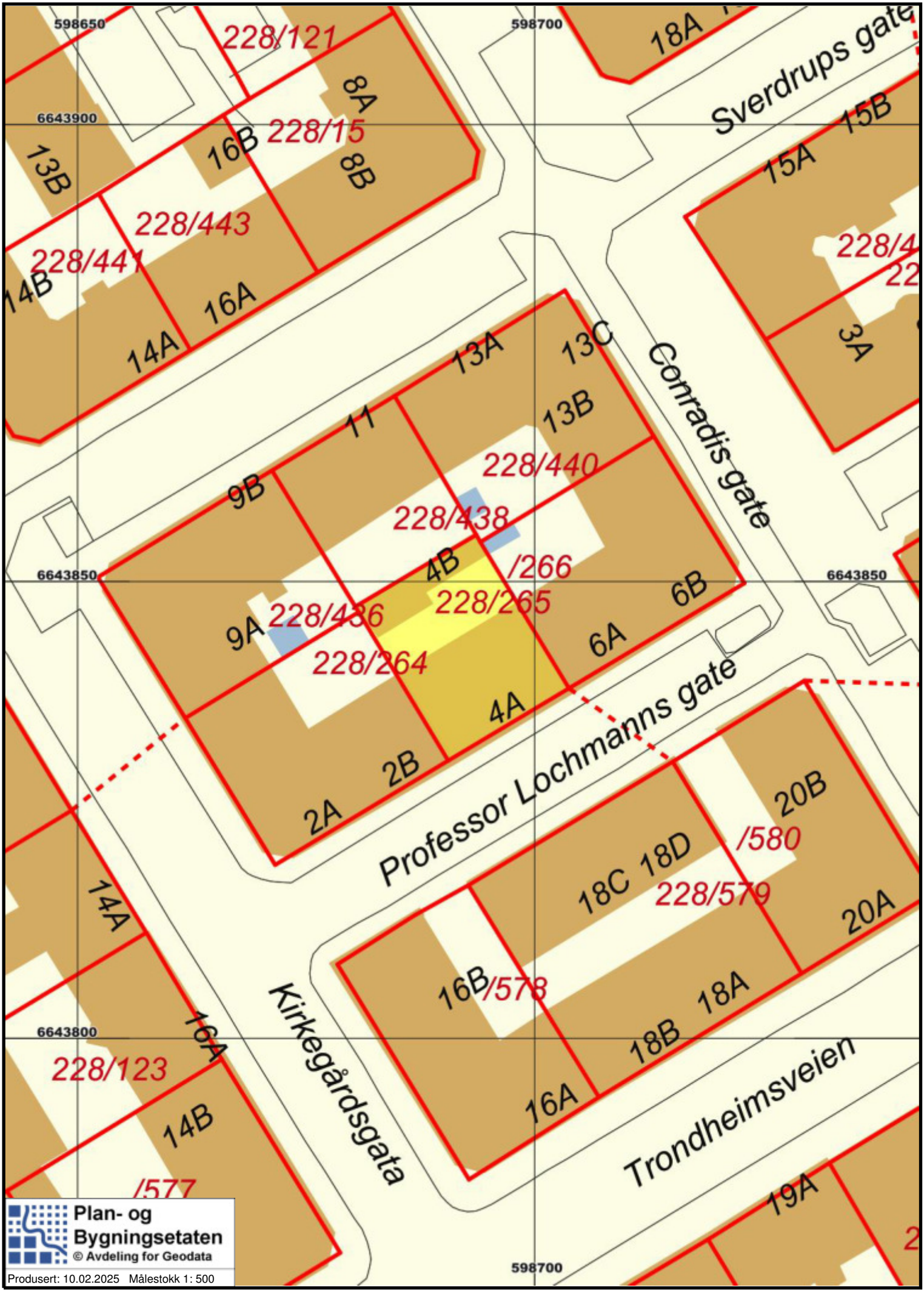
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598650
598700
6643900
6643850
6643800
228/121
228/15
228/443
228/441
228/440
228/438
228/436
228/264
228/265
/266
228/579
/580
228/123
/577
/578
8A
8B
16B
13B
14B
16A
14A
11
13A
13C
9B
4B
9A
6B
6A
4A
2B
2A
18A
Sverdrups gate
15B
15A
3A
Conradis gate
Professor Lochmanns gate
20B
18C
18D
20A
18B
Kirkegårdsgata
Trondheimsveien
19A
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.02.2025 Målestokk 1: 500

VÅNINGSHUS - EXDOK(ATTESTERT) - 1897

425 95

5

Anmeldelse
Stadskonduktøren
Sagene.

Expeditions-Dokument

angaaende Baangsbygning, Gbnr. 5 mv.

paa Matr.-No. 18 b Skiendigemarken.

