PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

FINNMARKGATA 46

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

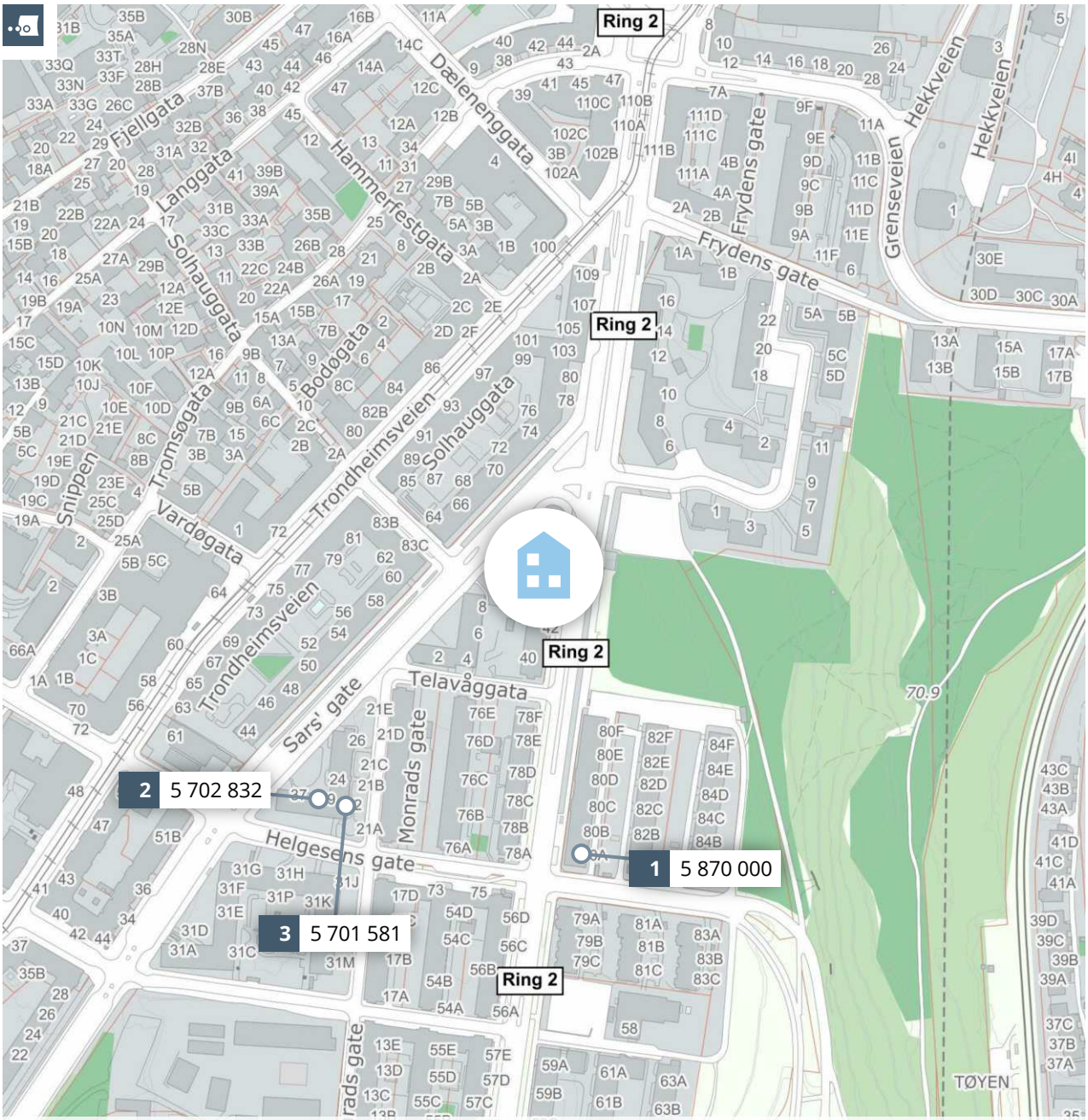
Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ferdigattester og original byggetegning

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FINNMARKGATA 46

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 03.08.2026

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: Ulrik Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Finnmarkgata 46, 0563 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1953

GNR 229 BNR 125 FNR 0 SNR 151 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TØYEN RODE 6

Verdivurdert til

5 150 000

360 393	5 510 393	98 400
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	6 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	6 702
Formue	15 587
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Helgesens gate 80 A 63 m² 1940 2. etg 3 sov	27.11.2025	5 850 000	**5 870 000**	0	5 870 000	**93 175**
2 Sars' gate 39 65 m² 1951 2. etg 2 sov	05.12.2025	5 390 000	**5 250 000**	452 832	5 702 832	**87 736**
3 Monrads gate 22 62 m² 1953 3. etg 2 sov	29.04.2026	5 400 000	**5 300 000**	401 581	5 701 581	**91 961**

Finnmarkgata 46 har en sentral beliggenhet mellom Sofienberg, Tøyen og Carl Berner. Boligen ligger med kort vei til flere populære parker, servicetilbud og kollektivforbindelser. Ola Narr ligger like i nærheten og byr på store grøntarealer, turstier, lekearealer og flott utsikt over byen fra kollen i parken.