Indleveret 24 de Oktober 95 Attesteret 29. 4. 97

Undertegnede Hr. Gjenpartsbygningsbestyrer med Bygningsinspektør om at undersøge og
besigtige den med Hensyn til Grundens Matr.-No. Beliggenhed og
Reguleringsforholdene eller paakrævende Servituter o. s. v. er noget at bemærke

Christiania den 25 de Oktober 1895.

[signature]

Intet at bemærke.

[illegible]

Thorvald Gallis

Overrendes den ærede Stadskonduktørkommission
for at undersøge om Skydsen over det lavere Sted
af Tomten da det ellers paa Grund af Terrænet vanskelig
Vokser over 3,5 %. Dybden er 5 men vokser 70 × 31
cm. Ellers Intet at bemærke.

Kristiania d 29 Oktober 1895

[signature]

652/95.

Overrendes Hr. Stadskonduktøren. Intet at
bemærke ved foranstaaende ydelsigen end at bygningsinspektøren
gjør. Skaalstingen maa anses i Cement og gjøres dens sidste
omfang ovenfor 2,5 cm², og grunden under skaalstenen gjøres
vandtæt ved fald til bingen. Kristiania 31/10 95 [signature]

OMBYGGING AV LOFT TIL LEILIGHET - FERDIGATTEST - 2012

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Indigo arkitekter AS
Gjettumveien 121 C
1346 GJETTUM

Dato: 26.06.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403226-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4	Eiendom:	228/265/0/0
Tiltakshaver:	Toril Garathun Krogdahl	Adresse:	Maries vei 17B, 1363 HØVIK
Søker:	Marianne Høe, Sivilarkitekt MNAL	Adresse:	Gettumveien 121, 1346 GJETTUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.06.2012 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

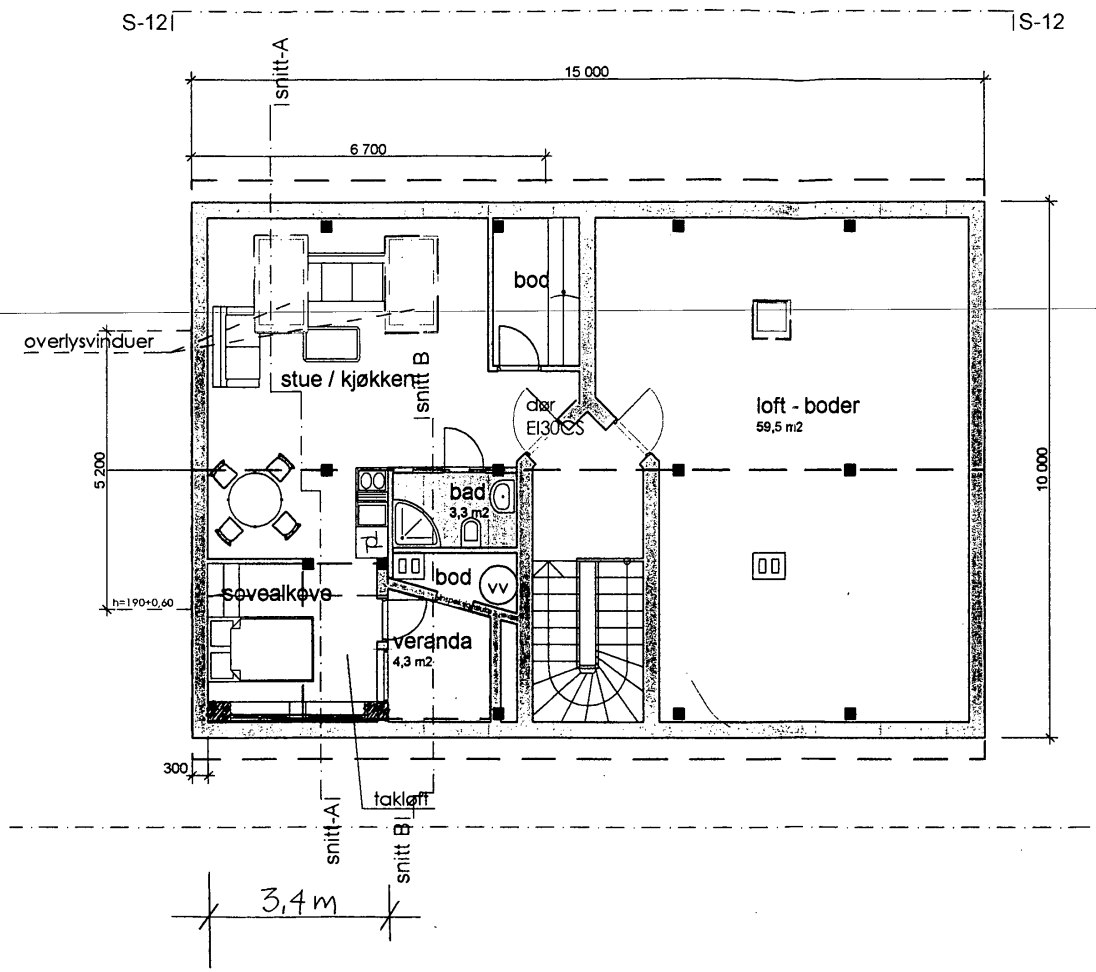
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

ORIGINALE BYGGETEGNINGER



Plan loft

2007.04 UTVIDELSE TAKLØFT

dato rev

2004 208
A-09
Forprosjekt

Høvik Eiendom AS
Innredning av loft
Prof. Lochmannsgt. 4
0559 Oslo
228/ 265

Plan loft
1:100
05.10.2004

7

Marianne Høe
sivilarkitekt MNAL
Gjettumveien 121 - 1346 Gjettum
tlf 67 55 00 71

INDIGO ARKITEKTER

SERVITUTTER & SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Professor Lochmanns gate 4A (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3662271/25610804
Bestilling: C3 2025-01-27 (5) 32

Dato
27.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
743759	200	16.9.2011	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	228	265	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601108786
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996821544	PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4 SAMEIET		v/Cardinal Consult AS, Glads vei 50 A, 0489 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	228	265

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

05.07.2011
Renate Johnsen

Doknr 743759 Tinglyst: 16.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/743759/200
Uthentet 2025-01-27 10:01

Returneres til:
~~Sameiet Professor Lochmannsgate 4~~
~~v/ Cardinal Consult AS~~
~~Glads vei 50A~~
~~0489 OSLO~~

Fødselsnr./Org.nr.

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	228	265		1-9

2. Hjemmelshaver(e) Se vedlegg side 5 for flere hjemmelshavere

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
260485[redacted]	Fredrik Kongsli (seksjon 1)	1/1
938540020	Midnor Shipping AS (seksjon 2)	1/1
110262[redacted]	Ewah Otu Eleri (seksjon 3)	1/1
070171[redacted]	Cathrine Wikstrøm (seksjon 4)	1/1
151274[redacted]	Rasmus Opsahl (seksjon 5)	1/1
281170[redacted]	Helene Holm (seksjon 6)	1/1
301067[redacted]	Toril G. Kroghdahl (seksjon 7)	1/1
932208431	Cardinal Assets AS (seksjon 8)	1/1
939353135	Dagloth AS (seksjon 9)	1/1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 16-11 Skinsen

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	6	B																
2	B	7	B																
3	B	7	B																
4	B	7	B																
5	B	7	B																
6	B	7	B																
7	B	7	B																
8	B	7	B																
9	N	7	B																
10	B	6																	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Sum tellere	68	= nevner	68

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~Ny seksjon 10 opprettes av tilleggsareal til seksjon 7. Eierbrøken endres uten arealoverføring for samtlige seksjoner.~~

Ny seksjon 10 opprettes av deler av hoveddel seksjon 7.
Nevner øker. Eierbrøken endres uten arealoverføring
for de andre seksjonene.

Rettet etter avtale med Catherine Wikstrøm. 24/6-11 Jørgen Skensen

Dato	Partenes underskrift
10/3-2011	Sameiet Professor Lochmannsg. 4 Hellene Holm

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Se egne vedlegg		

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr:.....1.....

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrok fra 6/62..... til ..6/68....

Sted: Oslo..... Dato: 22.09.10

Signatur

FREDRIK L. KONGSLI
Navn med blokkbokstaver

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr:.....2.....

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrøk fra .7/62..... til ..7/68.....

Sted:Oslo..... Dato:..2.010.08.25

MIDNOR SHIPPING AS

Signatur

MIDNOR SHIPPING AS
TERJE WIKSTRØM

Navn med blokkbokstaver

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr: 3

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrøk fra 7/62 til 7/68

Sted: Abuja Dato: 25.10.10

Signatur

EWA OTU ELERI

Navn med blokkbokstaver

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr:....4.....

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrøk fra .7/62..... til ..7/68...

Sted: Ringebu ... Dato: 2010.08.25

Signatur

CATHRINE WIKSTRØM
Navn med blokkbokstaver

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr:....5.....

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrøk fra ..9/62.... til ..7/68....

Sted:..Oslo..... Dato:..31/8-10.....

Rasmus Opsahl
Signatur

Rasmus Opsahl
Navn med blokkbokstaver

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr:...6.....

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrøk fra 7/62..... til 7/68...

Sted: Oslo..... Dato: 13. sept. '10.

Helene Holm
Signatur

HELENE HOLM
Navn med blokkbokstaver

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr:.....7.....

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrøk fra ....7/62.... til ....7/68..

Sted: Oslo Dato: 26/8-10

Signatur

Tor. I G. Krogdahl
Navn med blokkbokstaver

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr:...8.....