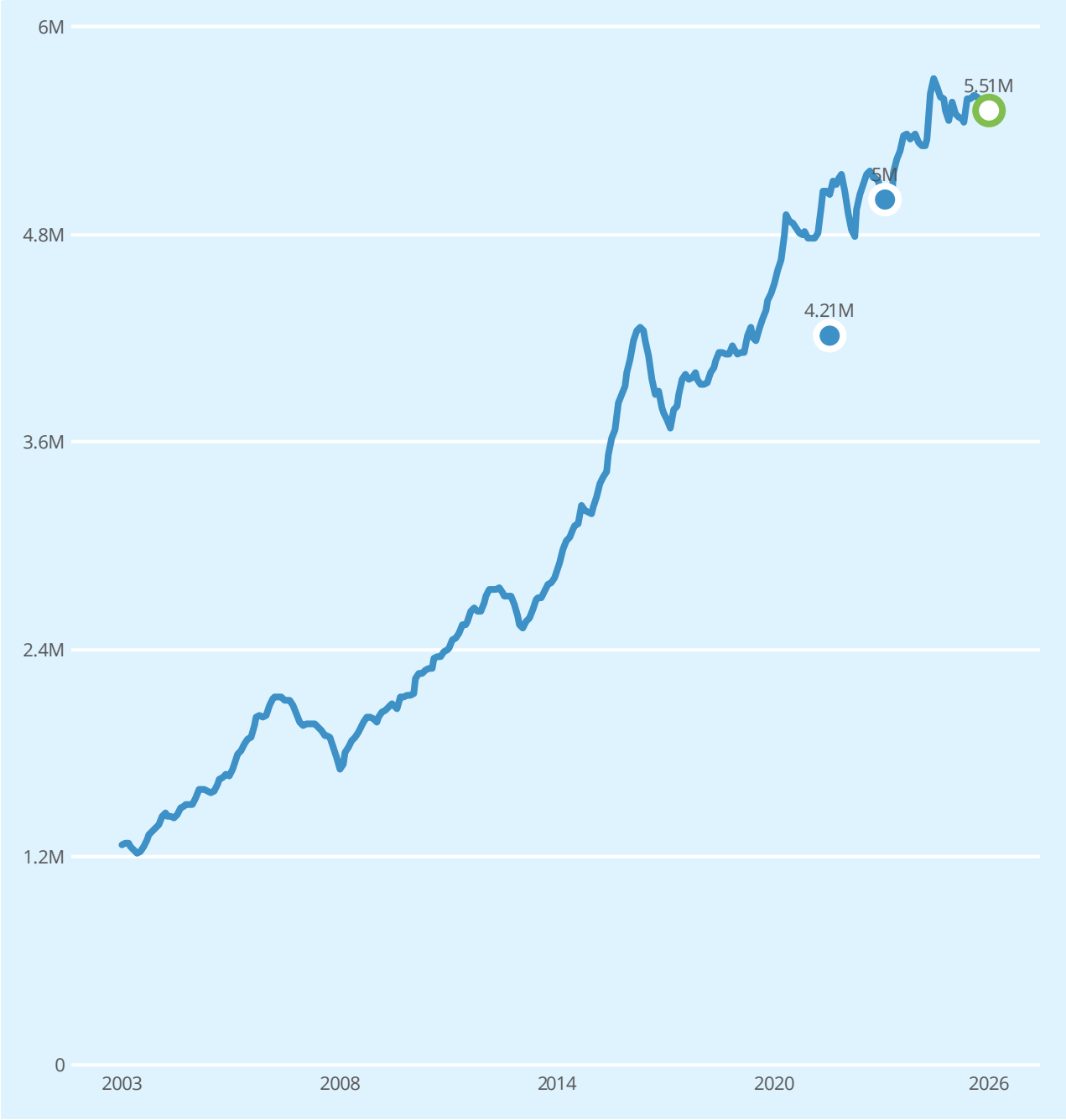
Moderne og pen 3-roms med åpen stue-/kjøkkenløsning, vestvendt solrik balkong på ca. 8 kvm, pent bad og to gode soverom. God plass til sofagruppe og spisebord i stue/kjøkken, samt utgang til balkong med sol fra ca. kl. 14:00 til tidlig kveld i sommerstid. Kjøkkenet er fra IKEA 2022, med bambusfronter, hvite høyskap, integrerte hvitevarer, komfyrvakt og lekkasjestopper. Badet er oppgradert i 2022, med lyse fliser, gulvvarme, downlights, dusjhjørne, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. To gode soverom med garderobeskap. Ekstern lagringsplass i både kjellerbod og loftsbod. Mulighet for leie av garasjeplass. Sykkelparkering i kjeller. IN-ordning.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.10.2023		27.10.2023	-	5 000 000	-	5 000 000
02.04.2022	03.04.2022	18.05.2022	3 490 000	3 800 000	409 801	4 209 801

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 6 grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 671 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

5 522 000 Salgspris i snitt
5 499 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 514 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

100 990 TØYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

98 400 Finnmarkgata 46 Totalpris 5 510 393

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260427
Addresse	Finnmarkgata 46		
Postnr.	0563	Sted	OSLO
Selgers navn	Anders Bø		
Selgers navn	Simen Bø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fullverdiforsikring via sameiet hos Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

82826004

Våtrom

Initialer selger:
A B
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad ble renovert i 2022 i regi av forrige eier. Det ble lagt opp avløp og vann til nytt kjøkken samme år.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV-dokumentasjon på bad i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt toppmembran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet ved renovering av badet i 2022 i regi av forrige eier.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt varmekabler på bad og trukket nye ledninger til hele leiligheten i forbindelse med renovering av boligen i 2022, i regi av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på arbeid på bad og samsvarserklæring i boligmappa. Arbeid utført av Proff Håndverker Group AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør i rør system i forbindelse med renovering av leiligheten i 2022, i regi av forrige eier. Flytting av vann/avløp til nytt kjøkken i forbindelse med renoveringen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på vann/avløp/rør i boligmappa. Arbeid utført av Proff Håndverker Group AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet har i 2025 arbeidet med å utbedre hull og lekkasjer i taket i Finnmarkgata og Monrads gate. Det gjenstår fremdeles noe arbeid knyttet til dette, ref. styrets årsberetning for 2025.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
A B
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv iht. tilstandsrapport. Det er setningsskader i boligblokka. Se eget punkt ang dette senere i egenerklæringsskjema.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av fasade, skifting av vinduer og nye balkonger i 2020/2021 i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Front entreprenør i regi av sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Trukket nye ledninger i hele leiligheten og montert nye jordfeilautomater i sikringsskapet i forbindelse med renovering av leiligheten i 2022. Dette ble gjort av tidligere eier som selv er elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring ligger i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Radiatoren på det minste soverommet lekker litt når man forsøker å skru den av/justere ned temperaturen. Vi har opplevd dette som uproblematisk da varmen reguleres sentralt og skrus ned i sommermånedene.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rehabilitering av fasade og nye balkonger i regi av sameiet i 2020/2021.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Rapport fra SWECO vedrørende setningsskader i bygget utarbeidet i 2025/2026.Tilstandsrapport fra takstmann 2026.

Er forholdet utbedret?