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrøk fra ....7/62... til ..7/68....

Sted: Oslo ..... Dato: 2010.08.25

CARDINAL ASSETS AS

Signatur

CARDINAL ASSETS AS
KNUT WIKSTRØM
RAYMOND HALVORSEN

Navn med blokkbokstaver

Samtykke til reseksjonering

Undertegnede samtykker med dette, som hjemmelshaver til

seksjon nr: 9

i eierseksjonssameiet Professor Lochmannsgate 4, gnr 228 bnr 265, i Oslo kommune, til den planlagte reseksjonering av samtlige seksjoner i sameiet, som innebærer en endring av undertegnedes seksjons eierbrøk fra 7/62 til 7/68

Sted: Oslo Dato: 2010.08.25

DAGLOTH AS

Signatur

DAGLOTH AS
TERJE WIKSTRØM

Navn med blokkbokstaver

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
10/3-2011 Oslo	Sameiet Professor Lochmannsg. 4 Hélène Holm

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

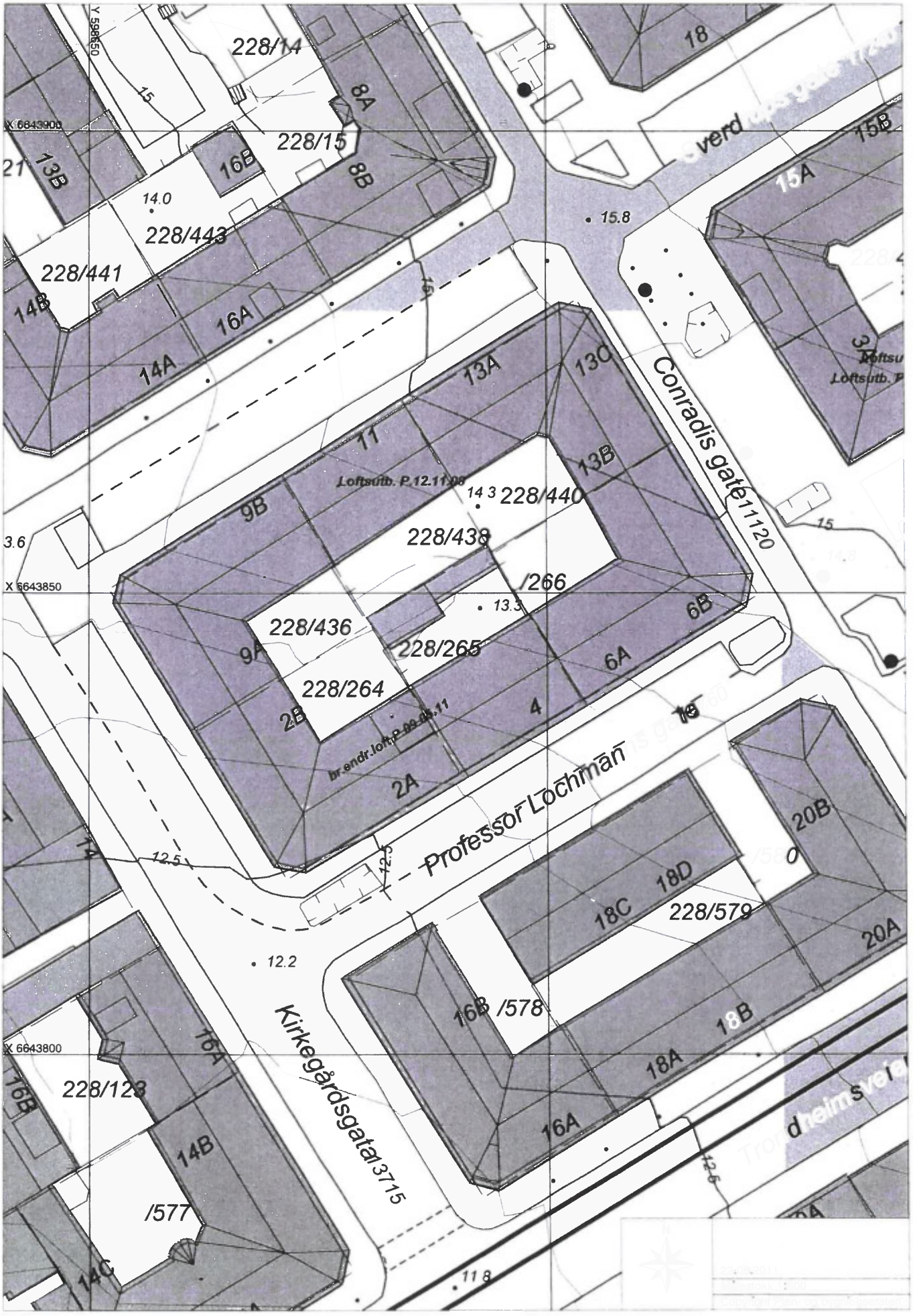
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
228	265		7 og 10	: Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
28.6.2011	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

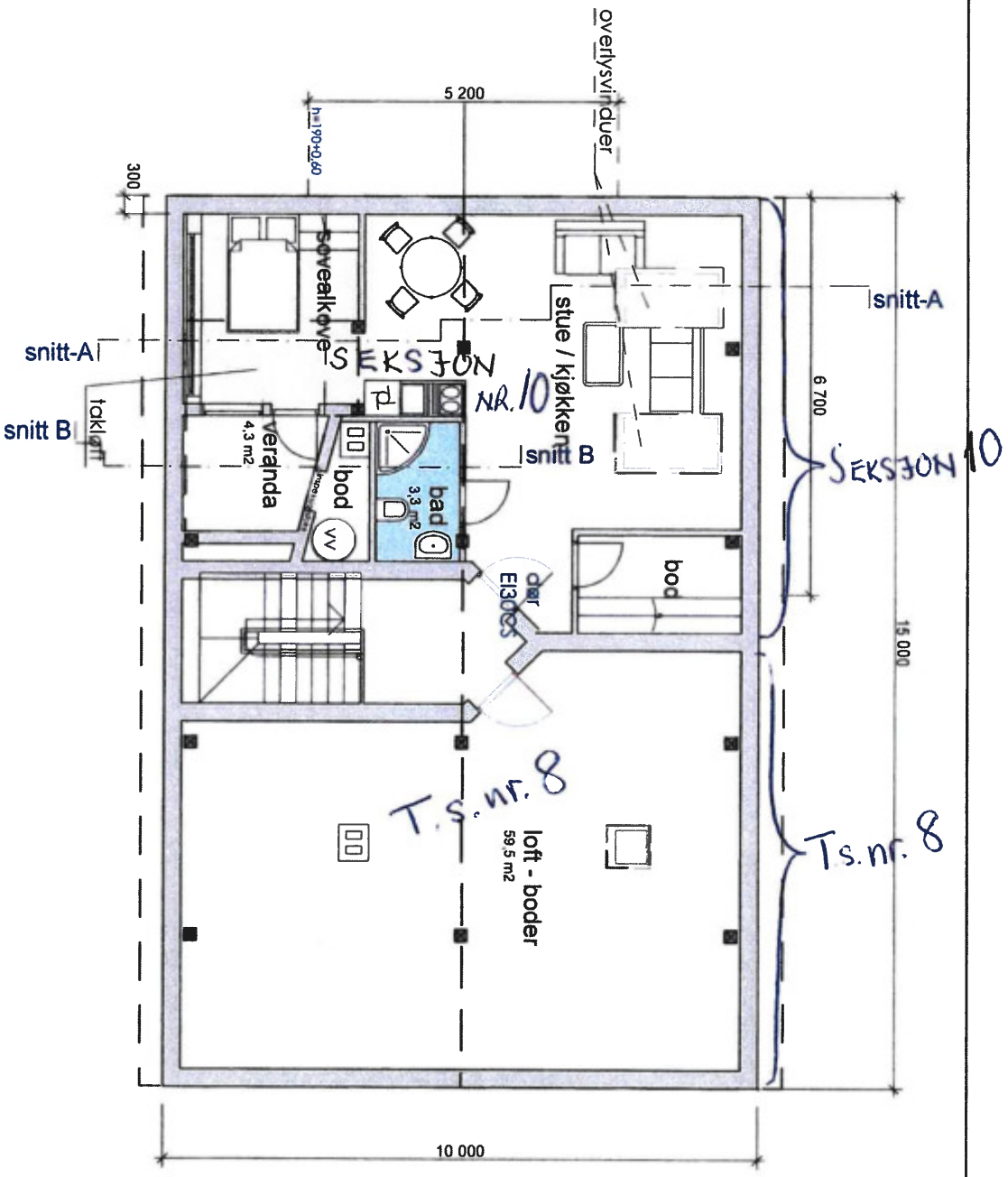
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
10/3-2011	Sameiet Professor Lochmannsg. 4 Hélène Holm


228/14
228/15
228/443
228/441
228/440
228/438
228/436
228/265
228/264
228/579
228/123
/266
/578
/577
Conradis gate
Professor Lochmann
Kirkegårdsgata
Loftsutb. P 12.11.08
br.endr.loft.P 09.05.11
X 6643900
X 6643850
X 6643800
Y 599850
14.0
15.8
13.3
12.2
12.5
11.8

INDIGO ARKITEKTER



VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Forprosjekt
228/265
23.04.2004

Prof. Lochmanns gate 4 Plan loft 1:100

sivilarkitekt MNAL Marianne Høe
Gjettumveien 121 - 1346 Gjettum - 67 55 00 71

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Professor Lochmanns gate 4A (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3662272/25610809
Bestilling: C3 2025-01-27 (5) 35