Setningsskader ikke utbedret.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forrige eier har opplyst om at de utførte overflatearbeider (gulv, vegger, maling, montering av kjøkken) med egeninnsats.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært observert skjeggkre i sameiets bygninger. I den forbindelse ble det i 2025 gjennomført skadedyrssanering for skjeggkre i alle leilighetene i sameiet. Vi har aldri observert skjeggkre i vår leilighet, verken før eller etter saneringen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet er i en rettslig tvist i forbindelse med setningsskader i bygget som har oppstått pga. brønnborring, utført av motpart Engelsborg Borettslag i 2019. Se årsrapport 2025 og ta kontakt med megler/styreleder for mer informasjon/spørsmål om saken.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.07.2026

Signert av *Anders Bø*

Signert av *Simen Bø*

Initialer selger:
A B
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Finnmarkgata 46
0563 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1953
BRA:	62 m^2
BRA-i:	56 m^2
Rapportdato:	10.7.2026 (Gyldig til 10.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	5	0	2

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Finnmarkgata 46
0563 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Høydeforskjeller på gulv og mellom rom utover tolleransekravene i NS 3600
Kjøkken - Trekk	- Kulfitervifte.
Vannbåren varme	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon - radiatoren på gjesterommet lekker litt når den skrus av
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Manglende visuell kontroll.
Varmtvannsbereder	Manglende visuell kontroll.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Kjøkken er flyttet ut i stue, og det er etablert et ekstra soverom der kjøkken tidligere var plassert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.7.2026	**10.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Anders Bø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Simen Bø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**Fidens / Komplett Taksering**	Epost:	**Sebastian@fidens.no**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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 om ikke dette nevnes.

Til informasjon: Byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det er ikke registrert asbest innvendig i leiligheten, men er registrert eldre materialer med asbest i denne boligblokken. Asbest kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Finnmarkgata 46, 0563 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**229**	Bruksnr:	**125**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**151**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0203**		
Byggeår:	**1953** - Kilde: eiendomsverdi.no						

Boligtype:	**Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med eternittplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Entrédør med brann- og lyd klasse B30/35dB. Leiligheten er etablert over ett plan, i 2.etasje i en boligblokk over 5 etasjer +

Kjeller og loft. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg. Leiligheten inneholder gang, bad, 2 soverom og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til vestvendt balkong på ca. 7,8m². Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,47m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,28m. Leilighet har naturlig ventilasjon og varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad og radiatorer. Leiligheten har gjennomgått en større oppgradering og overflateoppussing i perioden 2020 – 2023 og fremstår moderne og tidsriktig. Bærende konstruksjoner og enkelte bygningsdeler er fra opprinnelig byggeår, og det er normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik opp mot dagens byggeforskrift og NS 3600. Hyppigere vedlikehold og utbedring av registrerte avvik bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Gang, bad, soverom x2, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**8**
Loft	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**62**	**56**	**6**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	3	4
Totalt m²	**7**	**3**	**4**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Bod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er etablert en vestvendt balkong i betong og stål på ca. 7m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkongen ble påbygget i 2021.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen fremstår solid uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass som utvendig er beslått med blekk.
Tofløyet balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass som utvendig er beslått med blekk.
Entrédør med brann- og lydklasse B30/35dB.
Innvendige dører er hvitmalte og glatte lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Entrédør er datert 1986.
Vinduer er datert 2020.
Balkongdører er datert 2021.
Innvendige dører ble byttet i 2022.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Dører og vinduer fungerer tilfredsstillende.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 23mm hele rommet og 16mm over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 4mm over 2m.

Det måles en høydeforskjell på 30mm mellom gang og soverom.

Oppsummering — **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 23mm hele rommet og 16mm over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 4mm over 2m.

Det måles en høydeforskjell på 30mm mellom gang og soverom.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy og knirking.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte bambusfornter på benkeskap og hvite glatte fronter på høyskap , 28mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt sort vaskekum i kompositt og ettgreps sortbelagt armatur. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon og innfelt kulftiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-0**

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte bambusfornter på benkeskap og hvite glatte fronter på høyskap , 28mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt sort vaskekum i kompositt og ettgreps sortbelagt armatur. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon og innfelt kulftiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Avtrekk med kullftiltervifte fungerer ved enkel test.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting og matos/forurenset luft blir ikke forsert ut av leiligheten. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Kjøkken er flyttet ut i stue, og det er etablert et ekstra soverom der kjøkken tidligere var plassert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Innvendige avløpsrør er av plast.
Støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige avløpsrør i leiligheten ble byttet ved flytting av kjøkken og oppgäradering av bad i 2022, ifølge forrige salgsoppgave.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og flytting av kjøkken.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Fordelerskap med stoppekran for kaldt- og varmtvann er plassert i garderobeskap i gang.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**
Vannrør fungerer tilfredstillende. Fordelerskap med stoppekran for kaldt- og varmtvann er plassert i garderobeskap i gang, og fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer fra 2023 er etablert i felles gang.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er informert oppgradert i 2022 av tidligere eier som var elektriker.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er fremvist samsvarserklæring datert 27.07.2022 for total renovering.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Elektrisk anlegg er informert oppgradert i 2022 av tidligere eier som var elektriker.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 27.07.2022 for total renovering.
Elektriske arbeider er utført av tidligere eier som var elektriker.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.9 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Ja**

Observerte avvik:
- Radiatoren på gjesterommet lekker litt når den skrus av

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Ikke kontrollert**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Ikke kontrollert**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme med radiatorer. Anleggets alder har oppnådd usikker fremtidige funksjon, og det er ikke opplyst om når rørene eventuelt er skiftet ut. Radiatoren på soverom lekker litt når den skrus av.

Gjennomføringer i vegg og gulv samt synlige koblinger og ventiler er ikke synlig og derfor ikke kontrollert med hensyn til lekkasjer eller korrosjon. På grunn av alderen bør det påregnes at rør og komponenter nærmer seg forventet levetid, og fremtidig utskifting bør påregnes.

6.10 Varmesentral TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

6.11 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering	TG-1

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.13 Våtrom — TG-2



Sluk på bad.

Generell beskrivelse

Badet har lyse 60x60cm fliser på gulv og på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er informert oppgradert i 2022. Sluk er datostemplet 2013.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Overflater på vegger og i himling er tilfredsstillende.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Det er tilfredsstillende fall til sluk i nedsenket dusjsone, etablert fall og oppkant på 15mm ved terskel og lekkasjevann vil ledes til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

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

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt eller sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps sortbelagt dusjbatteri med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 70cm bredt servantskap med hvite glatte skuffefronter og laminatbenkeplate med overmontert hvit rund servant og sortbelagt ettgreps armatur fra Vetro. Innfelt overskap mot yttervegg.

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet ventileres med naturlig avtrekk og tilluft ved dør. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Naturlig ventilasjon gir ofte redusert luftutskifting, og manglende avtrekk medfører økt risiko for fuktopphopning, kondens og muggdannelse i våtrommet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen, eksempelvis installasjon av mekanisk avtrekk. Det presiseres at det kan hende det ikke lar seg etablere mekanisk avtrekk fordi dette krever godkjennelse fra styret.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg verifisere om membran og tettesjikt er fagmessig utført. Uten slik dokumentasjon kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte svakheter som på sikt kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

enova

Energiattest



Adresse	
Finnmarkgata 46, 0563 OSLO	
Dato for energimerking **22.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323320**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80581629**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **151**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
125,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
125,60 kWh/m²	**11 408 kWh**



Finnmarkgata 46, 0563 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Finnmarkgata 46, 0563 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Postboks 84 Skøyen
0212 OSLO

Att.: Carl Erik Kraabøl

Deres ref.: 159260427
Vår ref.: 045-1-151 Morten Henriksen 24.07.2026

Snr 151 i Sameiet Professorløkka

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

Boligselskap:	Sameiet Professorløkka
Org.nr.:	971271248
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	151
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	Forsikringsnummer 82826004
Eier:	Bø, Simen
	Bø, Anders
Adresse:	Finnmarkgata 46, 0563 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

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

Felleskostnader pr måned:

LÅN NR: 8398.72.12; AKONTO AVDRAG 1	483,00
LÅN NR: 8398.72.12; AKONTO RENTE 1	1 890,00
FELLESKOSTNADER	3 845,00
KABEL-TV/INTERNETT	484,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 702,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplan.

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

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

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

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

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

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

Innkalling

Ordinært årsmøte 2026

Professorløkka

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

Kommentar
Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Yvonne Curtis Delphin, Sondre Stadheim Hille

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning 2025

Forslag til vedtak
Årsberetningen for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf
Årsregnskap 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Kutting av trær - fra Atle Forfang Rostad

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

6. Informasjon om status for setningsskader

Beskrivelse
Orienteringssak

Vedlegg
Setningsskader.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

7. Valg

Styreleder

Christian Engelstad (For 1 år)

Styremedlem (4 til valg)

Mohammed Jamal Gaeb (For 1 år)
Edward Palm (For 1 år)
Tor-Anders Hansen (For 1 år)
Marlen Krause (Fratrer)
Velges i årsmøte (For 2 år)

Varamedlem

Tor Benjamin Johnsen (Fratrer)
Thomas Griffin (For 1 år)

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025 – SAMEIET PROFESSORLØKKA

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte 07.04.2025 fikk styret følgende styresammensetning;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

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

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte.

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

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker:

- **Parkeringsplass og garasje**
  Det er etablert bedre rutiner sammen med forretningsfører for oppfølgning av utleien. Det er per i dag 16 seksjonseiere/beboere på venteliste for parkerings- eller garasjeplass.

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

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

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

  Her er en oppsummering fra kontrollen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Oslo, 30/03-2026

.....
Styreleder

....
Styremedlem Styremedlem

....
Styremedlem Styremedlem

Vedlegg: Årsberetning 2025 - Årsberetning 2025.pdf

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Professorløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professorløkka.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf

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

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf

PENNEO

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

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

Bente Hodne
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-01 10:21:29 UTC

QES

bankID

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

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

BankID Signing
Tor-Anders Hansen
2026-03-23

BankID Signing
Christian Engelstad
2026-03-24

BankID Signing
Mohammed Jamal Gaeb
2026-03-24

BankID Signing
Marlen Krause
2026-03-24

BankID Signing
Edward Palm
2026-03-24

Sameiet Professorløkka

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Professorløkka Org.nr. 971271248

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Sameiet Professorløkka

Resultatregnskap år 2025

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

Sameiet Professorløkka

Balanse 2025

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Sameiet Professorløkka

Balanse 2025

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

Oslo,
Sameiet Professorløkka

Christian Engelstad
Styrets leder

Mohammed Jamal Gaeb
Styremedlem

Tor-Anders Hansen
Styremedlem

Edward Palm
Styremedlem

Marlen Krause
Styremedlem

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

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

Boligsameie har til formål å forvalte Sameiet Professorløkka eiendom. Herunder bygninger og fellesarealer, til boligformål for eierne.
Virksomheten drives i kommune 0301-Oslo , og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av boligsameiets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Sameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Note 3 Kommunale avgifter

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

Note 4 Strøm og varme

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Vaktmester og renhold

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

Note 7 Vedlikehold

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

Note 8 Honorarer

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 9 Andre kostnader

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

Note 10 Finans

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

Note 11 Anleggsmidler

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

Sameiet eier 4 nærings lokaler.

Note 12 Note fordringer

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

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

Note 13 Note egenkapital

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

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

Note 14 Langsiktig gjeld

Handelsbanken lån

Renter 31.12.25: 6,90%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2023	67 000 933	
Nedbetalt tidligere	817 315	
Nedbetalt i år	1 065 540	
Lånesaldo 31.12		65 118 078
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 118 078**

Note 15 Kortsiktig gjeld

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

Note 16 Forlik

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

Setningsskader – status per mars 2026

Bakgrunn

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

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

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

Beboermøte og ekstraordinært årsmøte

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

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

Mulige utbedringstiltak

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

Status forsikring og erstatningskrav

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

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

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

Vedlegg: Informasjon om status for setningsskader - Setningsskader.pdf

Målinger og sikkerhetsstatus

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

Teknisk status

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

Veien videre

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

Styret vil nærmere redegjøre for saken i årsmøte.

Vedlegg: Informasjon om status for setningsskader - Setningsskader.pdf

Protokoll

Ordinært årsmøte 2026

Professorløkka

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

Kommentar
Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styreleder Christian Engelstad ble valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

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

1.5. Protokollvitner

Yvonne Curtis Delphin, Sondre Stadheim Hille

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

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

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
41 eiere tilstede, 4 fullmakter. Totalt 45 stemmer.

2. Årsberetning 2025

Forslag til vedtak
Årsberetningen for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styret gjennomgikk årsberetningen for 2025 og besvarte spørsmål.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf
Årsregnskap 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Morten Henriksen gjennomgikk regnskapet for 2025 og besvarte spørsmål i samarbeid med styret.
Regnskapet ble enstemmig godkjent.

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

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

5. Innkommende saker

5.1. Kutting av trær - fra Atle Forfang Rostad

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

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

6. Informasjon om status for setningsskader

Beskrivelse
Orienteringssak

Vedlegg
Setningsskader.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

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

7. Valg

Styreleder

Christian Engelstad (For 1 år)

Vedtak
Christian Engelstad ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (4 til valg)

Mohammed Jamal Gaeb (For 1 år)
Edward Palm (For 1 år)
Tor-Anders Hansen (For 1 år)
Marlen Krause (Fratrer)
Velges i årsmøte (For 2 år)

Vedtak
Mohammed Jamal Gaeb, Edward Palm og Tor-Anders Hansen ble gjenvalgt som styremedlemmer for 1 år.
Atle Forfang Rostad ble valgt som nytt styremedlem for 1 år.

Varamedlem

Tor Benjamin Johnsen (Fratrer)
Thomas Griffin (For 1 år)

Vedtak
Thomas Griffin ble gjenvalgt som varamedlem for 1 år.

Signaturer

Christian Engelstad /sign	14.04.2026 10:30
Sondre Stadheim Hille /sign	10.04.2026 09:36
Yvonne Curtis Delphin /sign	10.04.2026 15:33

VEDTEKTER FOR SAMEIET PROFESSORLØKKA

1. Eierseksjonssameiet

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

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

2. Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

3. Ivareta alle saker av felles interesse.

3. Eierskifte/utleie

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

4. Seksjonseiers bruksrett

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

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

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

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

b) utstyr, som vannklosett

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

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og inngangsdører til seksjonene

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Vinduer i oppgang, kjeller og loft er sameiets ansvar.

6. Rettslig rådighet

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

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

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

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

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

h) bomiljøtiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

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

9.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

10. Styret

10.1. Valg av styre

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

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

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

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

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

10.2. Styremøter

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.5. Skriftlig kommunikasjon

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

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

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

13. Regnskap

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

14. Panterett for seksjonseiers forpliktelser

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

15. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

16. Seksjonseiers erstatningsansvar

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

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

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

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

18. Mindretallsvern

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

19. Eierseksjonsloven

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

Vedtatt på årsmøte den 8. mai 2018.

Husordensregler

Ajourført ihht til vedtak på årsmøtet 07.04.2025

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

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

3. Bruk av leiligheten
Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00, både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.
Støyende arbeider som kan forstyrre dine naboer skal foregå på *hverdager* mellom klokken 08.00 og 20.00, og på lørdager mellom klokken 10.00 og 17.00.
Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongene. Engangsgriller er ikke tillatt. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig i hage, på balkong og eller takterrasse.
Styrets godkjennelse må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.
Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold, og ombygninger må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og tillatelser fra offentlig myndighet. Ved større innvendige utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboer og styret varsles.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
Lufting, risting eller banking av tøy, sengeklær eller tepper må ikke skje fra vindu eller balkong. Synlig tørking av tøy over gelenderhøyde på balkongen må unngås.
Balkonger skal holdes i orden. Seksjonseierne har ansvar for at avløpsrør fra balkong er åpent.
Mating av fugler fra balkongen er strengt forbudt.

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

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

6.Vaktmester
Vaktmesters ansvarsområde er begrenset til sameiets fellesareal og eiendom

7. Vaskeriet
Vaskeriet kan brukes alle dager mellom kl. 07.00 og 21.00, også på lørdag og søndag (ikke på helligdager). Følgende tidsintervaller gjelder:
07.00 – 10.3010.30 – 14.0014.00 – 17.3017.30 – 21.00
Reserver tid på låselisten som henger i vaskeriet. Dersom du ikke kommer til å benytte vaskeriet, fjernes låsen fra låsetavlen. Du som bruker vaskerommet og tilliggende WC må rengjøre dette etter bruk. Du må også fjerne lo fra lofilteret på tørketrommelen.

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

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

10. Parkering
Gyldig parkeringsbevis festes godt synlig på kjøretøyet. Parkeringsbevis kan lånes av vaktmester i korte perioder (f. eks ved flytting). Kjøretøy som er parkert uten tillatelse blir borttauet.
Styret setter leien for parkeringsplassene, og inngår skriftlig avtale med leietakerne. Parkeringsplassene kan kun leies ut til eier eller leietaker av seksjoner i sameiet.

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

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

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

leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.
Ved brudd på husordensreglementet vil styret kunne gi skriftlig advarsel til seksjonseier om å rette opp de påklagede forhold.
Seksjonseiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).
Dersom seksjonseiers/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, herunder atferden til leietaker eller andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen.

Informasjon til meglere vedrørende setningsskader i Sameiet Professorløkka

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

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

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

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

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

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

Styret,

28.07.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.07.2026
Kunde: Carl Erik Kraabøl
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536724
Deres ref: 9358117

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 125.

Vi viser til bestilling av 23.07.2026 for eiendom gnr. 229, bnr. 125.

GNR. 229 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1942.

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

14095 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

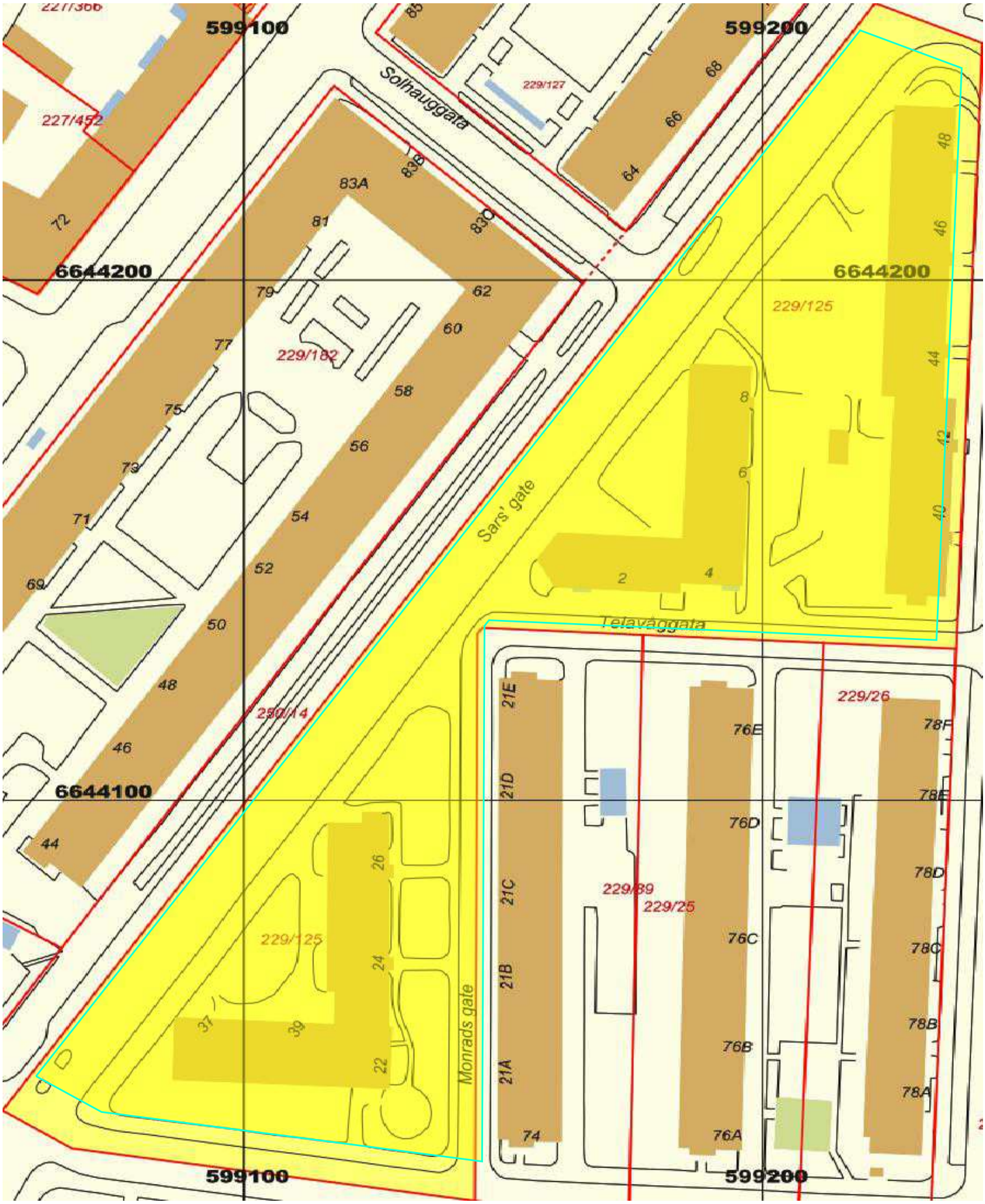
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

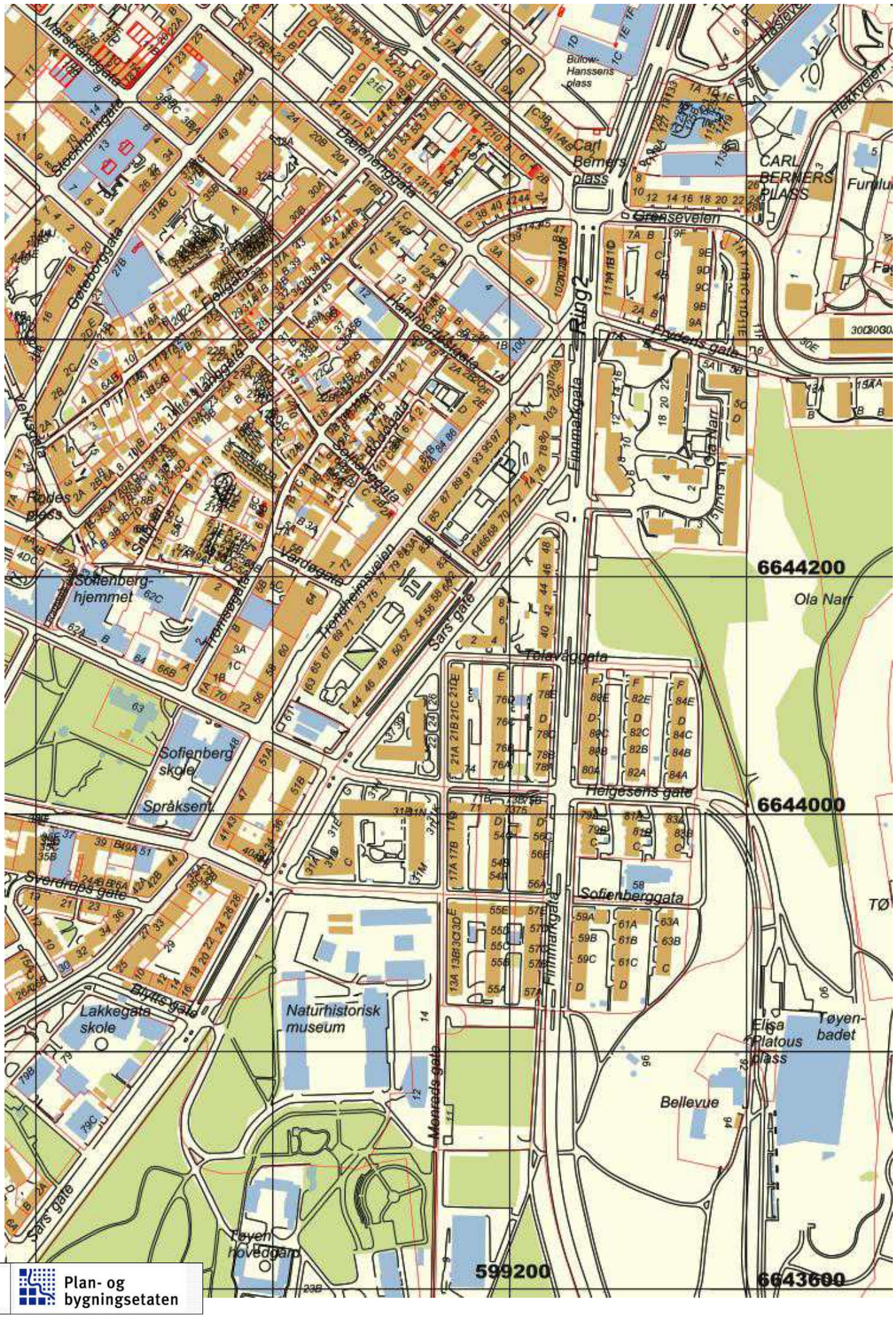
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

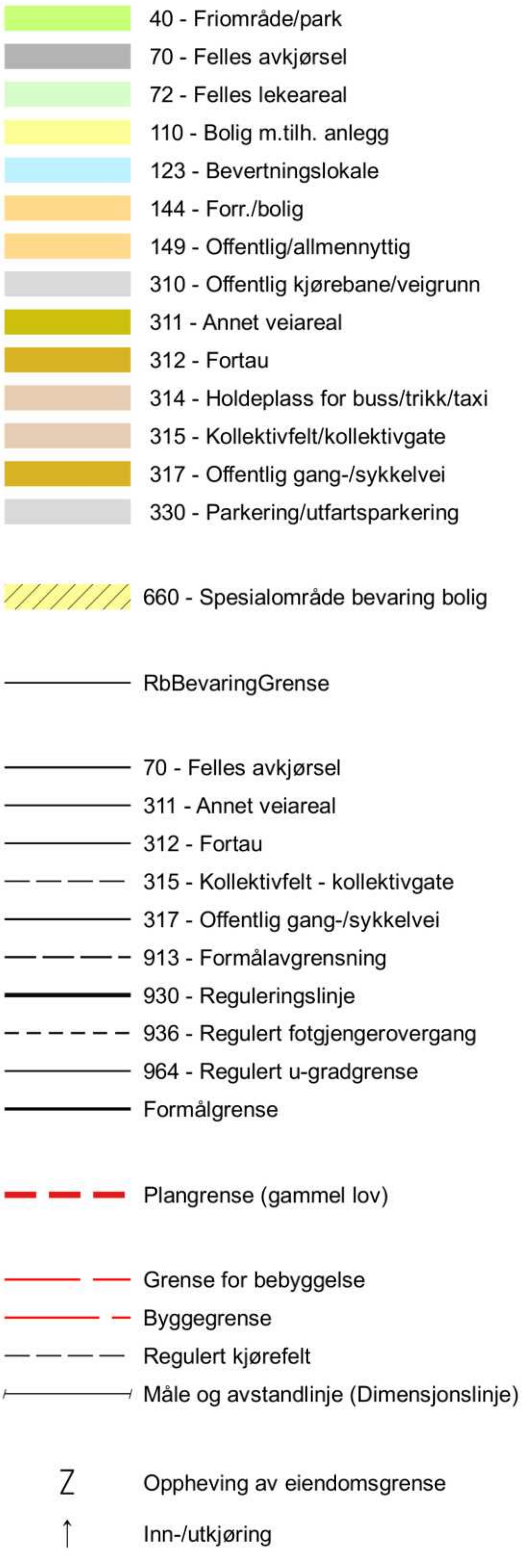
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

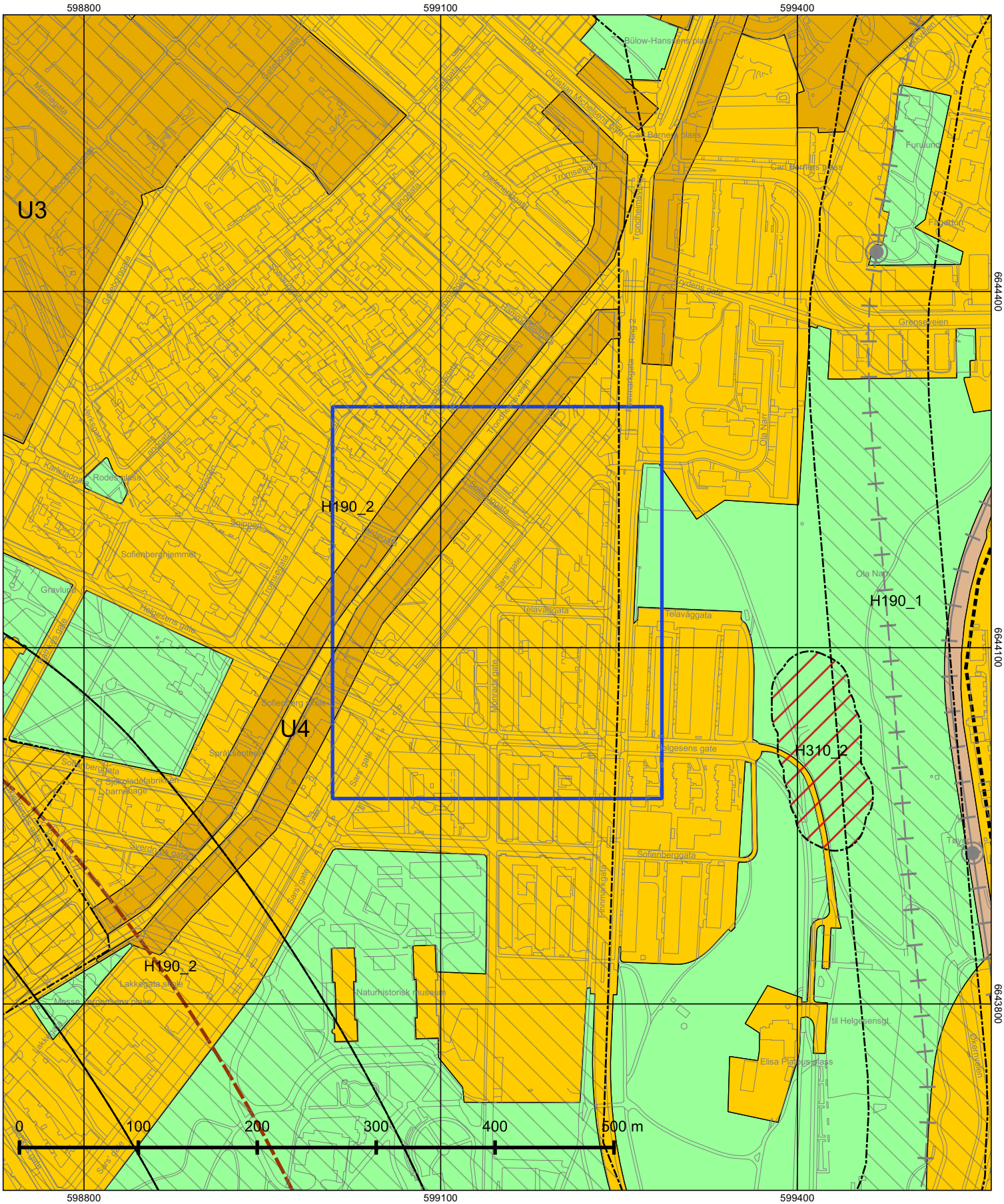
PlottID/Best.nr: 160656/ 86536724
Deres ref.:
Adresse: Finnmarkgata 46
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/125

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)




598800
599100
599400
6644400
6644100
6643800
U3
U4
H190_2
H190_1
H310_i2
H190_2
Pülow-Hansens plass
Carl Berners plass
Furulund
Grensveien
Ring 2
Trondheimsveien
Ola Narr
Tøyengata
Tøyengata
Helgesens gate
Sofienberggata
Sofienbergparken
Sofienberghjemmet
Rodes plass
Skippergata
Gravlund
Schweigaards gate
Sørkedalsveien
Sørkedalsveien
Sofienberg kirke
Sofienberg kirke
Sofienbergveien
Sofienbergveien
Sofienbergveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	Finnmarkgata 40	Journalnr.	84/577
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert	15.2.84
Byggherre	A/L Professorløkka Brl. v/Svein Engeeset, Drammensveien 20 C, Oslo 2		
Anmelder	Blikkenslagermestrene Henry Hansen & Sønn A/S, Fossveien 24, Oslo 3.		

IS/BH

Oslo, den 10. mai 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til Deres brev datert 10.4.84 med vedlegg av en kopi av approbasjon datert 1.9.78 vedrørende fasadekledning på samme bygning. Selv om nevnte approbasjon er foreldet og videre at man i dag stiller strengere krav til de utseendemessige forhold, jfr. vårt brev av 22.2.84, vil bygningskontrollen likevel i det foreliggende tilfelle ikke motsette seg at fasadebekledningen kommer til utførelse slik som byggemeldt. Man har her tatt i betraktning at det er relativt kort tid siden foran nevnte approbasjon ble gitt. Approbasjonen omfatter kun bekledning av gavler.
Valg av farger forutsettes vurdert ved prøver som settes opp på stedet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sk. B 17

I. Sundve
overarkitekt

Sven Sandberg

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Fasadeforandring
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Finnmarkgata 40		84/577

Byggherre

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

Ansvarshavende

Egil E.Hansen
c/o Henry Hansen & Sønn A/S
Fossveien 24
0551 OSLO 5

PMB/BS

Dato
25. januar 1985.

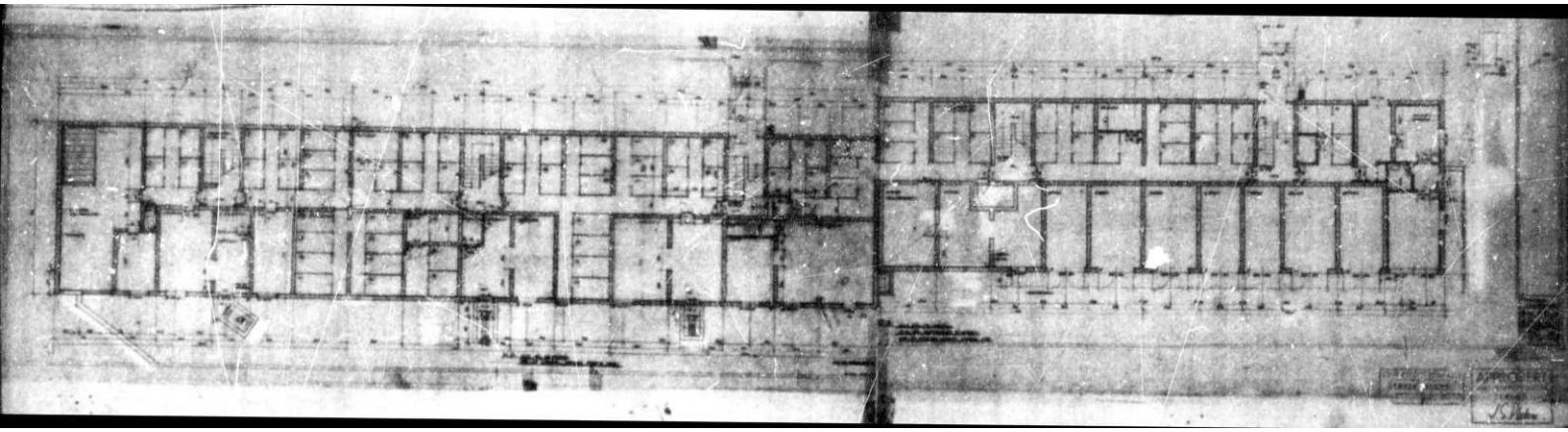
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

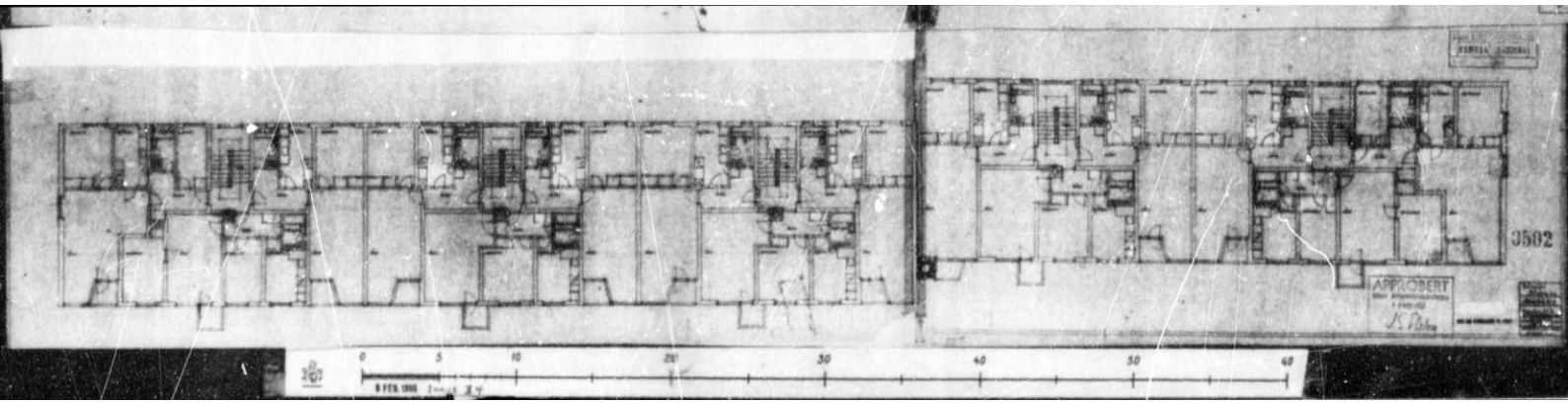
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-16 ANDVORD




3502
APPROBERT
0
5
10
20
30
40
50
60

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Finnmarkgata 46, 0563 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 125, Snr. 151, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260427

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Carl Erik Kraabøl

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 454 88 678

E-post: cek@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.