Dato
27.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
991043	200	5.7.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	228	265	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602356307
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
939353135	DAGLOTH AS		Glads vei 50A, 0489 OSLO
996821544	PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4 SAMEIET		v/Cardinal Consult AS, Glads vei 50A, 0489 OSLO
260580	NILSEN JONAS HAGA	H0103	HAMMERFESTGATA 1 A, 0565 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	228	265

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 991043 Tinglyst: 05.07.2018
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.6.18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/991043/200
Uthentet 2025-01-27 13:57

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kim LIEU UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Dæhli Bull & Co / Jørgen Sunde		979 424 590	91320159
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Holbergsgate 1	0166	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	228	265	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
2	260580[redacted]	Jonas Haga Nilsen	1/1
9	939353135	Dagloth AS	1/1
	99652154	SAMEIET PROFESSOR LOCHMANNS GATE 4	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
2	B	7	
9	B	7	
11	B	6	
		Nevner = 74	

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
15.5.18

Dato	Innsenderens underskrift
28.02.18	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	OSLO 27/2-18		JONAS H. NILSEN
9	OSLO 27/2-18		JONAS H. NILSEN ikke generalfullmakt

Dato	Innsenderens underskrift
28.02.18	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 9 formålsendres fra næringsformål til boligformål.
Tilleggsareal til seksjon 2 og seksjon 9 innlemmes i seksjon 2. Seksjon 2 deles opp i to boligseksjoner, ny seksjon 11.
Sum nevner øker marginalt ved at ny seksjon opprettes

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
28.02.2018	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 12.01.2018	Cathrine Wikstrøm	CATHRINE WIKSTRØM
Oslo 12.01.2018	Knut Wikstrøm	KNUT WIKSTRØM

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	228	265		2, 9 og 11

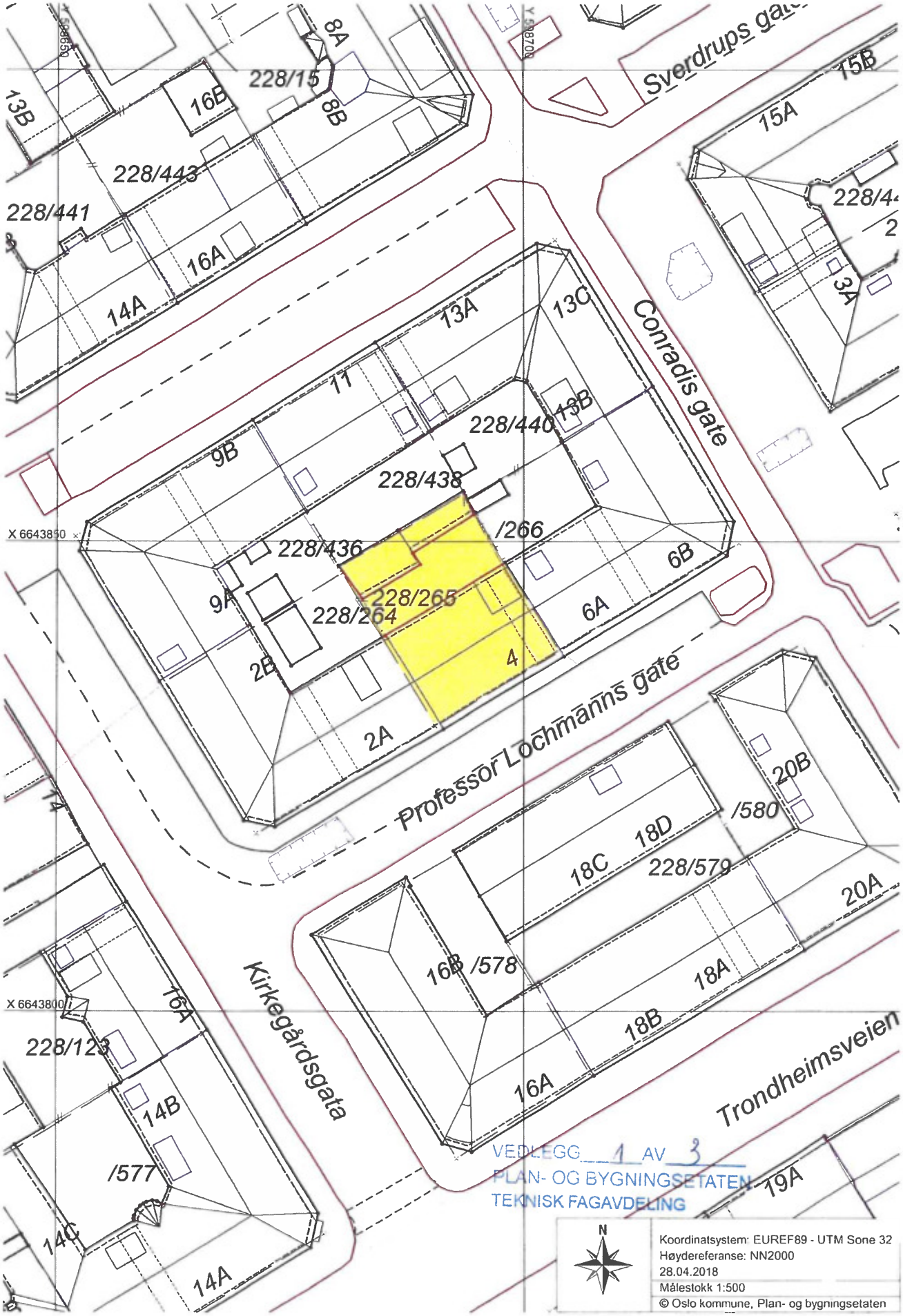
Dato	Underskrift	Stempel
25.5.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
26.02.18	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

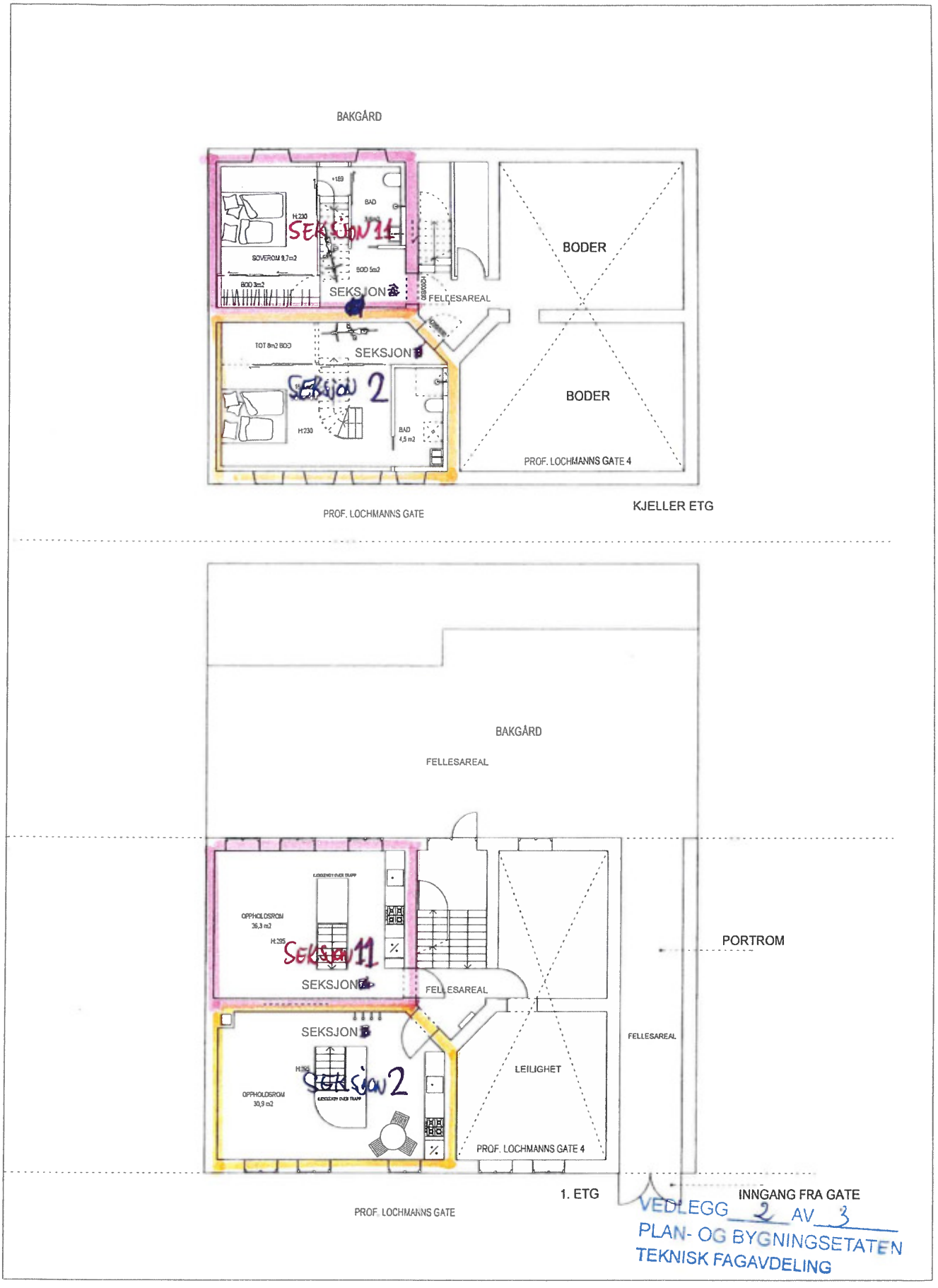
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)



VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

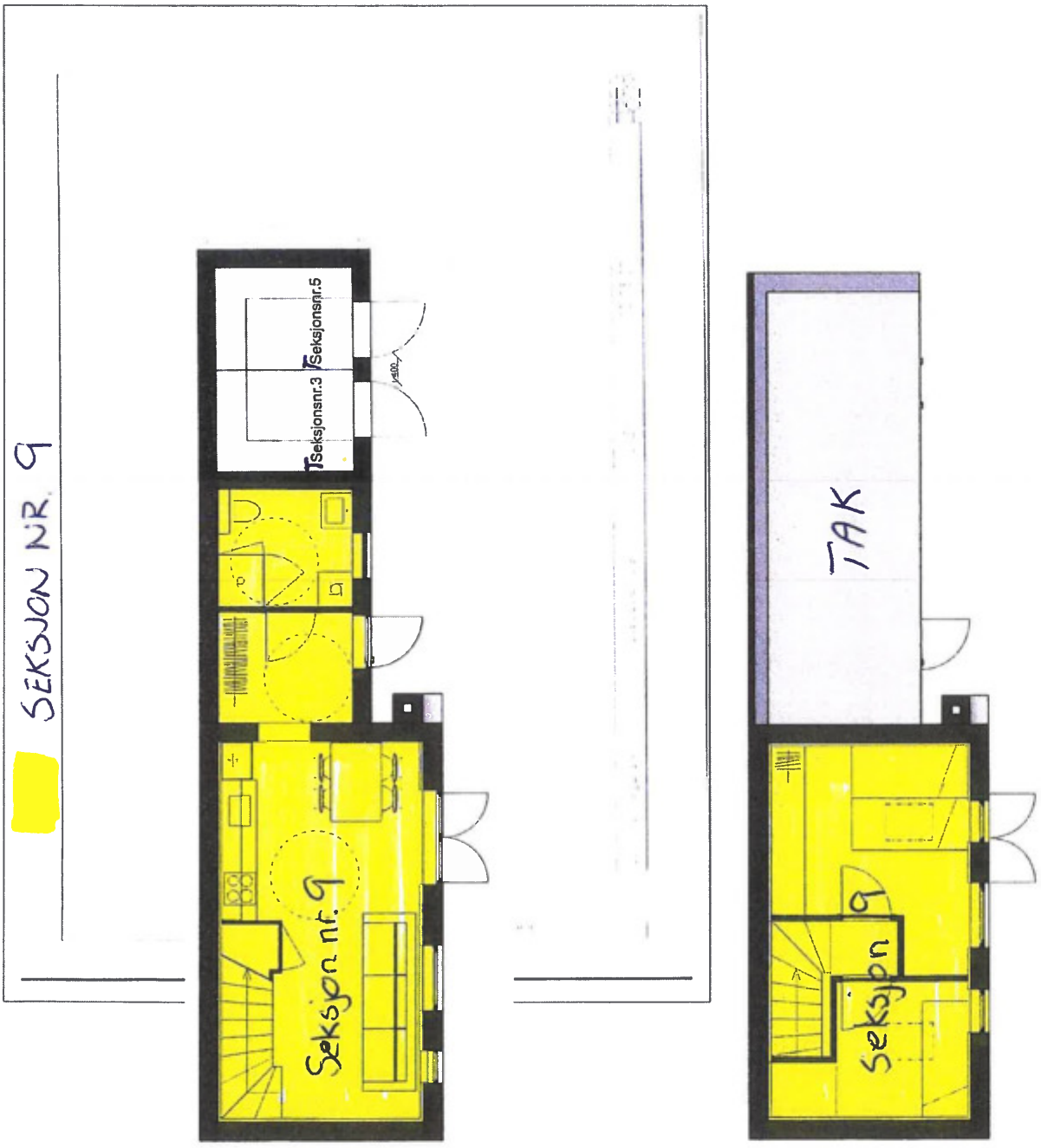
N

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
28.04.2018
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

FASE: SØKNADSTEGNING	TILTAKSHAVER: HAGA NILSEN	GNR/BNR: 228/265	0m 1m 2m 5m		TEGN.NR.: -	SIGN: OL	GARTNERFUGLEN ARKITEKTER HEGDEHAUGSVEIEN 14 0167 OSLO POST@GARTNERFUGLEN.COM
PROSJEKT: PROFESSOR LOCKMANNSGATE 4	-	DATO: 04.10.2017	TEGNING: SEKSJONSINNDELING	SKALA: 1:100 FORMAT: A3	REV: -	KNT: AW	
	-	REV DATO: 04.10.2017					



Plan 1

Plan 2

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Professor Lochmanns gate 4A
Gnr. 228 Bnr. 265 Snr. 10 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0060

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater