NORDVIK

Finnmarkgata 48

2 soverom | 64 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Finnmarkgata 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Vedlegg
20	Om boligen
35	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
355	Kontaktinfo
358	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
361	Forbrukerinformasjon om budgivning
362	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.09.2026









Nøkkelinformasjon

OPPUSSINGSOBJEKT|Sentral 3-roms selveier| Vestvendt balkong |Separat kjøkken|Varmtvann og fyring inkl. |Nærhet til "alt"

Prisantydning	**3 700 000,-**
Omkostninger	**103 240,-**
Totalpris	**4 189 375,-**
Fellesgjeld	**386 135,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 146,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Kenny Nguyen v/Nordvik Grünerløkka ønsker velkommen til Finnmarkgata 48 på populære Carl Berner, med flotte Ola Narr-parken som nærmeste nabo.
Drømmer du om å skape ditt eget drømmehjem på populære Carl Berner? Denne 3-romsleiligheten gir deg en sjelden mulighet til å forme boligen etter egne ønsker og behov. Med gjennomgående behov for totalrenovering, er dette en perfekt mulighet for deg som ønsker å sette ditt eget preg på både planløsning og interiør.

Kort fortalt:

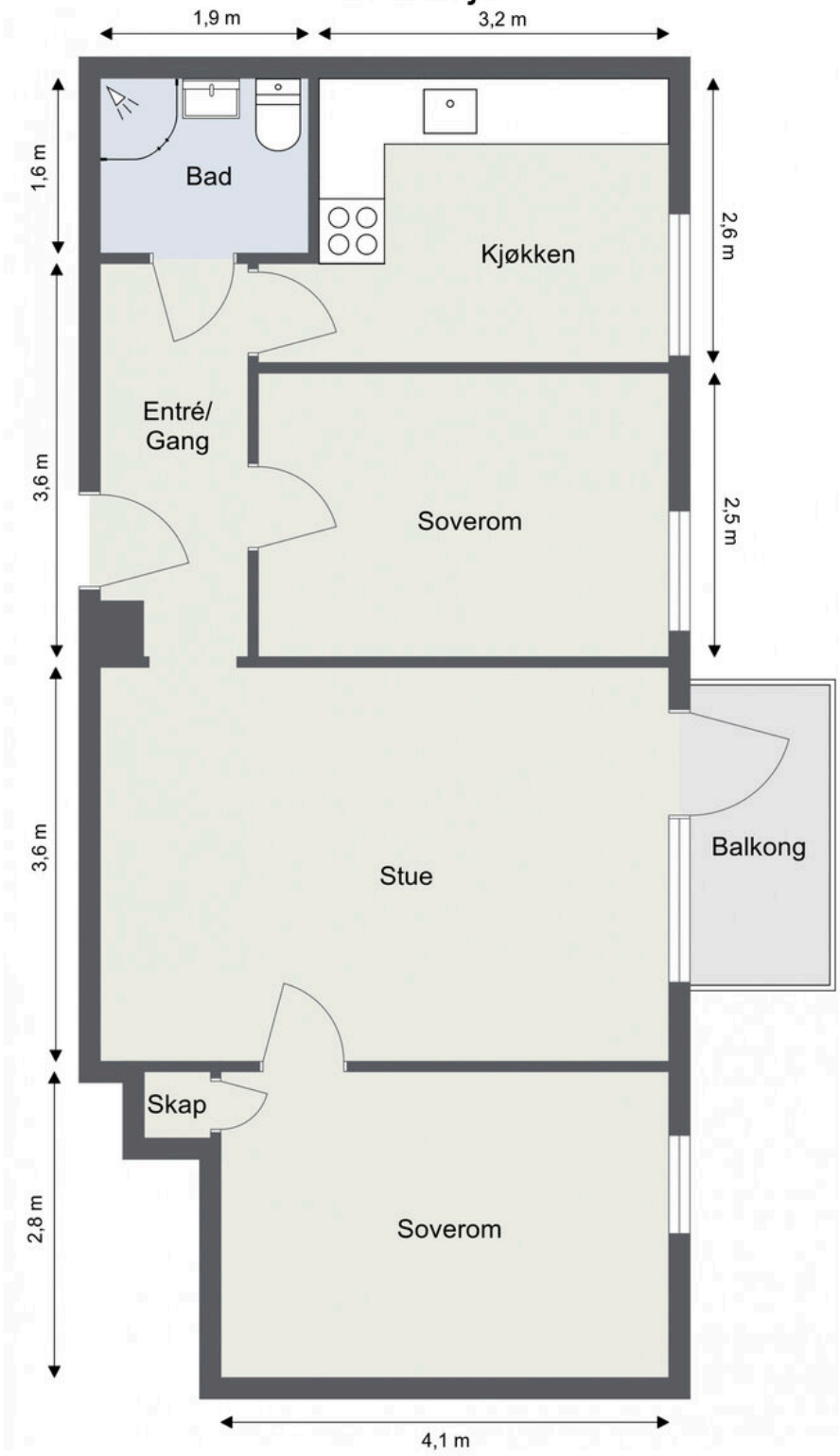
- Oppussingsobjekt
- 2 romslige soverom
- Balkong på 4 m²
- Separat kjøkken
- Vaskeri i bygget
- Vinduer og balkongdør fra 2021
- Sentral beliggenhet ved Tøyen og Carl Berner

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med takstrapport.

Velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm










































BOTANISKA MUSEUM


coop
mega
7-22 (8-21)
Kaffebrenneriet
VELKOMMEN


TØYEN TORG

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0166/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Finnmarkgata 48, 0563 OSLO
Gnr 229, bnr 125, snr 168 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Storebrand Forsikring AS

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
386 135,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 086 135,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
102 150,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
103 240,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
116 240,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 189 375,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 202 375,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Ikke målbare arealer:

Det disponeres 1 stk. bod i kjeller i følge eier.
Ifølge eier er boden på ca. 4 m².

Innhold
2. Etasje: Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue
Det disponeres 1 stk. bod på ca. 4 kvm i kjeller i følge eier.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Flislagt bad. Rommet har ingen varmekilde. Det er eldre soilsluk. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ingen ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer. Undertegnede hadde ikke tilgang til sikringsskap. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Eiendommen selges på vegne av eier. Eier (Gaurav Sharma) har fra tidligere salgsoppgave opplyst å ha montert nytt toalett og montert dusjhode.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Fra tidligere salgsoppgaven er det opplyst: Ikke fornyet eller oppgradert

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier (Gaurav Sharma) har i forbindelse med tidligere salg opplyst at sameiet Professorlokka har endret på fasade og bygget nye ballkonger.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er registrert pågående setninger i bygget i Finnmarkgata 44-48. Viser til rapport fra Solholm AS datert 19.11.25. Her blir det beskrevet og vurdert setningsskader på eiendommen, herunder høydeforskjeller og problemer med fundamentering. Viser også til øvrige rapporter om setningsskader som er vedlagt. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er registrert pågående setninger i bygget i Finnmarkgata 44-48. Eiendommen har problemer med setningsskader. Les de vedlagte rapportene for nærmere beskrivelse. Sameiet har opplyst at de er i en pågående tvist/rettsak med forsikringsselskapet sitt for selve bygget og nabo borettslaget "Engelsborg". Partene er i tvist angående hvem som er ansvarlig for utbedring av setningsskader. Hva som blir resultatet av dette er ikke kjent. Oppfordrer alle interessenter til lese vedlagte rapporter om setningsskader nøye. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven. Se ellers de øvrige vedlegg og beskrivelse tidligere i skjemaet her.

26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet er i en rettstvist med sin forsikring og borettslaget "Engelsborg" som beskrevet tidligere. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Sameiet er i en rettstvist med sin forsikring og borettslaget "Engelsborg" som beskrevet tidligere. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Sameiet er i en rettstvist med sin forsikring og borettslaget "Engelsborg" som beskrevet tidligere. Partene er i tvist angående hvem som er ansvarlig for kostanden ved å utbedre setningsskadene. Hva resultatet blir er ikke kjent. Styreleder i sameiet har opplyst at forsikringsselskapet har avvist ansvar for setningsskader. Derfor har de tatt ut stevning mot Engelsborg borettslag som har boret energi brønner. Sameiet har også tatt ut stevning mot sitt eget forsikringsselskap fordi de har avvist ansvar. Det er en pågående rettstvist mot nabo borettslaget og forsikringsselskapet til sameiet. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Eiendommen selgers av Storebrand Forsikring AS på vegne av Gaurav Sharma. Tidligere kjøper av eiendommen fikk hevet kjøpet sitt ettersom det ikke var tilstrekkelig opplyst om problematikken vedrørende setningsskader og sameiets pågående tvist/rettsak mot naboborettslaget og mot forsikringsselskapet til sameiet. Eiendommen selgers på vegne av Gaurav Sharma og fullmektigen som selger har ikke bodd på eiendommen, ikke vært på befaring på eiendommen og har for øvrig begrenset kjennskap til eiendommen utover vedlagte rapporter. Alle interessenter oppfordres til å lese de vedlagte rapportene om setningsskader nøye. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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

Utvendig:
Boligblokk med saltak tekket med stål/aluminiumsplater. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskillere i betong. Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret. Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie og fliser. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Ytterdører - 1:
Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist sår/hakk på dørblad.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak kan påregnes.

TG3 - Overflater - gulv:
Beskrivelse
Gulvene er av parkett og laminat.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
- Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende

årsak.

TG2 - Overflater - vegger og himlinger:
Beskrivelse
Veggene har malt strie og fliser. Himlingene har malte, glatte flater.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på begge soverom.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i stue.
Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

TG3 - Innvendige dører:
Beskrivelse
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

TGIU - Skadedyr og fuktkrevende insekter:
Beskrivelse
Selger har ikke bebodd boligen, har derfor lite kjennskap til eiendommen. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

TG3 - Generell:
Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Flislagt bad. Rommet har ingen varmekilde. Det er eldre soilsluk. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ingen ventilering.
Det er registrert svertesopp.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Det er påvist råteskader på dør og dørkarm.
Rommet har ingen ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TGIU - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TG2 - Overflater og innredning:
Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Vurdering av avvik:
- Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad?
Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG2 - Innvendige vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Innvendige avløpsrør:
Beskrivelse
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Vurdering av avvik:
- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG2 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
Beskrivelse
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Vurdering av avvik:
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det ble påvist følgende på befaringsdagen: Ikke tilstrekkelig kabel, løs stikkontakt på ett soverom samt én løs sikring i sikringsskapet.
- Håndslukkerutstyret er utgått på dato, og funksjon og slukkeeffekt kan derfor ikke garanteres.
Konsekvens/tiltak
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere
nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det kan forekomme flere feil og mangler ved det elektriske anlegget enn det som er avdekket ved visuell kontroll.
- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie av seksjonen er tillatt. Leier av bruksenheten skal godkjennes av sameiets styre, og styrets godkjennelse må innhentes på forhånd og minst 14 dager før leietaker skal flytte inn i leiligheten. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at denne ikke strider mot sameiets vedtekter eller husordensregler. Ny leietaker skal også meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Seksjonseier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler gjøres kjent for leietaker og overholdes.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 146,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene er pr. 08.09.2026 kr 7 145,88 pr. måned og består av ordinære felleskostnader kr 4 120,00, kabel-TV/internett kr 484,00, akonto renter på felleslån kr 2 024,35 og akonto avdrag på felleslån kr 517,53. Regnskapet viser at sameiets ordinære drift blant annet omfatter kommunale avgifter, strøm/fjernvarme og fyrhus, forsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester og løpende vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ikke aktuelt. Sameiets lån er et annuitetslån med løpende betaling av renter og avdrag.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 455 372,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 821 486,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Professorløkka, orgnr. 971271248.

Om sameiet
Sameiets navn er 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.

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.

Sameiet har tre vaskerier:
· Beboere i Sars gate og Monrads gate bruker vaskeriet i Monrads gate 26.
· Beboere i Telavåggata bruker vaskeriet i Telavåggata 8.
· Beboere i Finnmarkgata bruker vaskeriet i Finnmarkgata 48.

Sameiets hjemmeside:
https://professorlokka.lettstyrt.no/

Styret har på vegne av sameiet inngått samarbeidsavtaler med elektriker og rørlegger. Avtalene er ikke bindende for den enkelte seksjonseier, og man står fritt til å benytte andre leverandører. Informasjon om avtalene finnes på sameiets nettside.

Hva skjer i sameiet:
Det har vært utført arbeider knyttet til hull og lekkasjer i tak i blant annet Monrads gate og Finnmarkgata. I forbindelse med budsjettet for 2026 ble takreparasjoner i Monrads gate og Finnmarkgata anslått til ca. MNOK 2-2,25. Det er også opplyst om lekkasjer fra taket i Sars gate. Det må påregnes at vedlikeholds- og utbedringsarbeider kan medføre støy, stillaser og midlertidig avsperring av områder.

Sameiet har gjennomført utbygging av fibernett. Arbeidet ble utført i fellesområder og hos de enkelte beboerne.

Fra 1. august 2025 tok Vaktmester Andersen over vaktmesterdriften i sameiet.

Se vedlagte årsmelding, protokoller og øvrige sameiedokumenter for ytterligere informasjon.

ØKONOMI OG KAPITALINNHENTING:
I forbindelse med budsjettet for 2026 ble det budsjettert med et underskudd på ca. MNOK 2,6. Dette ble særlig knyttet til kostnader til ingeniører, advokat og mindre utbedringer i forbindelse med setningsskadene, takreparasjoner i Monrads gate og Finnmarkgata samt generell prisvekst på større kostnadsposter som forsikring og kommunale avgifter.

Styret opplyste samtidig at sameiet hadde behov for å opprettholde tilgjengelig kapital som følge av usikkerheten knyttet til setningsskadene og øvrige vedlikeholdsbehov.

På ekstraordinært årsmøte 01.12.2025 ble det vedtatt kapitalinnskudd fremfor en permanent økning av felleskostnadene. Det ble vedtatt å hente inn i gjennomsnitt kr 15 000 fra hver seksjonseier, med beløp fordelt etter eierbrøk og betaling i perioden januar-juni 2026. Forslaget ble vedtatt med 48 stemmer for og 1 mot.

For denne seksjonen er kapitalinnskuddet opplyst til kr 17 077. Beløpet betales av selger før ny eier overtar.

Sameiet har langsiktig fellesgjeld. Forretningsfører opplyser at sameiet har et særlån med mulighet for individuell nedbetaling. Renter og avdrag faktureres månedlig via felleskostnadene. Individuell innfrielse kan foretas i juni og desember hvert år.

VIKTIG INFORMASJON FØR BUDGIVNING – SETNINGSSKADER:

Det foreligger omfattende og pågående problematikk knyttet til setningsskader i Finnmarkgata 40-48, herunder bygget hvor denne seksjonen ligger.

Bakgrunnen for saken er blant annet brønnboring utført av Engelsborg borettslag i 2019. Engelsborg borettslag ble i dom i Oslo tingrett i 2023 holdt ansvarlig for setningsskader, og det ble senere inngått et forlik hvor ansvar ble erkjent. Sameiet har også fått forsikringsdekning for skader i kjeller og øvrige fellesarealer. Per årsregnskapet for 2025 forelå det imidlertid ikke ansvarserkjennelse for skader i seksjonene og bygget som skyldes pelesvikt.

Sweco Norge AS har vurdert forholdene og konkludert med at det med overveiende sannsynlighet foreligger overbelastning på flere peler under bygget som utgjør Finnmarkgata 40-48. Rapporten dokumenterer en helling mot Finnmarkgata på ca. 11 cm samt sprekkdannelser.

Styret har opplyst at forholdet ikke anses å utgjøre en sikkerhetsrisiko for beboerne. Løpende målinger som omtales i sameiets dokumentasjon viste på tidspunktet for rapporteringen ingen ytterligere bevegelser i bygget. Sameiet overvåker situasjonen.

Det er vurdert etablering av nye avlastende peler som mulig utbedringsmetode. Sameiet har mottatt tilbud knyttet til repeling av anslagsvis 200-300 peler.

Sameiets advokat har varslet Engelsborg borettslag og øvrige motparter om at krav knyttet til saken er anslått til størrelsesorden MNOK 80-100. Innhentet tilbud for repeling er opplyst å utgjøre om lag 40 % av dette beløpet. Det er fortsatt betydelig usikkerhet knyttet til kravets endelige størrelse og hvilke kostnader sameiet eventuelt selv vil måtte dekke.

Det sentrale tvistetemaet har blant annet vært tidfestingen og årsaken til skadene, herunder om peleskadene oppsto som følge av brønnboringen i 2019 og påfølgende år, eller om deler av forholdene skriver seg fra tidligere setninger. For forsikringsdekning er det av betydning om skadene kan knyttes til den aktuelle hendelsen.

Sameiet har vært i dialog og tvist med både Gjensidige og Engelsborg borettslag om ansvar, skadeomfang og dekning. Selgers egenerklæring datert september 2026 opplyser at det fortsatt er en pågående rettstvist mot nabo borettslaget og sameiets forsikringsselskap, og at utfallet ikke er kjent.

Ifølge årsregnskapet for 2025 antas kostnadseksponeringen og likviditetsrisikoen på kort sikt ivaretatt gjennom vedtatt kapitalinnskudd. Dersom sameiet blir sittende med betydelige kostnader til utbedring, er det opplyst at dette trolig vil kunne inntreffe i 2027/2028.

Tidligere kjøper av denne eiendommen fikk hevet sitt kjøp fordi det ikke var tilstrekkelig opplyst om problematikken rundt setningsskadene og sameiets pågående tvist/rettssak. Eiendommen selges nå av Storebrand Forsikring AS på vegne av Gaurav Sharma. Selger/fullmektig har begrenset kjennskap til eiendommen.

Kjøper må påregne at setningsskadesaken kan få økonomiske konsekvenser for sameiet og den enkelte seksjonseier. Det er ikke kjent hva de endelige kostnadene eller det endelige utfallet av tvisten vil bli.

Interessenter oppfordres på det sterkeste til å sette seg grundig inn i samtlige vedlagte rapporter, informasjonsskriv, årsregnskap, protokoller og øvrig dokumentasjon om setningsskadene før bud inngis. Konferer megler ved spørsmål om dokumentasjonen.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 386 135,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 517,-
Rentekostnader: Kr 2 024,-

Lån: konto nr. 8398.72.12368
Annuitetslån
Lånebeløp kr. 67.000.000,-, rente fra 02.02.2024 6,9%.
Forventet innfridd: 31.08.2050.
Løpetid: 26 år og 8 måneder.
Restgjeld pr. juli 2025er kr. 65.536.927.
Låneopptak ifm. rehabilitering av fasade i sameiet.

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har et særlån med mulighet for individuell nedbetaling. Seksjonen er proratarisk ansvarlig tilsvarende sin andel av lånet. Renter og avdrag faktureres månedlig sammen med felleskostnadene. Individuell innfrielse kan foretas i juni og desember hvert år, og det foretas da avregning av renter og avdrag. Andel fellesgjeld var kr 386 135 pr. 31.12.2025.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 700,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 2 445 147. Sameiet hadde pr. 31.12.2025 negativ bokført egenkapital på kr 61 979 373. Ifølge regnskapet skyldes den negative egenkapitalen gjennomførte rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter hvor kostnadene har vært høyere enn inntektene, finansiert med låneopptak.

Sameiets likviditet er av styret vurdert som tilfredsstillende og ble ytterligere styrket gjennom ekstraordinær kapitalinnhenting i første halvår 2026. På ekstraordinært årsmøte 01.12.2025 ble kapitalinnskudd vedtatt. Det ble hentet inn i gjennomsnitt kr 15 000 pr. seksjon, fordelt etter eierbrøk. For denne seksjonen er innskuddet opplyst til kr 17 077 og betales av selger før ny eier overtar.

Styret opplyser at felleskostnadene er høye, og at eierne med dagens rentenivå må belage seg på at de vil forbli høye en stund.

Det foreligger betydelig økonomisk usikkerhet knyttet til setningsskadene i Finnmarkgata 40-48. Sameiets årsregnskap opplyser at dersom sameiet blir sittende med betydelige utbedringskostnader, vil disse trolig kunne inntreffe i 2027/2028. I tillegg er det utført og planlagt ytterligere arbeid knyttet til lekkasjer og takreparasjoner i Finnmarkgata, Monrads gate og Sars gate.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes. Sameiet avholdt to dugnader i 2025. Beboerne plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Støyende arbeider som kan forstyrre naboer skal foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og 20.00 og på lørdager mellom kl. 10.00 og 17.00.

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.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 82826004

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 089 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Universitet i Oslo

Avtalen gjelder i 50 år fra 1. januar 1951. med rett til fornyelse på like vilkår. Festet ansees fornyet for perioder a 30 år medmindre Universitet innen 1 år før festetidens (periodens) utløp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 157 879,- for 2024. Det var budsjettert 170 000 i festeavgift. For 2025 er det også budsjettert med 170 000,- i festeavgift. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 30 år.

Det er uklart hvorvidt engangsløfte er eller kan gjennomføres.

Bortfester har ikke forkjøpsrett. Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 157 879,- pr. år
Festetid: 50 år x

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Sofienberg, i området mellom Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner. Her bor man med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, serveringssteder, butikker og dagligvareforretninger, samtidig som flere populære grøntområder ligger i nærområdet. Sofienbergparken og Tøyenparken gir gode muligheter for rekreasjon, trening og hyggelige uteaktiviteter. Grünerløkkas omfattende tilbud av kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud nås enkelt til fots. Området byr dermed på en fin kombinasjon av urbant byliv og nærhet til parker og grøntarealer.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av etablert boligbebyggelse med bygårder og boligblokker, supplert med næringslokaler og ulike servicefunksjoner. Området rundt Finnmarkgata, Sofienberg og Carl Berner er veletablert og urbant, med boliger fra ulike tidsepoker og grønne innslag mellom bebyggelsen. Det er kort vei til blant annet skoler, barnehager, dagligvarebutikker og treningssentre, noe som gjør området godt tilrettelagt for en praktisk hverdag.

Offentlig kommunikasjon
Området har et meget godt kollektivtilbud med kort gangavstand til buss, trikk og T-bane. Fra eiendommen er det omkring 2 minutters gange til nærmeste busstilbud, ca. 4 minutter til trikk og ca. 7 minutter til T-bane. Carl Berners plass og Tøyen gir gode forbindelser videre til sentrum og øvrige deler av Oslo. Det er dermed enkelt å komme seg rundt både med kollektivtransport, sykkel og til fots.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggemelding fra 1951 for oppføring av boligblokk i Finnmarkgata 40-48. Det er ikke fremlagt ferdigattest for den opprinnelige oppføringen av bygget. Det foreligger ferdigattest datert 7. desember 1988 for utskifting av vinduer i blant annet Finnmarkgata 40-48. Videre foreligger ferdigattest datert 27.06.2022 for utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendringer i Finnmarkgata 40-48. Ferdigattesten fra 2022 gjelder byggesak 201700678, hvor Plan- og bygningsetaten har bekreftet at krav og betingelser stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 09.06.1951. Tegningene ser ut til å stemme overens med dagens bruk av boligen. Tegningene er vanskelig å tyde og rommene er ikke definert med rombenevnelser. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Meglerforetaket har ikke undersøkt hvilken bruk hvert av rommene originalt er godkjent for.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig. m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/229/125/168:
10.08.1951 - Dokumentnr: 410170 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,010
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

05.08.2025 - Dokumentnr: 902544 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.08.1951 - Dokumentnr: 410170 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,010
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

10.08.1951 - Dokumentnr: 410171 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 229 bnr 126
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:125
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1953 - Dokumentnr: 400004 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:125
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1955 - Dokumentnr: 410013 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. barnehagelokalene.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:125
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1984 - Dokumentnr: 534523 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 168
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/13181
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 178 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

VIKTIG INFORMASJON TIL INTERESSENTER:

Setningsskader i Sameiet Professorløkka

Sameiet Professorløkka er berørt av omfattende setningsskader på eiendom og bygningsmasse, særlig i Finnmarksgata 40–48. Skadene har oppstått i forbindelse med grunnvannssenkning etter boring av energibrønner på naboeiendommen til Engelsborg Borettslag i 2019.

Det er registrert setningsskader i blant annet kjellergulv, terreng, trapper og tekniske installasjoner, samt sprekker og skjevheter i bygningsmassen og enkelte leiligheter.

Sweco har gjennomført undersøkelser av bygningens fundamentering og konstruksjoner. I rapport datert 07.10.2025 konkluderes det med at byggets fundamenteringspeler er overbelastet eller nær kapasitetsgrensen i deler av bygningen. Det er også registrert helning i bygget og bevegelser som har økt over tid. Sweco vurderer situasjonen som alvorlig, med risiko for videre forverring, og anbefaler økt overvåking, ytterligere tekniske undersøkelser og utredning av nødvendige utbedringstiltak.

Sameiets styre og tekniske rådgivere vurderer at refundamentering av bygget er nødvendig for å sikre bygningsmassen. Arbeidene vil kunne bli omfattende og kan medføre behov for midlertidig fraflytting av leiligheter, samt innvendige reparasjonsarbeider. Endelig gjennomføring, omfang og tidspunkt for arbeidene er ikke avklart.

Erstatningsansvar og pågående rettsprosess

Oslo tingrett avsa i juni 2023 dom hvor Engelsborg Borettslag ble kjent erstatningsansvarlig for oppståtte og fremtidige setningsskader hos Sameiet Professorløkka. I februar 2025 ble det inngått rettsforlik hvor Engelsborg Borettslag erkjente erstatningsansvaret overfor sameiet.

Det er imidlertid fortsatt uenighet om omfanget av skadene, årsakssammenheng for deler av skadebildet og hvilke utbedringstiltak som er nødvendige. Sameiets forsikringsselskap, Gjensidige, har anført at enkelte skader utenfor kjelleren kan ha oppstått før brønnboringen, mens Engelsborg Borettslag har reist innsigelser mot behovet for full refundamentering.

Som følge av uenigheten tok sameiet ut fullbyrdelsessøksmål mot Engelsborg Borettslag og Gjensidige den 30.06.2026. Formålet med søksmålet er å sikre dekning av sameiets tap og nødvendige utbedringskostnader, herunder refundamentering, strakstiltak, mellomlagring og innvendige reparasjoner i leilighetene.

Økonomiske konsekvenser

Ifølge informasjon fra sameiets styre datert 28.07.2026 er de samlede utbedringskostnadene foreløpig anslått til kr 80–100 millioner.

Styret arbeider for at kostnadene skal dekkes av skadevolder og/eller forsikringsselskapet, slik at sameiet og seksjonseierne holdes økonomisk skadesløse. Det foreligger imidlertid fortsatt uavklarte forhold knyttet til den endelige kostnadsdekningen.

Det kan derfor ikke utelukkes at saken vil kunne medføre ytterligere økonomiske forpliktelser for sameiet og seksjonseierne, herunder økte felleskostnader, kapitalinnskudd eller annen finansiering dersom kostnadene ikke dekkes fullt ut av ansvarlige parter eller forsikringsselskapet.

På ekstraordinært årsmøte 01.12.2025 vedtok sameiet et

kapitalinnskudd på gjennomsnittlig kr 15 000 per seksjonseier, fordelt etter eierbrøk. Beløpet skulle innbetales med 1/6 per måned i perioden januar–juni 2026.

Oppfordring til interessenter

Det presiseres at det fortsatt foreligger usikkerhet knyttet til skadenes videre utvikling, endelig utbedringsmetode, fremdrift, eventuelt behov for midlertidig fraflytting og de økonomiske konsekvensene for sameiet og den enkelte seksjonseier.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i den fremlagte dokumentasjonen, herunder rapporter fra Sweco og OPAK, informasjon fra sameiets styre og protokoll fra ekstraordinært årsmøte. Dokumentene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (Foto) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (Takstmann) kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fornying av bildene hos Diakrit kr. 2 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Oppdatering av tilstandsrapporten kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 155 832,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Megler 2
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Finnmarkgata 48, 0563 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 125, snr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2176 **Eiendomsverdi ref nr:** PC9964

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

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

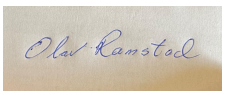
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Norsk takst

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med stål/aluminiumsplater. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med malte pussede flater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie og fliser. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Flislagt bad. Rommet har ingen varmekilde. Det er eldre soilsluk.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Undertegnede hadde ikke tilgang til sikringsskap.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

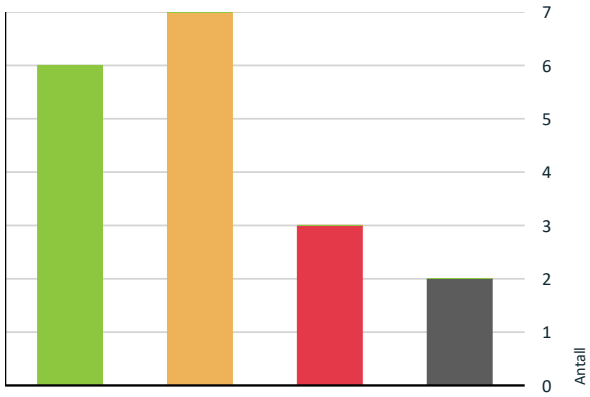
- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

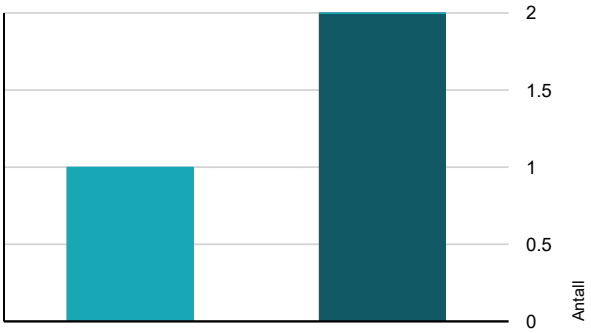
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har ikke bebodd boligen, har derfor lite kjennskap til eiendommen. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det ble påvist følgende på befaringsdagen: Ikke tilstrekkelig kabel, løs stikkontakt på ett soverom samt én løs sikring i sikringsskapet.
- Håndslukkerutstyret er utgått på dato, og funksjon og slukkeeffekt kan derfor ikke garanteres.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sår/hakk på dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak kan påregnes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong på 4 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er av parkett og laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med løse eller defekte overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Omfattende skader med løse eller defekte overflater kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning og mulig underliggende skade.
• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadede overflater, samt undersøke og utbedre eventuell bakenforliggende årsak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malt strie og fliser. Himlingene har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm på begge soverom.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i stue.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
• Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Selger har ikke bebodd boligen, har derfor lite kjennskap til eiendommen. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Flislagt bad. Rommet har ingen varmekilde. Det er eldre soilsluk. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ingen ventilering.

Det er registrert svertesopp.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Det er påvist råteskader på dør og dørkarm.
Rommet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad?

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Det kan være at borettslag/sameie/aksjeselskap har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det ble påvist følgende på befaringsdagen: Ikke tilstrekkelig kabel, løs stikkontakt på ett soverom samt én løs sikring i sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det kan forekomme flere feil og mangler ved det elektriske anlegget enn det som er avdekket ved visuell kontroll.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Vurdering av avvik:

• Håndslukkerutstyret er utgått på dato, og funksjon og slukkeeffekt kan derfor ikke garanteres.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det ble påvist følgende på befaringsdagen: Ikke tilstrekkelig kabel, løs stikkontakt på ett soverom samt én løs sikring i sikringsskapet.

• Håndslukkerutstyret er utgått på dato, og funksjon og slukkeeffekt kan derfor ikke garanteres.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det kan forekomme flere feil og mangler ved det elektriske anlegget enn det som er avdekket ved visuell kontroll.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

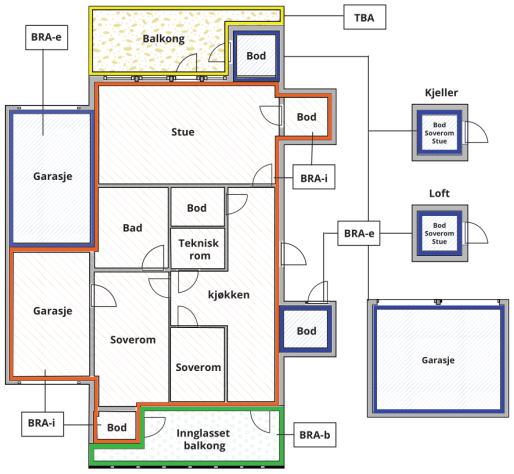
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	64			64	4
SUM	**64**				**4**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		

Kommentar

Undertegnede hadde ikke tilgang til bod i kjeller.

Det disponeres 1 stk. bod i kjeller i følge eier.
Ifølge eier er boden på ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	125		168		Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Finnmarkgata 48

Hjemmelshaver
Sharma Gaurav, Universitetet I Oslo

Kommentar
Felleseie festet tomt.

Eiendomsopplysninger

Sameiet er i konflikt.

Ifølge egenerklæring: "Det er registrert pågående setninger i bygget i Finnmarkgata 44-48. Eiendommen har problemer med setningsskader. Les de vedlagte rapportene for nærmere beskrivelse. Sameiet har opplyst at de er i en pågående tvist/rettsak med forsikringsselskapet sitt for selve bygget og nabo borettslaget "Engelsborg". Partene er i tvist angående hvem som er ansvarlig for utbedring av setningsskader. Hva som blir resultatet av dette er ikke kjent. Oppfordrer alle interessenter til lese vedlagte rapporter om setningsskader nøye"

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

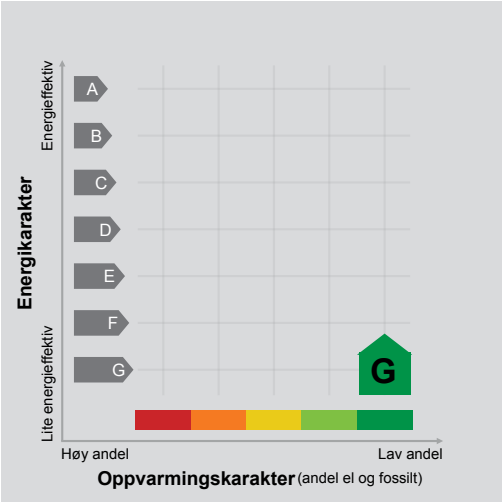
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

Adresse	Finnmarkgata 48
Postnummer	0563
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	168
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581629
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-151259
Dato	05.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

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: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jens Absalon Blågestad	9578-5998-4-3057208	2026-09-23 10:43:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. sep. 2026

Oppdragsnummer
64-0166/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finnmarkgata 48, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Storebrand Forsikring AS

Fullmektige
Jens Absalon Blågestad for Storebrand Forsikring AS

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. februar 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Gaurav Sharma

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82826004
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Eiendommen selges på vegne av eier. Eier (Gaurav Sharma) har fra tidligere salgsoppgave opplyst å ha montert nytt toalett og montert dusjhode.

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra tidligere salgsoppgaven er det opplyst: Ikke fornyet eller oppgradert

---

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

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eier (Gaurav Sharma) har i forbindelse med tidligere salg opplyst at sameiet Professorlokka har endret på fasade og bygget nye ballkonger.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er registrert pågående setninger i bygget i Finnmarkgata 44-48. Viser til rapport fra Solholm AS datert 19.11.25. Her blir det beskrevet og vurdert setningsskader på eiendommen, herunder høydeforskjeller og problemer med fundamentering. Viser også til øvrige rapporter om setningsskader som er vedlagt. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er registrert pågående setninger i bygget i Finnmarkgata 44-48. Eiendommen har problemer med setningsskader. Les de vedlagte rapportene for nærmere beskrivelse. Sameiet har opplyst at de er i en pågående tvist/rettsak med forsikringsselskapet sitt for selve bygget og nabo borettslaget "Engelsborg". Partene er i tvist angående hvem som er ansvarlig for utbedring av setningsskader. Hva som blir resultatet av dette er ikke kjent. Oppfordrer alle interessenter til lese vedlagte rapporter om setningsskader nøye. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven. Se ellers de øvrige vedlegg og beskrivelse tidligere i skjemaet her.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet er i en rettstvist med sin forsikring og borettslaget "Engelsborg" som beskrevet tidligere. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

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

Ja

Beskriv: Sameiet er i en rettstvist med sin forsikring og borettslaget "Engelsborg" som beskrevet tidligere. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Sameiet er i en rettstvist med sin forsikring og borettslaget "Engelsborg" som beskrevet tidligere. Partene er i tvist angående hvem som er ansvarlig for kostanden ved å utbedre setningsskadene. Hva resultatet blir er ikke kjent. Styreleder i sameiet har opplyst at forsikringsselskapet har avvist ansvar for setningsskader. Derfor har de tatt ut stevning mot Engelsborg borettslag som har boret energi brønner. Sameiet har også tatt ut stevning mot sitt eget forsikringsselskap fordi de har avvist ansvar. Det er en pågående rettstvist mot nabo borettslaget og forsikringsselskapet til sameiet. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Eiendommen selgers av Storebrand Forsikring AS på vegne av Gaurav Sharma. Tidligere kjøper av eiendommen fikk hevet kjøpet sitt ettersom det ikke var tilstrekkelig opplyst om problematikken vedrørende setningsskader og sameiets pågående tvist/rettsak mot naboborettslaget og mot forsikringsselskapet til sameiet. Eiendommen selgers på vegne av Gaurav Sharma og fullmektigen som selger har ikke bodd på eiendommen, ikke vært på befaring på eiendommen og har for øvrig begrenset kjennskap til eiendommen utover vedlagte rapporter. Alle interessenter oppfordres til å lese de vedlagte rapportene om setningsskader nøye. Informasjonsskrivet datert 28.07.2026 til megler fra Sameiet Professorløkka beskriver setningsskader. Dette må alle interessenter lese, se salgsoppgaven.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0166/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jens Absalon Blågestad	**2026-09-23**

Identifikasjon

Jens Absalon Blågestad

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

Sameiet Professorløkka

Setningsskader i Finnmarksgata 40-48



Sweco | Sameiet Professorløkka Setningsskader i Finnmarksgata 40-48
Prosjektnummer 10245913
Dato 07.10.2025 Rev 00
Dokumentreferanse Rapport ang. settnings skader

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	07.10.2025		NOBOOL	Kjetil Høglie	-
			07.10.2025	07.10.2025	-
01	-	-	-	-	-
			-	-	-
xx	-		-	-	-
			-	-	-

1 Sammendrag

Finnmarksgata 40–48 er en femetasjes boligblokk (oppført 1957) med kjeller og loft, fundamentert på peler som er avdekket og være sporveisskinner. Området er utsatt for grunnvannssenkning etter boring av energibrønner på naboeiendom. Bygget har både skade i kjellergulv og terrengsetninger samt sprekker og riss opp i konstruksjonen som ikke lar seg forklare kun ved setninger under kjellergulv. Målinger fra 16.09.2025 viser gjennomgående horisontalavvik og helling mot øst (totalt avvik i tversgående leiligheter inntil ~11 cm). Fremgravd pel bekrefter bruk av trikkeskinner; beregninger med antatt stålprofil og leireparametere (skjærstyrke 15 kPa) viser at peler på østdelen er overbelastet eller nær kapasitetsgrensen når påhengslast fra leira medregnes. ScanSurvey-målinger (jan 2023–sep 2025) viser økende bevegelse, og siste halvår har hatt like stor bevegelse som de to foregående årene til sammen.

Konklusjon: Overbelastning av peler og påfølgende lastfordeling forklarer lutningen og de observerte sprekkene; situasjonen vurderes som alvorlig og kan forverres raskt.

Anbefalte tiltak:

- Øke overvåking: tettere måleintervall og videre intern måling i kjeller.
- Iverksette rask prosess for videre utredning: detaljert geoteknisk og konstruksjonsteknisk vurdering inkl. kontroll av svakere pelprofiler.
- Utarbeide og vurdere alternativsløsninger for langvarig tiltak: refundamentering eller i verste fall kondemnering/evakuering dersom tilstand forverres.

Tiltakene bør prioriteres raskt gitt påvist overbelastning og målbar akselererende bevegelse.

Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag ii
2 Bakgrunn 1
3 Fundamenteringsforhold og konstruksjon 1
4 Kontroll av peler 4
4.1 Pel 4
4.2 Påhengslast 6
4.3 Kapasitet pel 7
4.4 Last oppsummering 11
5 Målinger 12
6 Konklusjon 13

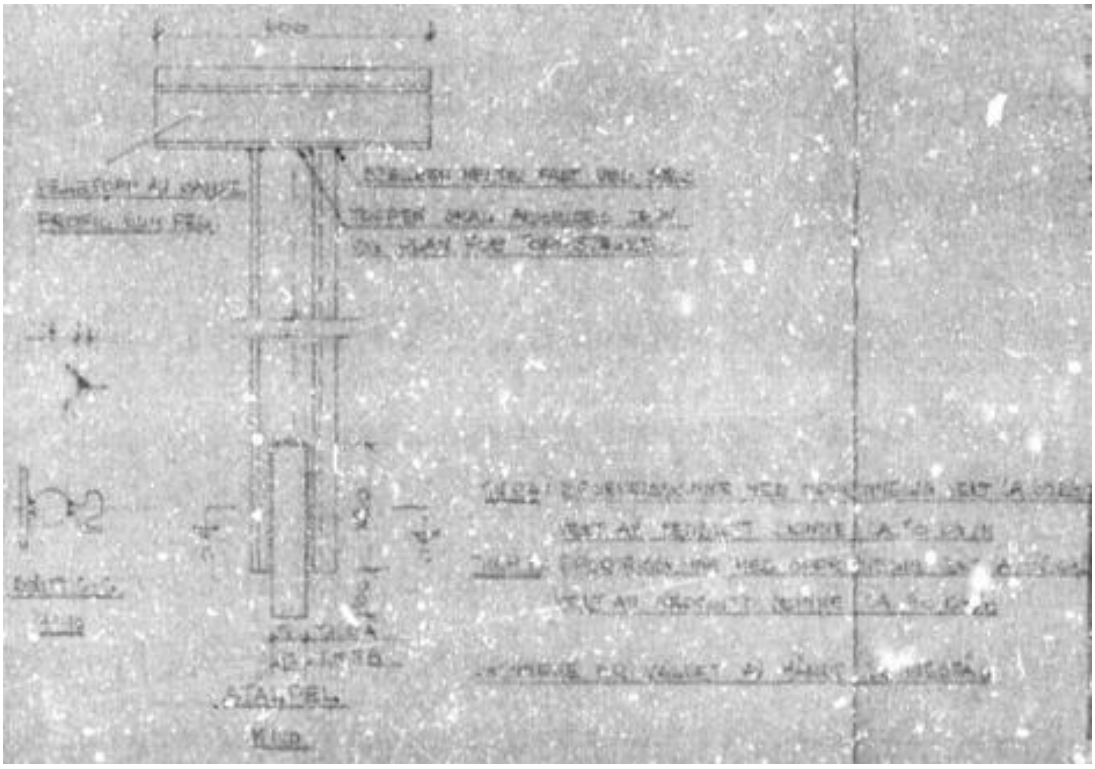
Vedlegg 1: Notat etter befaring 08.01.25 14
Vedlegg 2 Beregningsnotat, pelelaster 15



2 Bakgrunn

Finnmarksgata 40-48 ligger i et område hvor det er problemer med setnings skader pga. grunnvannssenkning etter boring av energibrønner på naboeiendom. Boligblokken er bygget i 1957 på 5 etasjer med boliger + kjeller og loft. Bygget er fundamentert med peler. Gulv i kjeller direkte på grunn. Tidligere har det vært søkelys på skader i kjeller og setninger på terreng rundt bygget. Omfang av disse skadene er beskrevet og dokumentert i andre dokumenter.

Under arbeid med dokumentasjon av skader ble det avdekket at det er skader oppover i bygningen som ikke kan forklares med kun setnings skader på gulv på grunn i kjeller. Skader opp over i bygget er dokumentert i flere notater. Typiske skadene er sprekker og riss i murvegger som viser at det er bevegelser i bygget. Den 16.09.25 ble det foretatt en målinger av horisontalavvik på dekker i en stor andel av leilighetene. Ifølge tegninger fra byggeår er trikkeskinner brukt som peler. Tidligere i høst ble en av pelene gravd frem, og det ble avdekket at dette stemmer, dvs. bygget er fundamentert på trikkeskin benyttet som peler.

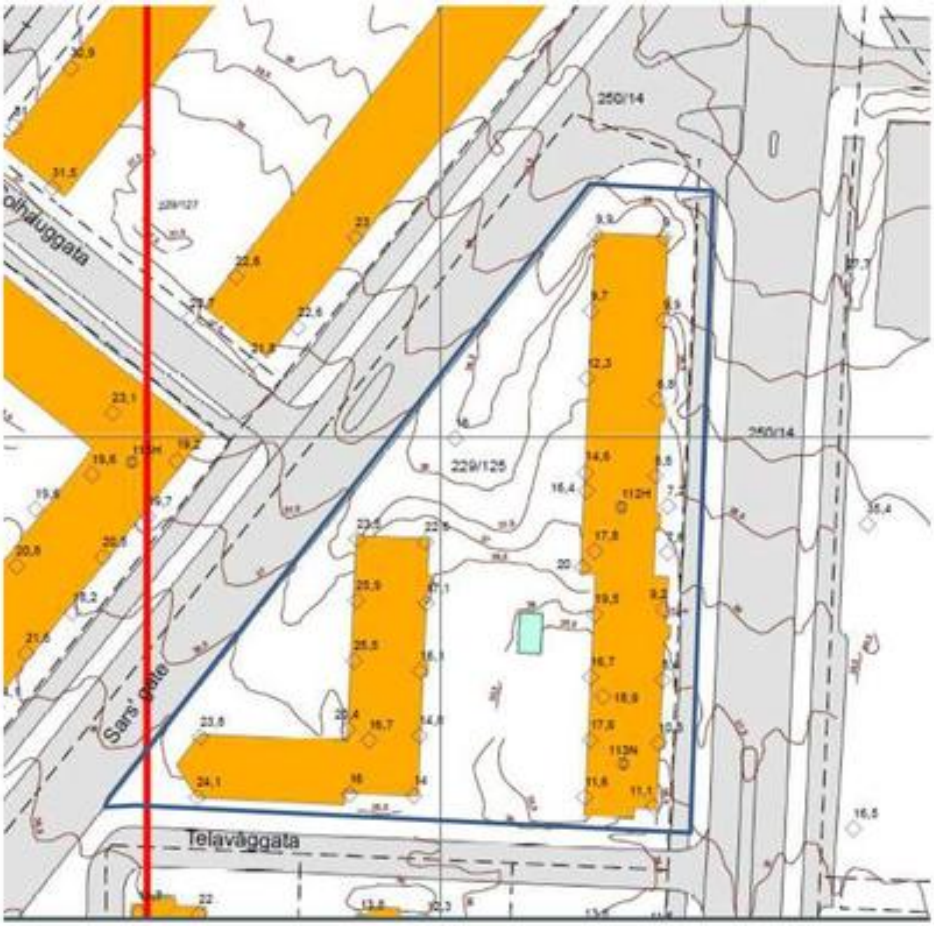


Over utsnitt av tegning fra byggeår.

3 Fundamenteringsforhold og konstruksjon

Som beskrevet over er bygget fundamentert på peler. Grunnen i området består leire med varierende dybde til fjell. Dybden til fjell langs fasade på siden mot Finnmarksgata er ca 25m mens dybden motsatt

side er noe mindre og noe mer varierende. Over fundamentene er det en kjeller med vegger i betong blant annet en vegger rundt bomberom. Totalt utgjør dette en konstruksjon som er svært stiv over pelene. Under er utsnitt av Oslo kommunes Undergrunnskartverk. Utsnittet er hentet fra rapporten til Grunnteknikk datert 03.04.25. Utsnittet viser koter på terreng rundt blokk. P-plassen med innkjøring fra Televåggata har kote ca 35moh, det er tilnærmet samme som kjeller i søndre del av blokka. Langs fasadene er det satt på en del koter på fjell. Langs vestfasade varierer det fra kote 9,7 til 19,5moh. Det vil si fjelldybden på vestside varierer mellom ca 15 til 25m. På østfasaden varierer kotene fra 7,2 til 11,1moh, men med unntak av lengst sør er kotene under kote 10. Det vil si dybde på over 25m.



Gulvet i kjeller er ikke selvbærende og har fått store skader og har «kollapset» der grunnen under har sunket flere titalls cm. Kjellervegger og dekke over kjeller viser lite skade av type sprekker og riss ut over hva som er vanlig i bygg av denne alder.

Etasjene 1 til 5 har bærende vegger i betong. Ytterveggene og delevegger som ikke er bærende er i tegl. Tak over loftet er en enkel trekonstruksjon.

Under bilde av typisk skade på yttervegg. Dette fra bad i leilighet F40 H0203. Yttervegger er pusset opp i 2020 og det er ikke observert skader utover ved inngang til nummer 48 på den nye pussen. Men før oppussingen var det riss/sprekker.



Ut over sprekker/riss og bom i puss på vegger er det horisontalavvik på dekker og alle heller mot Finnmarksgata. Målingene som ble gjort den 16.09.25 viser at de fleste leilighetene har omtrent samme helling. I leilighetene som går igjennom bygget har totalt avvik på ca 11cm. Unntaket er leilighetene helt i syd. Det er noe fall mot Finnmarksgata, men ikke så mye.

Neste side er bilde fra soveromsvegg i leilighet F40 H0201. Sprekken på dette bilde er på vegg mot Finnmarksgata. Bilde er tatt av eier i forbindelse med oppussing. Leiligheten i plan 1 har samme type sprekker. Det kan se ut som at gavlfasade mot syd ikke har samme helling mot øst som resten av bygget. Disse sprekkene tyder på at bygget har vridd seg. Denne skaden er også omtalt i rapport fra WSP 10.04.25.



4 Kontroll av peler

Med bakgrunn i at målinger viser at bygget lener seg mot øst, er det gjort en vurdering av pelene. På grunn av setningene i grunnen som følge av grunnvannssenkningene i området, har vi kontrollert påhengslaster opp mot pelenes kapasitet.

4.1 Pel

Høsten 2025 ble toppen av en pel under vestfasade gravd frem. Bildene under er tatt av de som var til stede.






Pelene som er benyttet er beskrevet i brev fra Ingeniørene Bonde & Co datert 22.nov.1951. Ifølge dette brevet er det benyttet to forskjellige dimensjoner av sporveisskinner som peler. Ut fra mål og form på pelen på bilde over antar vi at pelen som ble gravd frem er den svakeste typen. Vi har ikke lyktes å finne en god dokumentasjon hvilken dimensjon som er brukt hvor.

I videre arbeid har vi benyttet en dimensjon som vi mener tilsvarer ca den sterkeste profilen som er benyttet.

Valg av parameter for design/kontroll av pel/ «trikkeskinne»

Materialkvalitet

Mest sannsynlig er kvaliteten på stål i pel/ «trikkeskinne» ca 618N/mm^2.

Hentet fra Britisk standard BS11 fra 1903.

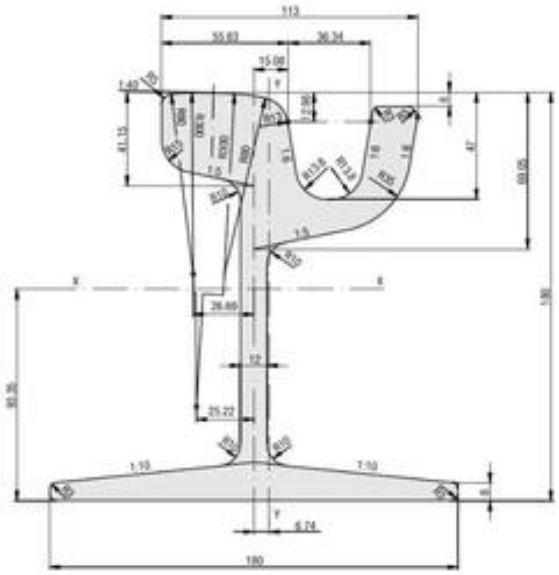
https://www.phase-trans.msm.cam.ac.uk/parliament.html

Tverrsnitt

Antatt tverrsnitt ut fra kontroll mål på plassen er Ri59N

Brukt data fra "Voestalpine Catalog Railway Rails"

https://www.scribd.com/doc/316917532/Voestalpine-Catalog-Railway-Rails#content=query:Ri60N,pageNum:69,indexOnPage:0,bestMatch:false



MASSE / MASS		58.14	kg/m	AUSGABE / EDITION	03.2004
FLÄCHE / AREA		74.07	cm^2	MASSSTAB / SCALE	1:1.5
TRÄGHEITSMOMENT / MOMENT OF INERTIA	X-X	3210.6	cm^4		
	Y-Y	875.7	cm^4		
WIDERSTANDSMOMENT / SECTION MODULUS	X-X Kopf / Head	363.1	cm^3		
	X-X Fuß / Base	350.5	cm^3		
	Y-Y links / left	91.7	cm^3		
	Y-Y rechts / right	103.6	cm^3	BLATTNUMMER / NUMBER OF SHEET	RI-1600

Har brukt den Tverrsnittskapasiteten som er om den «svakeste» aksen W=91,7 cm^3.

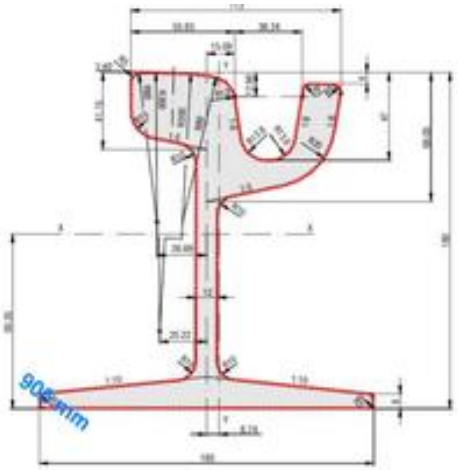
4.2 Påhengslast

Påhengslast er avhengig av type leire og lengde til fjell.

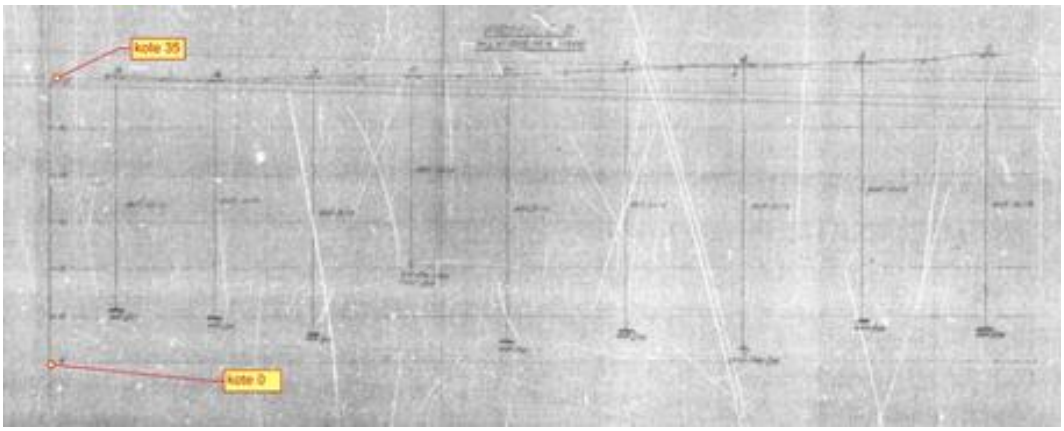
Ekstra påhengslast i pel er:

(Omkrets av pel) x (Høyden på pel) x (skjærstyrken til leire)

Omkrets av pel/ «trikkeskinne» er 906mm. Figur neste side viser ca det profilet som er benyttet som pel og som gir grunnlaget for å si hva omkretsen er.



Høyden på pel er ca 25 meter utfra dybder til fjell på gamle tegninger.



Figur 1 dybder til fjell på tegninger fra 1951 langs fasade mot øst.

Skjærstyrke på leire

Antatt i samråd med GEO Hans Petter Bøckmann basert på eksisterende geotekniske rapporter.

Direkte Skjærstyrke på 15 kPa

Ekstra påhengslast langs østfasade:

0,9m x 25m x 15kPa(kN/m^2) = 337,5 kN

Ekstra påhengslast langs vestfasade:

0,9m x 20m x 15kPa(kN/m^2) = 270,0 kN

4.3 Kapasitet pel

Kapasitet av stålpel
Beregnet ihht. Peleveiledningen 2019

$y_0 := 10\ mm$ Forhåndsutbøyning

Materialparametere:

$R_{eH} := 600\ \frac{N}{mm^2} = 600\ MPa$ Flytegrense stål

$\xi_3 := 1.55$ Korrelasjonfaktor, tabell NA.A.10(NS-EN 1991-1) og kap 1.10.6

$f_a := 0.75$ Reduksjonsfaktor, kap 1.11.3

$\gamma_t := 1.1$ Partialfaktor for knekking kap 4.4.2

$\gamma_{M0} := 1.05$ Partialfaktor for stål EC3

$E_s := 210000\ \frac{N}{mm^2} = \left(2.1 \cdot 10^5\right)\ MPa$ E-modul stål

Grunnforhold og korrosjon:

$c_u := 0.015\ \frac{N}{mm^2} = 15\ kPa$ Direkte skjærstyrke samråd med GEO

$N_{cu} := 10$ Lateral jordreaksjon på peler i leire tabell 4.9

Tverrsnittsdata

Areal

$A_1 := 64\ cm^2 = (6.4 \cdot 10^3)\ mm^2$

Treghetsmomenter

$I_1 := 875.7\ cm^4 = (8.757 \cdot 10^{-6})\ m^4$ Treghetsmoment Pel Ri59N *(Noe mindre en hva WSP har brukt)*

Bøyestivheter

$EI_{tot} := E_s \cdot I_1 = (1.839 \cdot 10^3)\ kN \cdot m^2$

Tverrsnittskapasitet pel Ri59N

$N_{i.1} := \frac{A_1 \cdot R_{eH}}{\gamma_{M0}} f_a = (2.743 \cdot 10^3)\ kN$ $W_p := 91.7\ cm^3 = (9.17 \cdot 10^4)\ mm^3$

$M_{i.1} := \frac{W_p \cdot R_{eH} \cdot f_a}{\gamma_{M0}} = 39.3\ kN \cdot m$

$M_{i.tot} := M_{i.1} = 39.3\ kN \cdot m$

Knekking:

Jordstivhet

$C_1 := 50 \cdot c_u = 750\ kPa$ Jordstivhet langtidslast Kap. 4.4.2

$C_k := 200 \cdot c_u = (3 \cdot 10^3)\ kPa$ Jordstivhet korttidslast Kap. 4.4.2

$L_k := \pi \cdot \sqrt[4]{\frac{EI_{tot}}{C_k}} = 2.78\ m$ Knekklengde av halvbølge (4-31)

Knekklast

$R_{k.1;k} := 2\sqrt{EI_{tot} \cdot C_1} = (2.349 \cdot 10^3)\ kN$ kar. knekklast, langtidslast (4-32)

$R_{k.k;k} := 2\sqrt{EI_{tot} \cdot C_k} = (4.698 \cdot 10^3)\ kN$ kar. knekklast, korttidslast

$q_{tr;k} := N_{ru} \cdot c_u \cdot 113\ mm = 16.95\ \frac{kN}{m}$ Jordrelasjonens kap. pr. lengdeenhet(4-28)

Langtidslast

$\Delta\delta_{c.1} := \frac{q_{tr;k}}{C_1} = 22.6\ mm$

$R_{k.1;k.max} := R_{k.1;k} \cdot \frac{\Delta\delta_{c.1}}{y_0 + \Delta\delta_{c.1}} = (1.628 \cdot 10^3)\ kN$ (4-42)

$R_{k.1;d} := \frac{R_{k.1;k.max}}{\gamma_t \cdot \xi_3} = 955.024\ kN$ knekklast, langtidslast

Knekklast, Korttidslast

$\Delta\delta_{c.k} := \frac{q_{tr;k}}{C_k} = 5.65\ mm$

$R_{k.k;k.max} := R_{k.k;k} \cdot \frac{\Delta\delta_{c.k}}{y_0 + \Delta\delta_{c.k}} = (1.696 \cdot 10^3)\ kN$ (4-42)

$R_{k.k;d} := \frac{R_{k.k;k.max}}{\gamma_t \cdot \xi_3} = 994.69\ kN$ knekklast, korttidslast

Kapasitetskontroll:

Utbøying av pel

$N_{Ed} := 955\ kN$

$$\delta_{tot} := \frac{y_0}{1 - \frac{N_{Ed}}{R_{k.1;k}}} = 16.852\ mm$$

$$\Delta\delta := \delta_{tot} - y_0 = 6.852\ mm$$

$$M\Delta := \frac{1}{2} \cdot R_{k.1;k} \cdot \Delta\delta = 8.047\ kN \cdot m$$

$$M_{kontroll} := \frac{M\Delta}{M_{i.tot} \cdot \left[1 - \left(\frac{N_{Ed}}{N_{i.1}}\right)\right]} = [0.314]$$

Oppsummering:

$N_{Ed} = 955\ kN$	Last i pel (maks utbøying av pel)
$N_{i.1} = \left(2.743 \cdot 10^3\right)\ kN$	installert kap. pel/profil
$R_{k.1;d} = 955.024\ kN$	knekklast, Langtidslast
$R_{k.k;d} = 994.69\ kN$	knekklast, korttidslast

$$v1 := \text{stack}\left(N_{Ed}, N_{i.1}, R_{k.1;d}, R_{k.k;d}\right) = \begin{bmatrix} 955 \\ 2.743 \cdot 10^3 \\ 955.024 \\ 994.69 \end{bmatrix} kN$$

$N_{Ed.r} := min(v1) = 955\ kN$ Dim. aksiell kapasitet pel

4.4 Last oppsummering

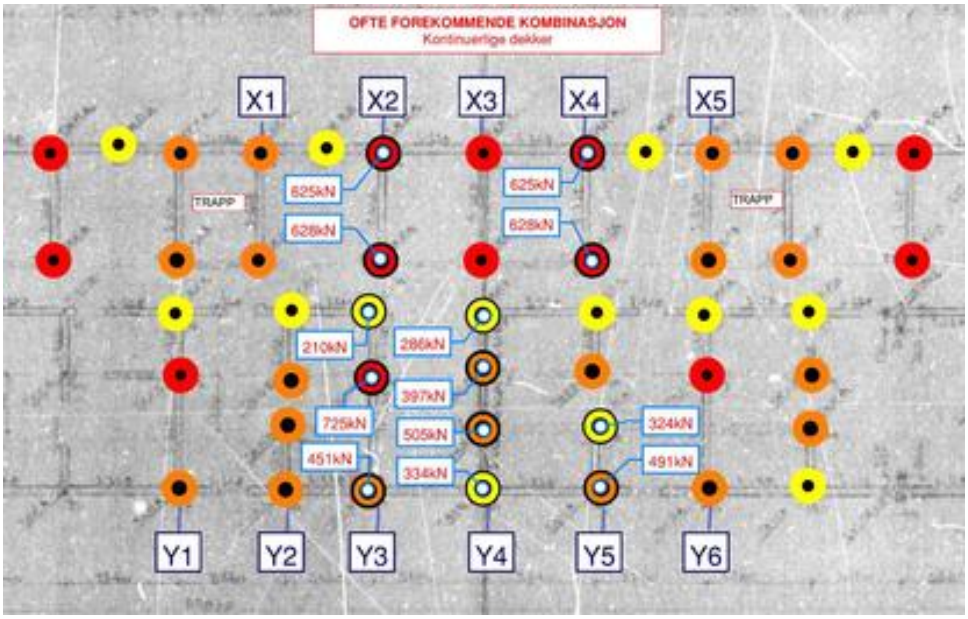
Lastnedregning til peler fra bygget er presentert i eget notat se vedlegg 2. Der er det valgt å sjekke det vi i dag kaller Brukslast. Det er tilnærmet det vi antar ble benyttet ved prosjektering av pel i sin tid. Vi har også regnet ut en last kalt Ofteforekommende last. Der er varierende laster redusert ned til «normal» belastning i rom osv.

Påhengslast for peler under bygget er justert for antatt dybde til fjell.

Under tabell med sammendrag:

Punkt	Bruks/ karakterisk last	Ofte-forekommende last	Pele-kapasitet kN	Utnyttelse kar.	Utnyttelse Ofte.	Påhengs-last	Utnyttelse kar. Med påhengslast	Utnyttelse Ofte. Med påhengslast
X2 yttervegg	661	625	955	0,69	0,65	337	1,05	1,01
X2 korridor	678	628	955	0,71	0,66	337	1,06	1,01
Y3 korridor	224	210	955	0,23	0,22	304	0,55	0,54
Y3 midt	772	725	955	0,81	0,76	304	1,13	1,08
Y3 yttervegg	472	451	955	0,49	0,47	270	0,78	0,75
Y4 korridor	307	286	955	0,32	0,30	304	0,64	0,62
Y4 midt 1	426	397	955	0,45	0,42	304	0,76	0,73
Y4 midt 2	541	505	955	0,57	0,53	304	0,88	0,85
Y4 yttervegg	346	334	955	0,36	0,35	270	0,65	0,63
Y5 dør	350	324	955	0,37	0,34	304	0,68	0,66
Y5 yttervegg	517	491	955	0,54	0,51	270	0,82	0,80

Under utsnitt av kjeller som viser hvor lastene er beregnet. Punktene uten last markering markert med farge, er antatt ut fra de som er beregnet. Rødt angir overbelastning, orange angir belastning over 70% og gul farge der lastene lave i forhold til kapasitet på den sterkeste pelen vi mener de har benyttet.



Den svake profilen har vi ikke kontrollert for. Vi har antatt de er benyttet der lastene er små, bla langs fasaden mot vest. Bygget har en repeterende planløsning så punktene over er representative for hele lengden på bygget. Det vi ser er at pelene som overutnyttet eller veldig nære, er på østdelen av bygget.

Beregningen viser overbelastning. 8% overbelastning kun med last vi tror den blir utsatt for, tilsvarer ca 7600kg. Høres ikke mye ut, men da er det ikke tatt med snølast på tak, og kun moderat belastning i leiligheter og ingen sikkerhetsmargin. Det betyr at den lasten vi har lagt inn i kapasitets vurderingen av pelene er «best case» og høyst sannsynlig oppstått.

5 Målinger

Tirsdag 23.09.25 kom målinger fra ScanSurvey. De har fulgt med på en del målepunkter siden januar 2023. Det vil si etter at man hadde oppdaget at det var bevegelser, slik at dette er kun målinger av forløpet etter januar 2023.

Under er utsnitt av deres tabell og oversikt på plassering av målepunktene. Dette er målepunkter som sitter på yttersiden av ytterveggene. Det ble tirsdag 23.09.25 også plassert nye målepunkter inne i kjeller for å bedre kunne følge med på bevegelser.

Punkt-ID	UH 19.01.2023	M6 31.10.2024	M6-M3 Millimeter	M6-UH Millimeter	M7 14.01.2025	M7-M6 Millimeter	M8-UH Millimeter	M8 12.09.2025	M8-M7 Millimeter	M8-UH Millimeter
1-1	39.3922	39.3921	-2	0	39.3940	2	2	39.3892	-5	-3
1-2	37.6897	37.6904	-1	1	37.6930	3	3	37.6875	-5	-2
1-3	37.4599	37.4618	0	2	37.4643	3	4	37.4608	-4	1
1-4	37.0303	37.0329	2	3	37.0354	3	5	37.0317	-4	1
1-5	36.6680	36.6700	1	2	36.6715	2	4	36.6693	-2	1
1-6	36.7365	36.7378	0	1	36.7401	2	4	36.7371	-3	1
1-7	35.4517	35.4518	1	0	35.4529	1	1	35.4496	-3	-2
1-8	35.3807	35.3808	1	0	35.3813	1	1	35.3783	-3	-2
1-9	35.4158	35.4156	1	0	35.4153	0	0	35.4131	-2	-3
1-10	35.4222	35.4206	1	-2	35.4215	1	-1	35.4180	-4	-4
1-11	36.5386	36.5356	2	-3	36.5363	1	-2	36.5318	-5	-7
1-12	37.1154	37.1105	1	-5	37.1103	0	-5	37.1067	-4	-9
1-13	37.3771	37.3725	1	-5	37.3733	1	-4	37.3689	-4	-8
1-14	37.5325	37.5279	-1	-5	37.5290	1	-3	37.5245	-5	-8
1-15	37.4797	37.4758	-1	-4	37.4768	1	-3	Utilgjengelig	-	-
1-16	38.4624	38.4606	-1	-2	38.4610	0	-1	Utilgjengelig	-	-
1-17	38.5203	38.5188	-1	-1	38.5166	-2	-4	38.5155	-1	-5
1-18	38.8449	38.8437	-1	-1	38.8459	2	1	38.8417	-4	-3
1-19	40.2334	40.2341	-1	1	40.2369	3	3	40.2328	-4	-1
2-1	36.0615	36.0577	0	-4	36.0588	1	-3	36.0563	-2	-5



ID 1-11 til ID 1-19 er østfasaden. De tallen som er merket med rød ring er bevegelse siste halvår, grønn ring markerer totalbevegelse på 2,5 år. Det vi ser er at bevegelsene siste halvt år er like store som de to første årene til sammen.

Vi har anbefalt at det blir tatt målinger med tettere intervall for å overvåke utviklingen.

6 Konklusjon

Etter gjennomgang av dokumentasjon, målinger og beregninger konkluderes det med at byggets helning mot øst og de observerte sprekkene i konstruksjonen kan forklares ved overbelastning av peler (sporveisskinner) som følge av økt påhengslast fra leire og redusert grunnvannsnivå. Beregningene viser utnyttelser ved østdelen som overstiger eller nærmer seg kapasitet (opptil ~108% med «best case» last.), og ScanSurvey-data viser akselererende bevegelse siste halvår (siste 6 måneder tilsvarende de to foregående årene). Situasjonen vurderes som alvorlig med risiko for rask forverring.

Anbefalte tiltak:

1. Umiddelbar overvåking: Øk målefrekvens fra ScanSurvey og etabler interne kontinuerlige målepunkter i kjeller (horisontalmålinger). Varslingsrutine ved rask endring.
2. Teknisk kontroll: Iverksett detaljkontroll av peler der overbelastning er påvist; fremskaff dokumentasjon på faktisk peleprofil og materialtilstand (inkl. kontroll av svakere profil).
3. Starte prosess for avbøtende tiltak: Starte forprosjekt som vurderer tekniske alternativer (refundamentering, forsterkning, midlertidige avlastende tiltak) og kostnadsestimat. Inkluder vurdering av behov for delvis eller full evakuering ved forverring.
4. Beslutning om videre tiltak: Basert på forprosjektets resultater, fremlegg anbefalt løsning og finansieringsbehov for styre/ledelse for endelig beslutning.

Tiltakene bør prioriteres og iverksettes umiddelbart gitt påvist overbelastning og målbar akselererende bevegelse. Vi antar at det vil være nødvendig med refundamentering/forsterkning eller kondemnering av bygget.

Vedlegg 1: Notat etter befaring 08.01.25

Vedlegg 2 Beregningsnotat, pelelaster

FINNMARKSGATA 40-48

Beregningsnotat, pelelaster

Sweco Norge AS	Organisasjonsnr. 967032271
Prosjekt	Finnmarksgata 40-48
Prosjektnummer	10245913
Kunde	Sameiet Professorløkka
Opprettet av	Torger T. Klætte
Dato	01.10.2025
Dokumentreferanse	Beregnignsnotat

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Godkjent av
0	1/10-2025	Beregningsnotat	NOTKOR	NOHOLA

Innholdsfortegnelse

1 Plantegning 3
2 Lastgrunnlag 4
2.1 Lastforutsetninger – variable laster 4
2.2 Lastforutsetninger – egenlaster 4

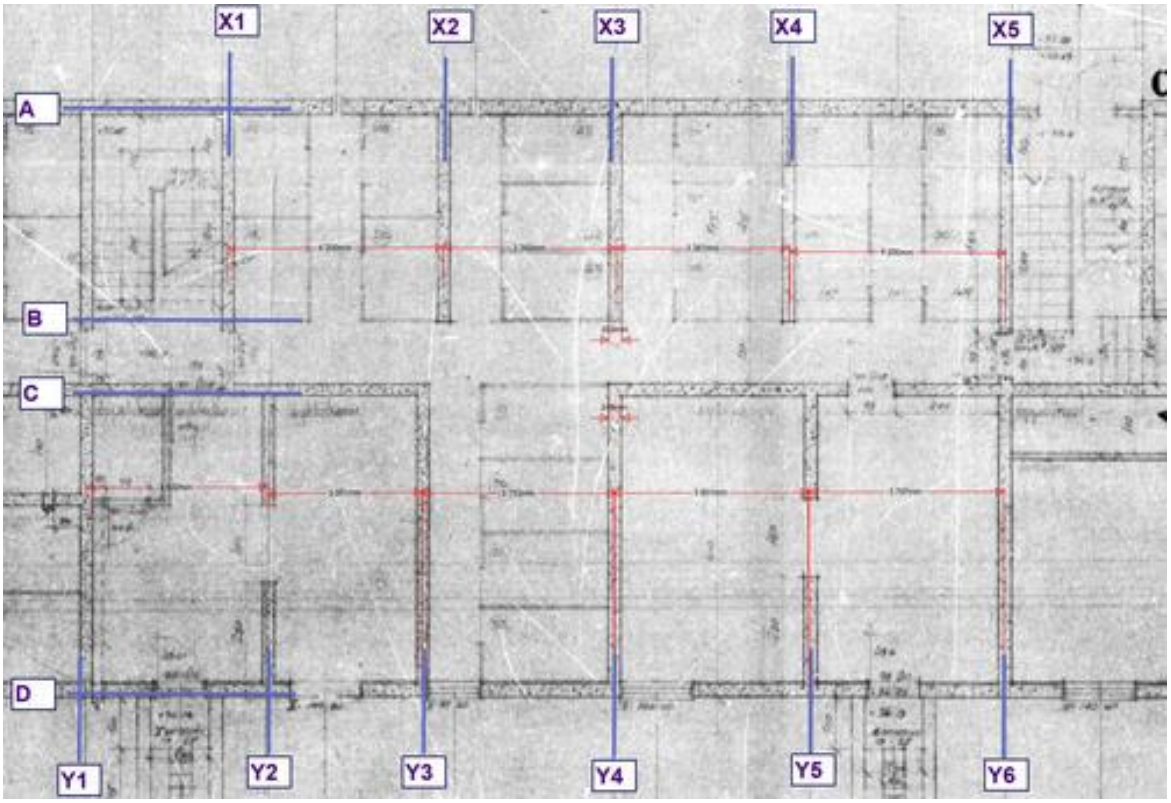
3 Lastnedregning fra dekker 7
3.1 Lastfordeling - kontinuerlige dekker 9
3.2 Lastfordeling - 1felts dekker 9
3.3 Oppsummering lastfordeling dekkeberegninger 10
3.4 Lastnedregning kontinuerlige dekker 10
3.4.1 karakteristisk last / ‘’bruddlast’’ 10
3.4.2 Lastnedregning ofte forekommende last / ‘’sannsynlig last’’ 10
3.5 Lastnedregning 1felts dekker 11
3.5.1 karakteristisk last / ‘’bruddlast’’ 11
3.5.2 Lastnedregning ofte forekommende last / ‘’sannsynlig last’’ 11

4 Laster på peler – kontinuerlige dekker 12
4.1 Akse X2 / X4 13
4.1.1 Karakteristisk / brudd 14
4.1.2 ofte forekommende / sannsynlig 14
4.2 Akse Y3 15
4.2.1 karakteristisk / brudd 16
4.2.2 Ofte forekommende / sannsynlig 16
4.3 Akse Y4 17
4.3.1 karakteristisk / brudd 17
4.3.2 ofte forekommende / sannsynlig 18
4.4 Akse Y5 18
4.4.1 karakteristisk / brudd 19
4.4.2 ofte forekommende / sannsynlig 19

5 Laster på peler – 1felts dekker 20
5.1 Akse X2 / X4 20
5.1.1 karakteristisk / brudd 20
5.1.2 ofte forekommende / sannsynlig 20
5.2 Akse Y3 21
5.2.1 karakteristisk / brudd 21
5.2.2 ofte forekommende / sannsynlig 21
5.3 Akse Y4 22
5.4 Akse Y5 22
5.4.1 karakteristisk / brudd 23
5.4.2 ofte forekommende / sannsynlig 23

1 Plantegning

Regner på vegger mellom trappeoppgangene.



2 Lastgrunnlag

2.1 Lastforutsetninger – variable laster

Iht *Byggeforskrifter av 15. desember 1949, bind I*

Byggeforskrifter av 15. desember 1949, bind I

FOR-1949-12-15 nr 0000

Opphevet

Tittel: Byggeforskrift av 15. desember 1949, bind I

Utferdiget i henhold til § 6 i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924, og utgitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet, kontoret for bygnings- og brannvesen

Kap. 3. Belastninger.

§ 1. Nyttelast.

Nyttelast på etasjeskillere m.v.:

I beboelsesrom, kontorlokaler og mindre forretningslokaler	200	kg/m ^{2}
I beboelsesrom i småhus	150	»
I loftsrom	150	»

§ 6. Redusert nyttelast.

1. For bygninger hvor det ikke kan antas å bli maksimalbelastning samtidig i alle etasjer, f.eks. beboelseshus, skoler og forretningsbygg kan det ved beregning av dimensjonene for slike konstruksjonsdeler som er bestemt til å oppta belastning fra mer enn to etasjer, som f.eks. søyler, pilarer, grunnmurer og fundamenter, regnes med en redusert nyttelast etter følgende regel:
For den direkte understøttede etasjeskiller regnes nyttelasten med sin fulle verdi. For de ovenfor liggende etasjeskillere kan det regnes med en reduksjon av 10 pst. for den første etasjeskiller (regnet nedenfra), 20 pst. for den andre, 30 pst. for den tredje og 40 pst. for de følgende. For lagerbygninger, verksteder og fabrikkbygninger o.l. må det regnes med den fulle nyttelast på alle etasjeskillere.

§ 2. Snølast.

a. Snølasten S på horisontal flate regnes i alminnelighet til 150 kg/m ^{2}.
I strøk med forholdsvis lite snøfall og i strøk med særlig sterkt snøfall kan denne verdi endres av bygningsrådet med departementets godkjenning.

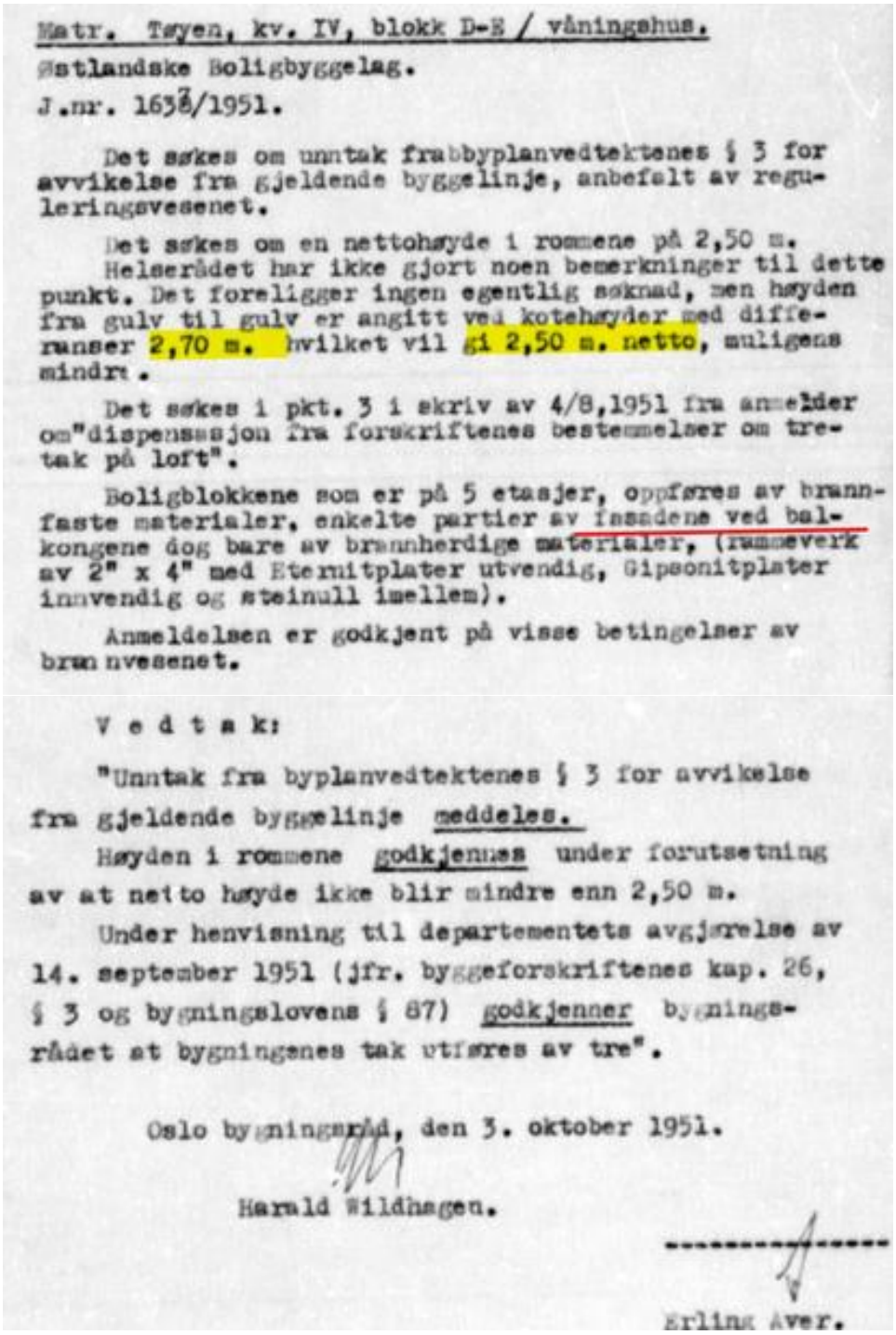
2.2 Lastforutsetninger – egenlaster

I brevet under beskrives det 2,7m fra gulv til gulv, med nettohøyde i rommene 2,5m. Vedtaket er at det godkjennes.

Det er også beskrevet dekketykkelse 150mm + avretting og belegg. Avretting har nok noe lavere densitet enn armert betong, så vi regner effektiv dekketykkelse 160mm med densitet 25kN/m^3.

For teglvegger benyttes densitet 22kN/m^3.

Siporex-elementer forutsettes 5kN/m^3.



Matr. Tøyen, kv. IV, blokk D-E / våningshus.
Østlandske Boligbyggelag.
J.nr. 1638/1951.

Det søkes om unntak fra byplanvedtektenes § 3 for avvikelse fra gjeldende byggelinje, anbefalt av reguleringsvesenet.

Det søkes om en nettohøyde i rommene på 2,50 m. Helserådet har ikke gjort noen bemerkninger til dette punkt. Det foreligger ingen egentlig søknad, men høyden fra gulv til gulv er angitt ved kotehøyder med differanser 2,70 m. hvilket vil gi 2,50 m. netto, muligens mindre.

Det søkes i pkt. 3 i skriv av 4/8,1951 fra anmelder om "dispensasjon fra forskriftenes bestemmelser om tretak på loft".

Boligblokkene som er på 5 etasjer, oppføres av brannfaste materialer, enkelte partier av fasadene ved balkongene dog bare av brannherdige materialer, (rammeverk av 2" x 4" med Eternitplater utvendig, Gipsonitplater innvendig og steinull imellem).

Anmeldelsen er godkjent på visse betingelser av brannvesenet.

V e d t a k:

"Unntak fra byplanvedtektenes § 3 for avvikelse fra gjeldende byggelinje meddeles.

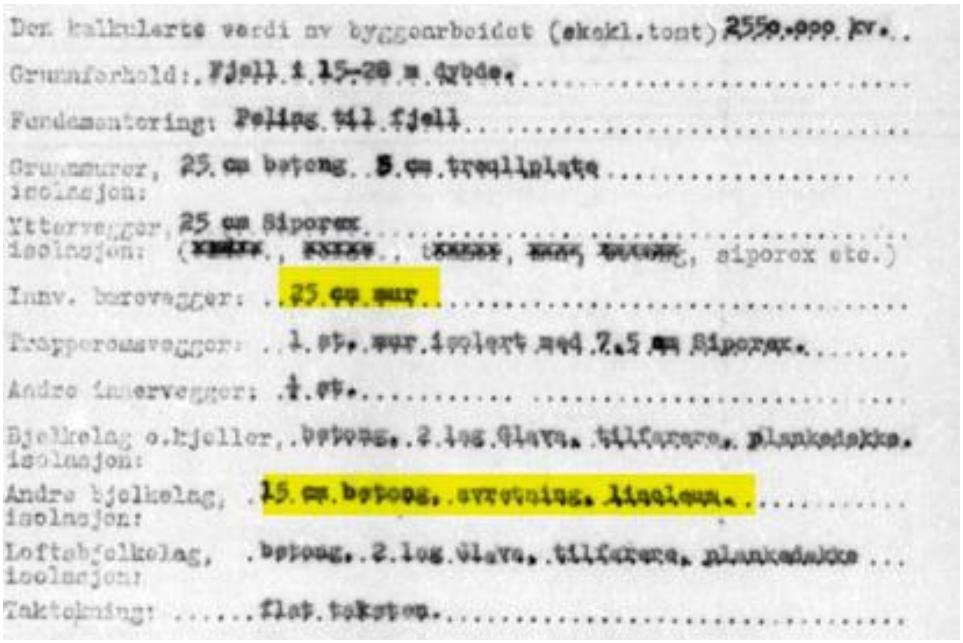
Høyden i rommene godkjennes under forutsetning av at netto høyde ikke blir mindre enn 2,50 m.

Under henvisning til departementets avgjørelse av 14. september 1951 (jfr. byggeforskriftenes kap. 26, § 3 og bygningslovens § 87) godkjenner bygningsrådet at bygningenes tak utføres av tre".

Oslo bygningsråd, den 3. oktober 1951.

Harald Wildhagen.

Erling Aver.



Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl.tont) 2550.000 kr..
Grunnforhold: Fjell i 15-20 m dybde.
Fundamentering: Peling til fjell
Grunnmurer, isolasjon: 25 cm betong. 5 cm trauliplate
Yttervegger, isolasjon: 25 cm Siporex (xxxx., xxxx., xxxx, xxxx, xxxx, siporex etc.)
Innv. bærevegger: 25 cm mur
Trapperomsvegger: 1 st. mur isolert med 7,5 cm Siporex.
Andre innervegger: 1 st.
Bjelkelag o.kjeller, isolasjon: betong. 2 lag filtpapp. tilfarere. plankedekke.
Andre bjelkelag, isolasjon: 15 cm betong. avretning. linoleum.
Loftsbjelkelag, isolasjon: betong. 2 lag filtpapp. tilfarere. plankedekke
Taktekning: flat. takpapp.

3 Lastnedregning fra dekker

Det er gjort 2 forskjellige lastnedregninger, hvor det på den ene antas at dekkene går kontinuerlig over bæreveggene. På den andre antas at dekkene er 1feltsdekker, slik at lastbredden for hver vegg er halve dekkespennet på hver side. Dette for å ivareta begge ytterpunktene for lastnedregningen.

Vi legger til grunn for videre vurderinger at dekkene er utført med strekkarmering i topp over veggene, og dermed har en kontinuitetseffekt for lastnedføring.

Det er modellert opp en bjelke med tilsvarende dekkespenn og en enhetsflatelast 1 kN/m^2 for å finne fordeling ned i veggene.

Laststandarden fra byggeåret benyttet ikke sikkerhetsfaktorer slik som senere standarder, så bruddlasten her vil være fullverdig karakteristisk last. For nyttelast på dekker er det likevel beregnet med reduksjon for antall etasjer, som vist i kapittel 2.

Vi har også det som kan kalles ''sannsynlig last, gjennomsnittslast'', som benytter faktor for *ofte forekommende lasttilfelle* iht dagens laststandard. Dette er lasten som anses som jevnlig belaster konstruksjonene.

Resultatene er vist i dokument «*02.20.01 – Lastnedregning, kont. dekker»* og «*02.20.02 – Lastnedregning, 1-feltdekker».*

Det er ikke veldig store forskjeller mellom karakteristisk og ofte forekommende tilfeller. Dette skyldes at primært at egenlastene er store sammenlignet med de variable nyttelastene, samt at for karakteristisk last er det medtatt lastreduksjon for antall etasjer.

I «*02.20.01 – Lastnedregning» og «02.20.02 – Lastnedregning, 1-feltdekker»* er det ikke medtatt vekten av ytterveggene, de beregnes manuelt her. Det antas teglmur antatt 100mm tykk, med densitet 22kN/m^3 + 7,5cm Siporexelementer (ref brevkorrespondanse).

Med etasjehøyde 2,7m (inkl dekketykkelse) blir egenvekt pr etasje for utvendig teglvegg (22kN/m^3*0,1m+5kN/m^2*0,075m)* 2,5m= 6,5 kN/m pr etg.

Kjellerveggen antas å være 250mm støpt betongvegg, med 3m høyde, inkl såle og ringmur.

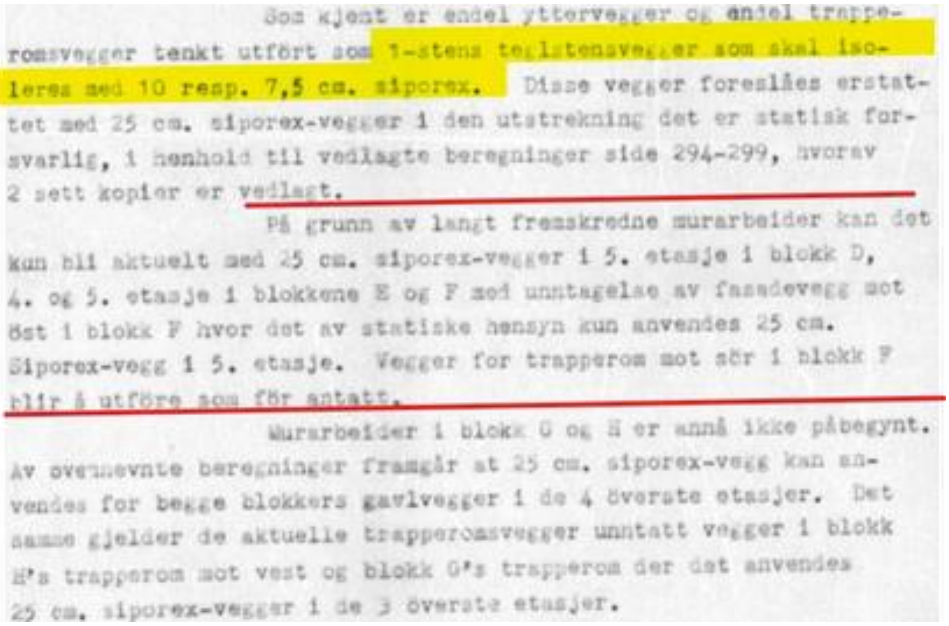
➔ 25kN/m^3 * 0,25m * 3m = 19 kN/m

Ref brevkorrespondanse under ble det utført litt varierende oppbygginger av veggene.

250mm Siporex gir egenvekt pr etg: 5kN/m^2*0,250m * 2,5m = 3,12 kN/m pr etg.

Vi velger å legge til grunn 3etasjer med mur+7,5cm siporex og 2 etasjer med 25cm siporex + kjellervegg

➔ Sum egenvekt vegg = 3*6,5 kN/m + 2*3,12 kN/m + 19 kN/m = 45 kN/m.



Som kjent er endel yttervegger og endel trappe-
romsvegger tenkt utført som 1-stens teglstensvegger som skal iso-
leres med 10 resp. 7,5 cm. siporex. Disse vegger foreslåes erstat-
tet med 25 cm. siporex-vegger i den utstrekning det er statisk for-
svarlig, i henhold til vedlagte beregninger side 294-299, hvorav
2 sett kopier er vedlagt.

På grunn av langt fremskredne murarbeider kan det
kun bli aktuelt med 25 cm. siporex-vegger i 5. etasje i blokk D,
4. og 5. etasje i blokkene E og F med unntagelse av fasadevegg mot
øst i blokk F hvor det av statiske hensyn kun anvendes 25 cm.
Siporex-vegg i 5. etasje. Vegger for trapperom mot sør i blokk F
blir å utføre som før antatt.

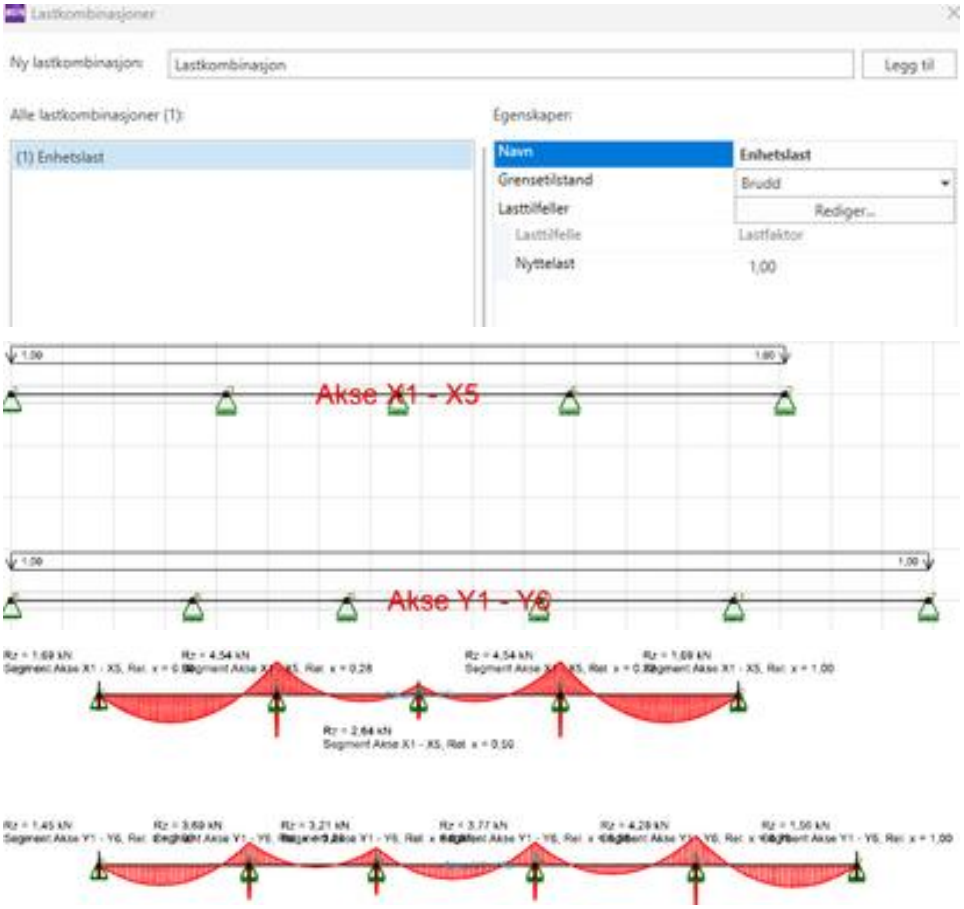
Murarbeider i blokk G og H er annå ikke påbegynt.
Av overnevnte beregninger framgår at 25 cm. siporex-vegg kan an-
vendes for begge blokkers gavlvegger i de 4 øverste etasjer. Det
samme gjelder de aktuelle trapperomsvegger unntatt vegger i blokk
H's trapperom mot vest og blokk G's trapperom der det anvendes
25 cm. siporex-vegger i de 3 øverste etasjer.

Som kjent er endel yttervegger og endel trappe-
romsvegger tenkt utført som 1-stens teglstensvegger som skal iso-
leres med 10 resp. 7,5 cm. siporex. Disse vegger foreslåes erstat-
tet med 25 cm. siporex-vegger i den utstrekning det er statisk for-
svarlig, i henhold til vedlagte beregninger side 294-299, hvorav
2 sett kopier er vedlagt.

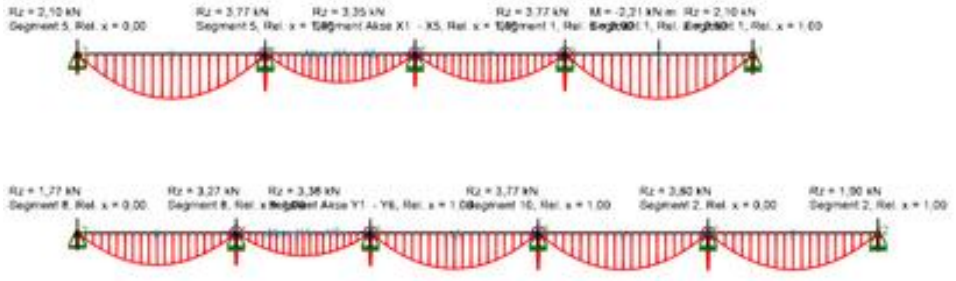
På grunn av langt fremskredne murarbeider kan det
kun bli aktuelt med 25 cm. siporex-vegger i 5. etasje i blokk D,
4. og 5. etasje i blokkene E og F med unntagelse av fasadevegg mot
øst i blokk F hvor det av statiske hensyn kun anvendes 25 cm.
Siporex-vegg i 5. etasje. Vegger for trapperom mot sør i blokk F
blir å utføre som før antatt.

Murarbeider i blokk G og H er annå ikke påbegynt.
Av overnevnte beregninger framgår at 25 cm. siporex-vegg kan an-
vendes for begge blokkers gavlvegger i de 4 øverste etasjer. Det
samme gjelder de aktuelle trapperomsvegger unntatt vegger i blokk
H's trapperom mot vest og blokk G's trapperom der det anvendes
25 cm. siporex-vegger i de 3 øverste etasjer.

3.1 Lastfordeling - kontinuerlige dekker



3.2 Lastfordeling - 1felts dekker



3.3 Oppsummering lastfordeling dekkeberegninger

Akse	lastfaktor kont. dekke	1felt dekke	forhold 1felt/kont
X1	1,69	2,1	1,243
X2	4,54	3,77	0,830
X3	2,64	3,35	1,269
X4	4,54	3,77	0,830
X5	1,69	2,1	1,243
Y1	1,45	1,77	1,221
Y2	3,69	3,27	0,886
Y3	3,21	3,38	1,053
Y4	3,77	3,77	1,000
Y5	4,28	3,8	0,888
Y6	1,5	1,9	1,267

3.4 Lastnedregning kontinuerlige dekker

3.4.1 karakteristisk last / ‘’bruddlast’’

OPPSUMMERT EGENLAST, DEKKER + VEGGER + TAK

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_X.akser = \begin{bmatrix} "X1\ [kN/m]" & "X2\ [kN/m]" & "X3\ [kN/m]" & "X4\ [kN/m]" & "X5\ [kN/m]" \\ 124.3 & 193.9 & 147.4 & 193.9 & 124.3 \end{bmatrix}$$

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_Y.akser = \begin{bmatrix} "Y1\ [kN/m]" & "Y2\ [kN/m]" & "Y3\ [kN/m]" & "Y4\ [kN/m]" & "Y5\ [kN/m]" & "Y6\ [kN/m]" \\ 118.7 & 172.5 & 161.5 & 175.5 & 187.1 & 120.1 \end{bmatrix}$$

$$Snø\&nyttelast.kar_{X.akser} = \begin{bmatrix} "X1\ [kN/m]" & "X2\ [kN/m]" & "X3\ [kN/m]" & "X4\ [kN/m]" & "X5\ [kN/m]" \\ 17.7 & 47.1 & 27.5 & 47.1 & 17.7 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

$$Snø\&nyttelast.kar_{Y.akser} = \begin{bmatrix} "Y1\ [kN/m]" & "Y2\ [kN/m]" & "Y3\ [kN/m]" & "Y4\ [kN/m]" & "Y5\ [kN/m]" & "Y6\ [kN/m]" \\ 15.3 & 38.1 & 33.4 & 39.3 & 44.2 & 15.9 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

3.4.2 Lastnedregning ofte forekommende last / ‘’sannsynlig last’’

OPPSUMMERT EGENLAST, DEKKER + VEGGER + TAK

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_X.akser = \begin{bmatrix} "X1\ [kN/m]" & "X2\ [kN/m]" & "X3\ [kN/m]" & "X4\ [kN/m]" & "X5\ [kN/m]" \\ 124.3 & 193.9 & 147.4 & 193.9 & 124.3 \end{bmatrix}$$

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_Y.akser = \begin{bmatrix} "Y1\ [kN/m]" & "Y2\ [kN/m]" & "Y3\ [kN/m]" & "Y4\ [kN/m]" & "Y5\ [kN/m]" & "Y6\ [kN/m]" \\ 118.7 & 172.5 & 161.5 & 175.5 & 187.1 & 120.1 \end{bmatrix}$$

$$Snø\&nyttelast.ofte.forekomm_{X.akser} = \begin{bmatrix} "X1\ [kN/m]" & "X2\ [kN/m]" & "X3\ [kN/m]" & "X4\ [kN/m]" & "X5\ [kN/m]" \\ 11.1 & 29.4 & 17.2 & 29.4 & 11.1 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

$$Snø\&nyttelast.ofte.forekomm_{Y.akser} = \begin{bmatrix} "Y1\ [kN/m]" & "Y2\ [kN/m]" & "Y3\ [kN/m]" & "Y4\ [kN/m]" & "Y5\ [kN/m]" & "Y6\ [kN/m]" \\ 9.6 & 23.8 & 20.9 & 24.6 & 27.6 & 9.9 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

3.5 Lastnedregning 1felts dekker

3.5.1 karakteristisk last / ‘’bruddlast’’

OPPSUMMERT EGENLAST, DEKKER + VEGGER + TAK

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_X.akser = \begin{bmatrix} \text{"X1 [kN/m]"} & \text{"X2 [kN/m]"} & \text{"X3 [kN/m]"} & \text{"X4 [kN/m]"} & \text{"X5 [kN/m]"} \\ 134.2 & 175.2 & 164.9 & 175.2 & 134.2 \end{bmatrix}$$

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_Y.akser = \begin{bmatrix} \text{"Y1 [kN/m]"} & \text{"Y2 [kN/m]"} & \text{"Y3 [kN/m]"} & \text{"Y4 [kN/m]"} & \text{"Y5 [kN/m]"} & \text{"Y6 [kN/m]"} \\ 126 & 162.9 & 165.6 & 175.2 & 176 & 129.2 \end{bmatrix}$$

$$Snø\&nyttelast.kar_{X.akser} = \begin{bmatrix} \text{"X1 [kN/m]"} & \text{"X2 [kN/m]"} & \text{"X3 [kN/m]"} & \text{"X4 [kN/m]"} & \text{"X5 [kN/m]"} \\ 21.8 & 39.2 & 34.8 & 39.2 & 21.8 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

$$Snø\&nyttelast.kar_{Y.akser} = \begin{bmatrix} \text{"Y1 [kN/m]"} & \text{"Y2 [kN/m]"} & \text{"Y3 [kN/m]"} & \text{"Y4 [kN/m]"} & \text{"Y5 [kN/m]"} & \text{"Y6 [kN/m]"} \\ 18.4 & 34 & 35.2 & 39.2 & 39.5 & 19.8 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

3.5.2 Lastnedregning ofte forekommende last / ‘’sannsynlig last’’

OPPSUMMERT EGENLAST, DEKKER + VEGGER + TAK

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_X.akser = \begin{bmatrix} \text{"X1 [kN/m]"} & \text{"X2 [kN/m]"} & \text{"X3 [kN/m]"} & \text{"X4 [kN/m]"} & \text{"X5 [kN/m]"} \\ 134.2 & 175.2 & 164.9 & 175.2 & 134.2 \end{bmatrix}$$

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_Y.akser = \begin{bmatrix} \text{"Y1 [kN/m]"} & \text{"Y2 [kN/m]"} & \text{"Y3 [kN/m]"} & \text{"Y4 [kN/m]"} & \text{"Y5 [kN/m]"} & \text{"Y6 [kN/m]"} \\ 126 & 162.9 & 165.6 & 175.2 & 176 & 129.2 \end{bmatrix}$$

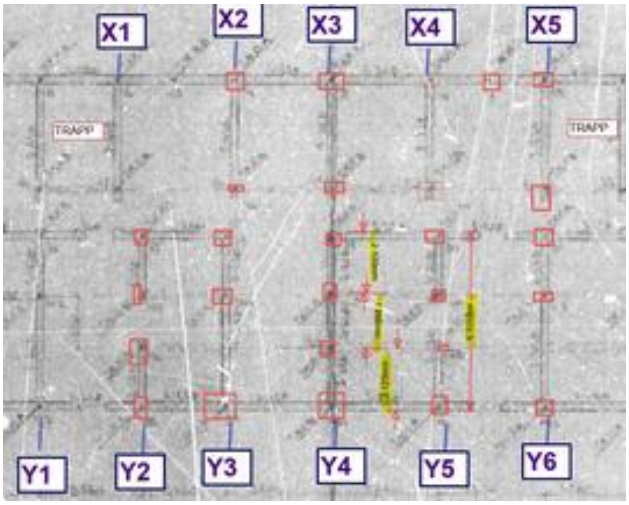
$$Snø\&nyttelast.ofte.forekomm_{X.akser} = \begin{bmatrix} \text{"X1 [kN/m]"} & \text{"X2 [kN/m]"} & \text{"X3 [kN/m]"} & \text{"X4 [kN/m]"} & \text{"X5 [kN/m]"} \\ 13.7 & 24.5 & 21.8 & 24.5 & 13.7 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

$$Snø\&nyttelast.ofte.forekomm_{Y.akser} = \begin{bmatrix} \text{"Y1 [kN/m]"} & \text{"Y2 [kN/m]"} & \text{"Y3 [kN/m]"} & \text{"Y4 [kN/m]"} & \text{"Y5 [kN/m]"} & \text{"Y6 [kN/m]"} \\ 11.5 & 21.3 & 22 & 24.5 & 24.7 & 12.4 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

4 Laster på peler – kontinuerlige dekker

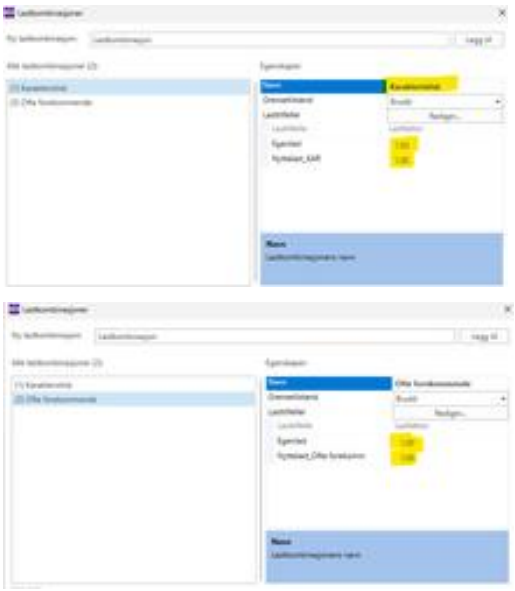
Legger til grunn at bæreveggene virker som bjelkeskiver som er opplagt på pelene.

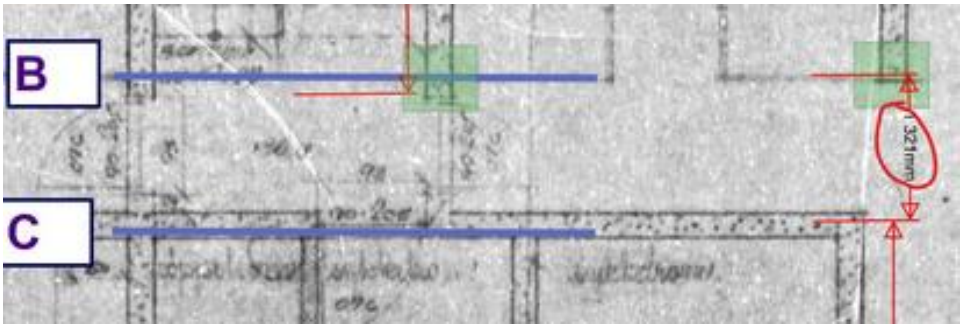
Fra peleplan ser vi plassering av pelene.



Det er gjort beregninger på et utvalg av peler.

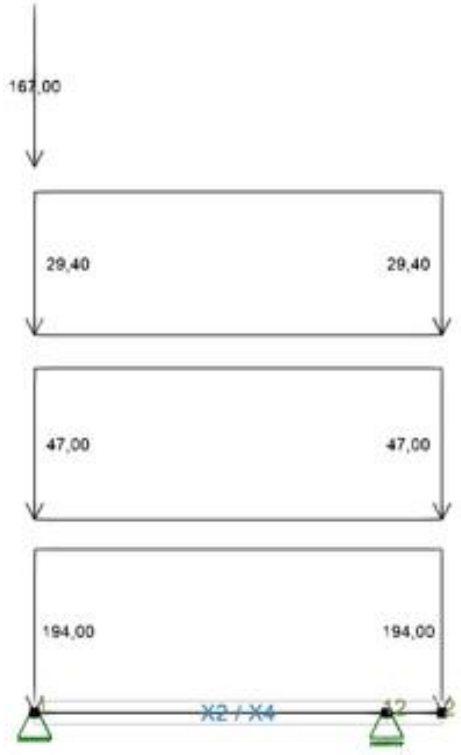
Disse er gjort ved å modellere opp bjelker med oppleggspunkter tilsvarende pelene, påført med de oppsummerte lastnedregningene. Fundamentdragerne spenner på tvers av veggene, så veggene antas å virke som egne bjelkeskiver opplagt på pelene. Egenvekt av fundamentdragerne er ikke medtatt.

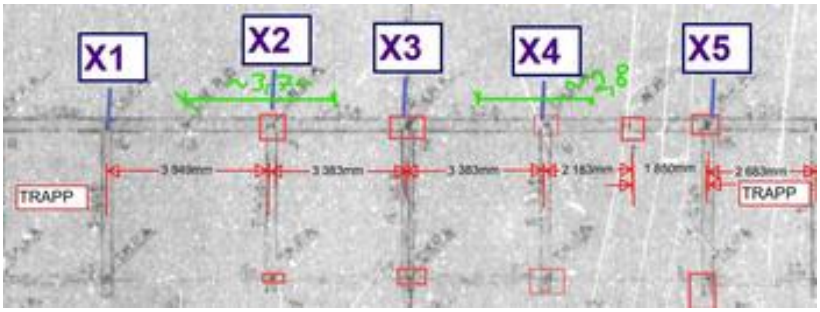




Det medregnes med en utkrager = 1,32m/2 = 0,66m for å ivareta lastene som kommer fra korridorarealet.

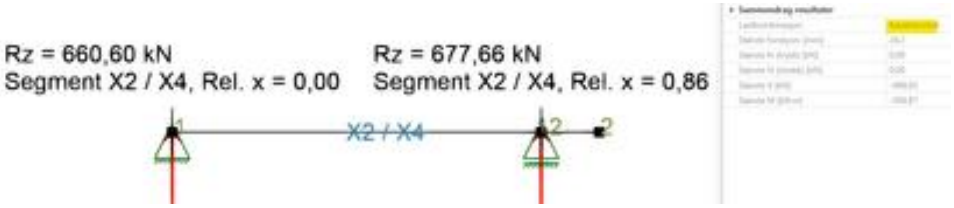
4.1 Akse X2 / X4





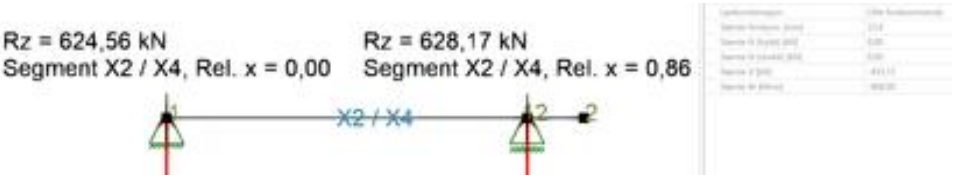
Linjelastene fra overliggende etasjer er like i akse X2 og X4, men vi ser pelen i akse X2 har større lastbredde på pelen i yttervegg → 45kN/m * 3,7m = 167 kN.

4.1.1 Karakteristisk / brudd



661kN pel i yttervegg, 678kN pel i korridor

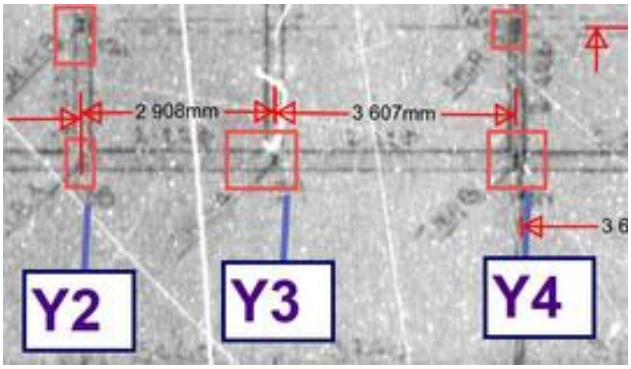
4.1.2 ofte forekommende / sannsynlig



625kN pel i yttervegg, 628kN pel i korridor

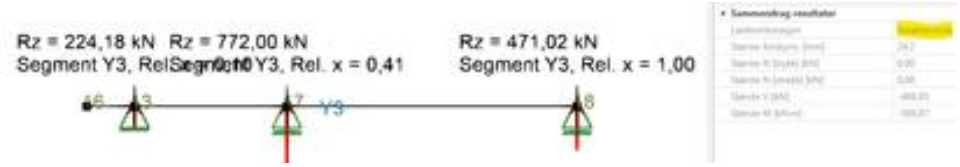
4.2 Akse Y3





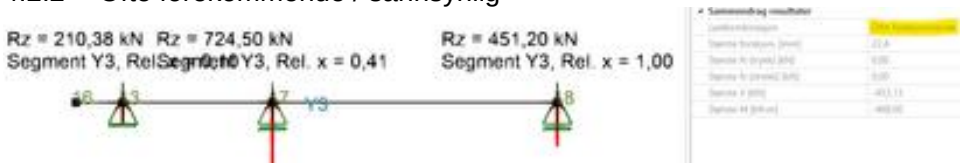
Lastbredde på pelen i yttervegg → 45kN/m * 3,3m = 149 kN.

4.2.1 karakteristisk / brudd



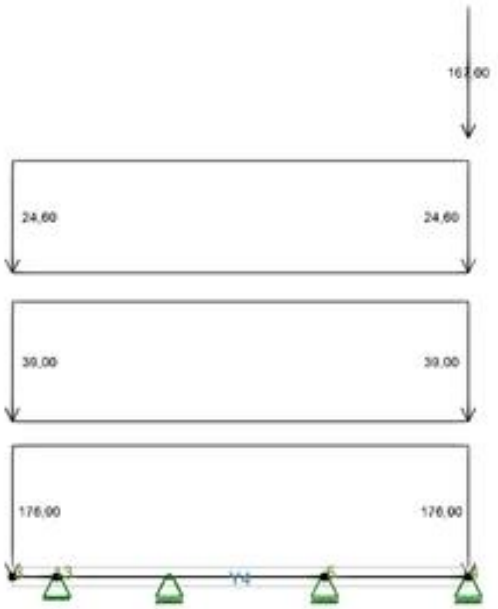
224kN mot korridor, 772kN midtpel, 471 kN pel yttervegg (akse D)

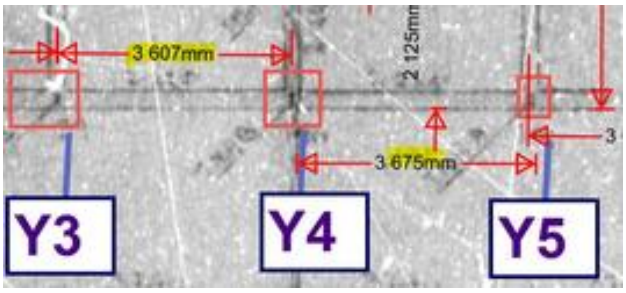
4.2.2 Ofte forekommende / sannsynlig



210kN mot korridor, 725kN midtpel, 451 kN pel yttervegg (akse D)

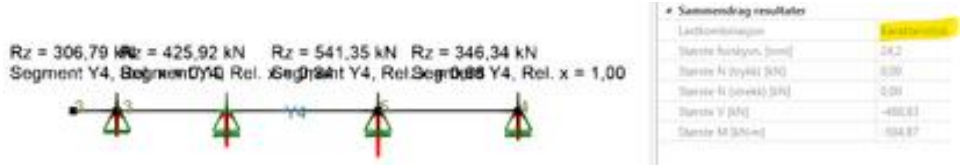
4.3 Akse Y4





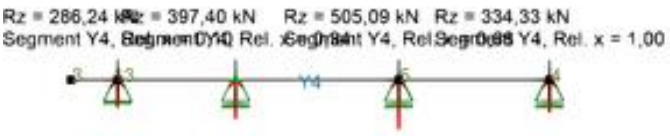
Lastbredde peler yttervegg 3,7m → 45kN/m * 3,7m = 167 kN

4.3.1 karakteristisk / brudd



307kN pel korridor / 426 og 541 kN innerpeler / 346kN yttervegg

4.3.2 ofte forekommende / sannsynlig





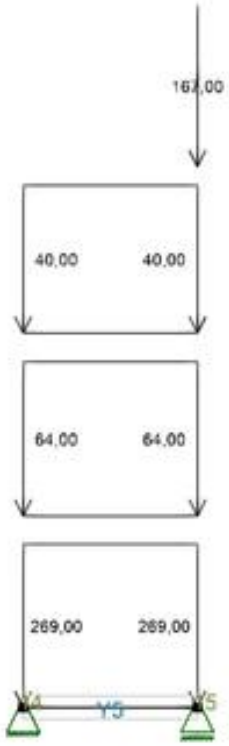
286kN pel korridor / 397 og 505kN innerpeler / 334kN yttervegg

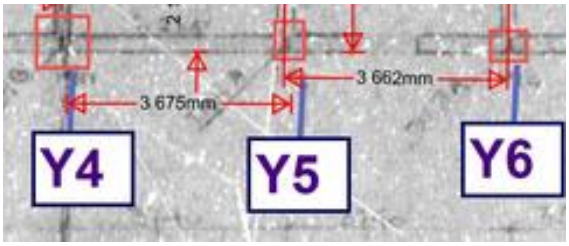
4.4 Akse Y5

Her økes beregnet linjelast med 1*6100 / (6100-1870) = 1,44 for å hensynta døråpningen.

Siden mesteparten av lasten kommer fra overliggende etasjer beregnes denne jevnt fordelt i veggen. Veggen betraktes som en 2,1m lang fritt opplagt bjelkeskive.

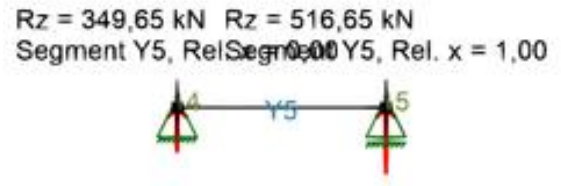
Siden lasten er justert for døråpning, modelleres det ikke med utkrager mot korridor, men tar med egenvekt yttervegg på ene punktet.





Lastbredde peler yttervegg 3,7m → 45kN/m * 3,7m = 167 kN

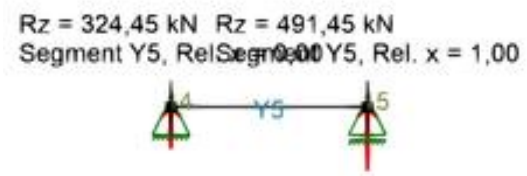
4.4.1 karakteristisk / brudd





350kN pel døråpning / 517kN yttervegg

4.4.2 ofte forekommende / sannsynlig

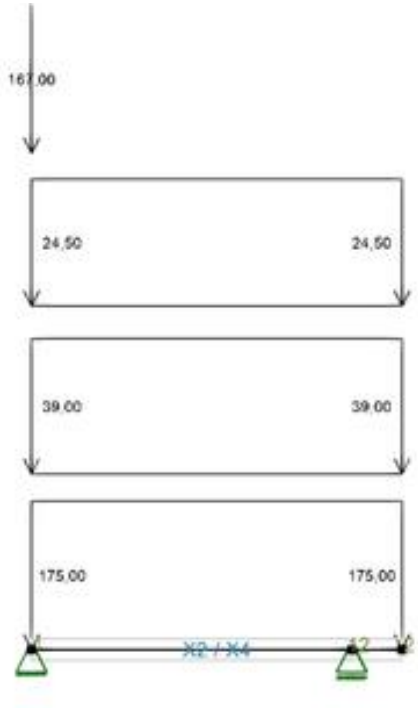




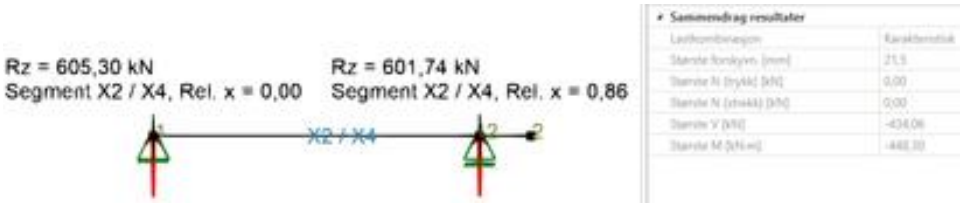
324kN pel døråpning / 491kN yttervegg

5 Laster på peler – 1felts dekker

5.1 Akse X2 / X4

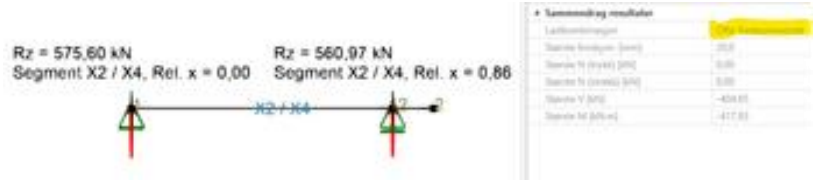


5.1.1 karakteristisk / brudd



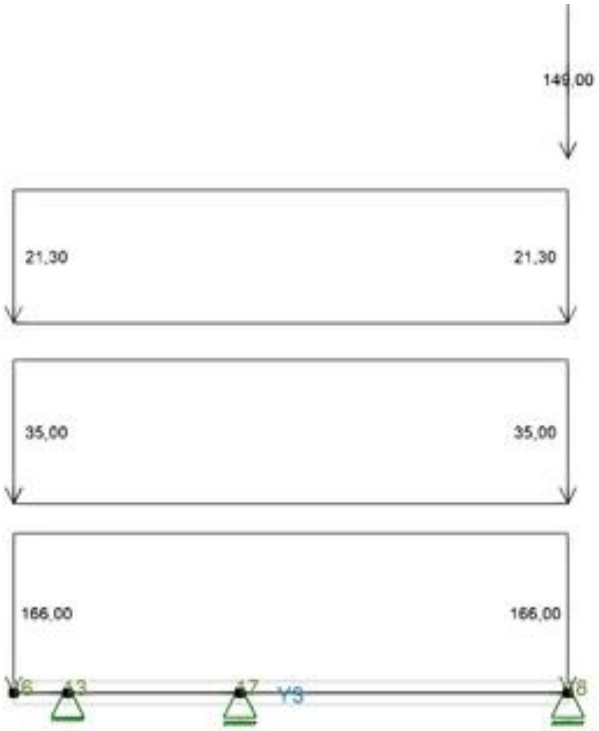
605kN pel i yttervegg, 602kN pel i korridor

5.1.2 ofte forekommende / sannsynlig

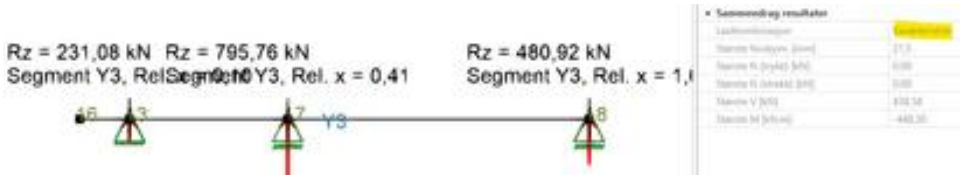


576kN pel i yttervegg, 561kN pel i korridor

5.2 Akse Y3

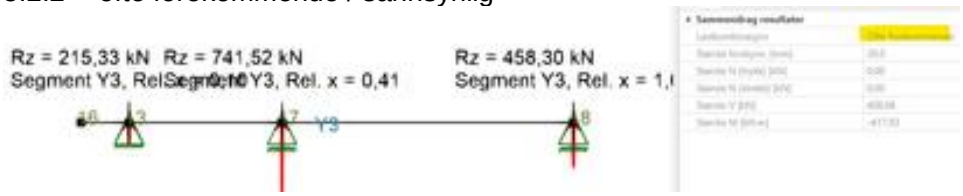


5.2.1 karakteristisk / brudd



231kN mot korridor, 796kN midtpel, 481 kN pel yttervegg (akse D)

5.2.2 ofte forekommende / sannsynlig



216kN mot korridor, 742kN midtpel, 458 kN pel yttervegg (akse D)

5.3 Akse Y4

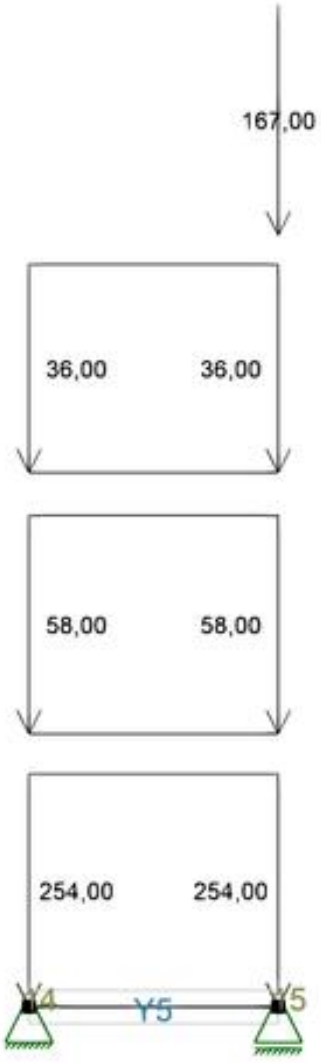
Her er det mer for alle praktiske formål ingen endringer i lasten, se lastfordelingsfaktorene.

5.4 Akse Y5

Her økes beregnet linjelast med 1*6100 / (6100-1870) = 1,44 for å hensynta døråpningen.

Siden mesteparten av lasten kommer fra overliggende etasjer beregnes denne jevnt fordelt i veggen. Veggen betraktes som en 2,1m lang fritt opplagt bjelkeskive.

Siden lasten er justert for døråpning, modelleres det ikke med utkrager mot korridor, men tar med egenvekt yttervegg på ene punktet.



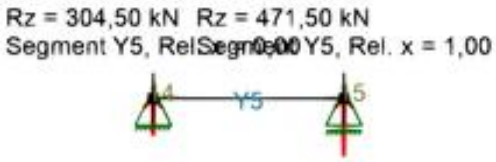
5.4.1 karakteristisk / brudd





328kN pel døråpning / 495kN yttervegg

5.4.2 ofte forekommende / sannsynlig

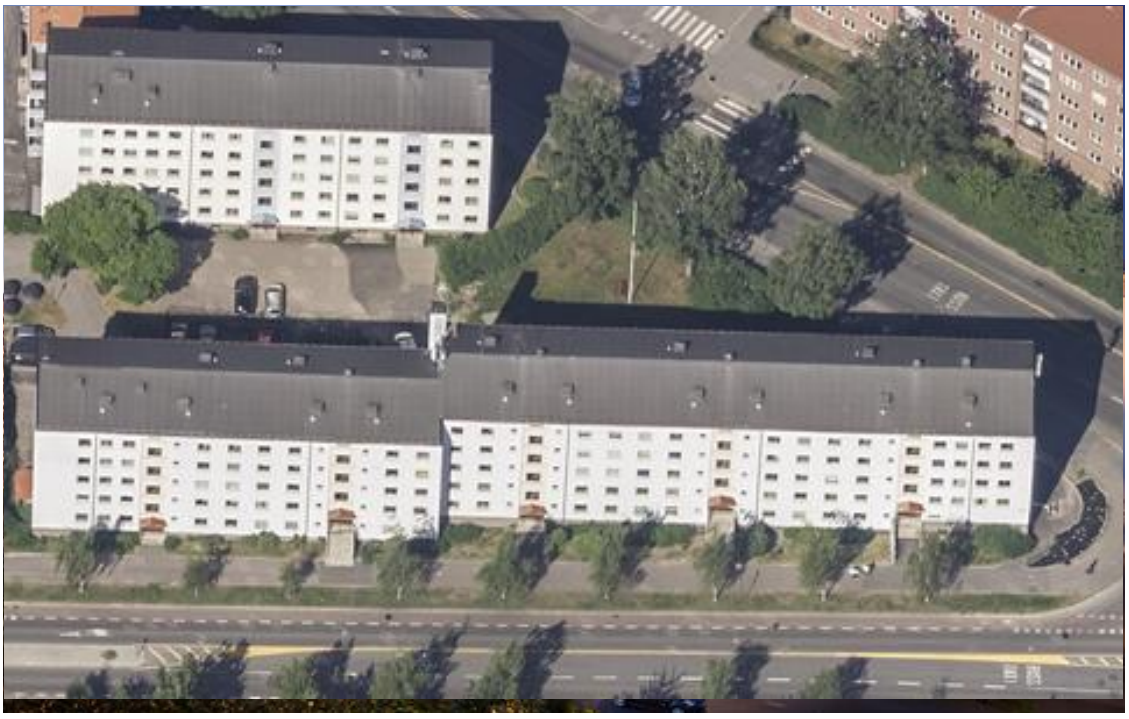




305kN pel døråpning / 472kN yttervegg

Finnmarksgata 40-48

Sameiet Professorløkka



SWECO

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Godkjent av
01	16.01.2025	Første utgave	OCB	KH
02	22.01.2025	Revidert. Bla. Sup. bilder leilighet F40 H0201	OCB	KH

Bilde på fremsiden er hentet fra Kart 1881

Sweco Norge AS	Organisasjonsnr. 967032271
Prosjekt	Finmarksgata 40-48
Prosjektnummer	10245913
Kunde	Sameiet Professorløkka
Opprettet av	Ole Christian Bovolden
Kontrollert av	Roger Johannessen
Godkjent av	Roger Johannessen
Dato	16.01.2025
Rev	02
Dokumentnummer	1
Dokumentreferanse	Rapport etter befaring

Innholdsfortegnelse

1 Introduksjon 4
2 Observasjoner 4
3 Vurdering av skadene. 16

1 Introduksjon

Sweco Norge AS er ved Ole Christian Bovolden engasjert for vurdering av alvorligheten ved en del riss og sprekker som er oppdaget i bygget. Sameiet Professorløkka har de senere år hatt en del setningsskader i kjelleren. Disse er kjent og det er en pågående sak. Men det er også observert en del større og mindre sprekker oppover i etasjene.

Skadene på gulvet i kjeller er avklart kommer pga grunnvannssenking i området. Selve hoved-konstruksjonen er fundamentert på peler. Bakgrunnen for at Sweco er engasjert, er frykt for at også pelefundamenteringen har blitt skadet av grunnvannssenkningen.

Befaring ble utført 8.januar 2025 sammen med vaktmester i et utvalg av leiligheter. Skadene i kjelleren er ikke vurdert i dette notatet.

2 Observasjoner

Befaringen ble foretatt 8 januar og befaringen var innom disse leilighetene:

Oppgang	Leilighet
F40	H0102
	H0203
	H0402
F42	H0102
	H0303
	H0502
F44	H0103
	H0401
T6	H0402

Kjelleren og oppgangene ble også besiktiget. Bildene som er brukt under er tatt under befaring. I revisjonen er bilder fra leilighet F40 H0201 medtatt. Disse bildene er tatt av leietaker i oktober 2022.

I kjelleren er det bod vegger, gulv på grunn og røranlegg under gulv som har store skader. Gulvet i kjelleren er dokumentert i egne rapportert og er ikke omhandlet videre i dette notatet.

Det ble i forbindelse med befaring ikke funnet riss og eller sprekker i betongveggene i kjelleren. Men vi må påpeke at vi ikke saumfart veggene i alle rom.

Ved inngang til nummer F48 er det setningsskader på trapp. Bildene på neste side ser vi at trappen er festet inn i vegg. Og pga trappefundament har satt seg har trappen «revet ut» festet i veggen. De andre inngangene har noe av de samme skadene. Trappene heller tydelig ut fra bygget.





Leilighet F40 H0201

Under bilder av sprekk i murpuss på vegg mot Finnmarksgata. Bilde tatt oktober 2022.



Skaden vi ser er ikke ny, men at den er tidligere er reparert med sparkel. Deretter er det sprukket opp igjen. Vi ser sprekken er øverst til venstre ikke er sparklet tidligere. Det tyder på at skaden har utviklet seg.

Leilighet F40 H0203

Under bilder av riss ved vindu på bad og soverom på vegg mot Finnmarksgata. Blå pil peker på plassering. Kjøkkenvinduet har lignende riss.





Leilighet F42 H0102

Dette er leiligheten med størst omfang av sprekker. Under ser man bilder av sprekker ved kjøkkenvinduet på balkongsiden av blokka. Blå piler peker på plassering. Det er også bilde fra utsiden i kjeller på dette stedet. Der er det ikke synlige skader. Men vi ser dette er over garasjeportene i kjeller.







Leilighet F42 H0202

Under er bilder av riss ved soveromsvindu og neste side er bilde av sprekk ved kjøkkenvindu på balkongsiden av blokka. Blå piler peker på plassering.





Under er bilder av riss ved kjøkkenvindu på balkongsiden av blokka. Blå pil peker på plassering.

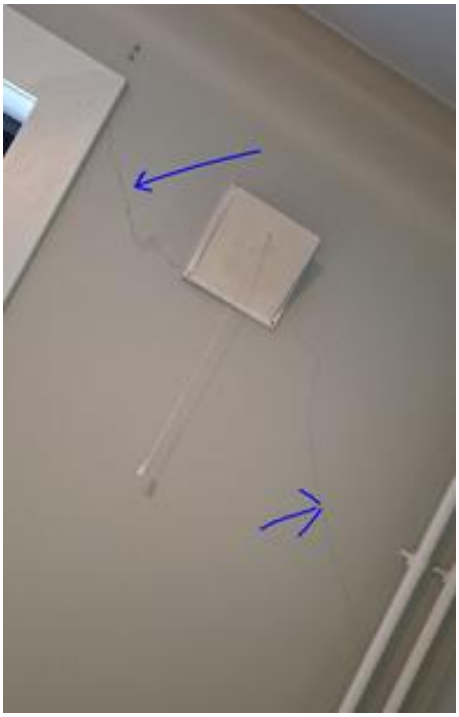


Leilighet F42 H0303

Under bilder av sprekk ved vindu på stue på balkongsiden av blokka.



Neste bilder viser riss på soveromsvegg mot Finmarksgata. Her er veggene malt i 2020 ifølge beboer.







Leilighet F42 H0502

Under er bilder av sprekk ved kjøkkenvindu på balkongsiden av blokka. Blå pil peker på plassering.



Under er bilder av sprekk ved soveromsvindu på balkongsiden av blokka.



Under er bilder av sprekk i betongvegg mellom soverom og kjøkken på soveromsiden. Ikke synlig på kjøkkenet. Dette er på balkongsiden av blokka



Leilighet F44 H0103

Under er bilder av riss/sprekker ved soveromsvindu mot Finnmarksgata. blå piler peker på plassering.





Under er bilde fra bad, yttervegg er mot Finnmarksgata



Leilighet F44 H0401

Neste side er bilder av riss i skillevegg mot naboleilighet. Dette er en bærende betongvegg







Leilighet T6 H0402

Befaringen var også inne i en leilighet i blokka som ligger med adresse Televåggata. Denne leiligheten har noe av de samme skadene som finnes i blokka langs Finnmarksgata. Bildene er fra vegg mot Finnmarksgata.







3 Vurdering av skadene.

Med unntak av noen riss er alle skadene i ikke-bærende vegger. Det vil si at de ikke er alvorlige med tanke på konstruksjonssikkerhet. Ytterveggene på langsidene er murte vegger som i senere år er etterisolert med puss-system utvendig. Slike murvegger er følsomme og svake for mindre bevegelser og endringer av spenninger i bygget, spesielt rundt utsparinger som vinduer, ventiler ol. Typisk skader er at det blir riss/sprekker i murpussen. Disse skadene har mer med funksjon på veggen som klimaskille osv. og av den grunn bør de utbedres.

Senkingen av grunnvannstanden som har forårsaket skader på gulv i kjelleren, har nok påført spenninger i bygget. Disse spenningene kan være årsak til riss i betongkonstruksjonen, men det vi observerte er kun mindre kosmetiske skader i betongen. Når det gjelder de ikke-bærende veggene med skade, så er blokkene snart 70år gamle og det er ikke uvanlig at noe riss og sprekker i slike vegger forekommer.

Omfang av nyoppdagede skader som kan tyder på at senkningen av grunnvannet også har påvirket blokkene oppover i etasjene. Annen årsak til riss/sprekker i de murte veggene kan også være deformasjoner i dekkene. Dette er vanlige utfordringer for eldre bygg som har tynne dekker og som ikke er dimensjonert for nedbøyning. Men slike skader oppstår ikke så plutselig etter nesten 70 år.

143261 Sameiet Professorløkka - Vurdering setningsskade

RAPPORT

Oppdragsgiver: Sameiet Professorløkka

13.06.2025

Vurdering av setningsskader sameiet Professorløkka



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 3
Eiendom 4
Opplysninger 4
Tegninger 4
Funn fra befaringen 5
Vurdering/årsak 17
Utbedring av setningsskader 18
Kostnader 21
Forutsetninger 23
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 24

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Monrads gate 22, 0564 Oslo
Møtested: Finnmarksgatga 48
Oppdragsgiver: Sameiet Professorløkka
Oppdragsleder: Steffen Hegg
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 06.02.2025
Oppdragsbeskrivelse: Vurdering setningsskader - Sameiet Professorløkka

☑ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☑ Overordnet kontroll
13.06.2025 SH	Dato Initialer	12.06.2025 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Sameiet Professorløkka		Christian Engelstad	Engelstad@braekhus.no	-	X
Pentex AS		Jan Helgesen	Jan.helgesen@pentex.no	X	X
OPAK AS		Steffen Hegg	steffen.hegg@opak.no	X	-

Sammendrag

OPAK AS ved Steffen Hegg har gjennomført befaring og vurdert setningsskader på eiendommene tilhørende Sameiet Professorløkka.

OPAK har vært innom samtlige bygg, men det er i hovedsak i Finnmarksgata 40–48 det er registrert skader, og hvor det er kostnadsestimert utbedringstiltak.

Geotekniske undersøkelser konkluderer med at brønnboring på Engelsborgs eiendom har ført til senkning av grunnvannsnivået, med påfølgende setningsskader på flere nærliggende eiendommer – herunder Sameiet Professorløkka. Skadene skyldes perforering av vannførende leirelag, og setningene pågår fortsatt med en hastighet på 1–3 cm per år. Det forventes at setningene vil fortsette i 10–15 år før de stabiliseres.

OPAK har vurdert og kostnadsberegnet nødvendige tiltak for utbedring av skader i fellesarealer, med forutsetning om at grunnen er stabilisert før arbeidene igangsettes. Tiltakene inkluderer demontering, pigging og støping av nye kjellergulv, utskiftning av rør og trapper, etablering av ny utvendig drenering, samt tiltak på tekniske anlegg.

De totale utbedringskostnadene er estimert til ca. 15,2 millioner kroner inkl. mva.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Sameiet Professorløkka, jamfør bestilling av 05.03.2025

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å kartlegge setningsskader i fellesarealene, registrere skadene, foreslå nødvendige utbedringstiltak og kostnadsestimere disse.

Eiendom

Sameie bestående av 3 boligblokker.
Blokkene er fundamentert på påler, og oppført i betong. Det er i 2020 utført en etterisolering, hvor det er et nytt puss-system på fasadene. Kjellergulvene er støpt direkte på drenerende masser.

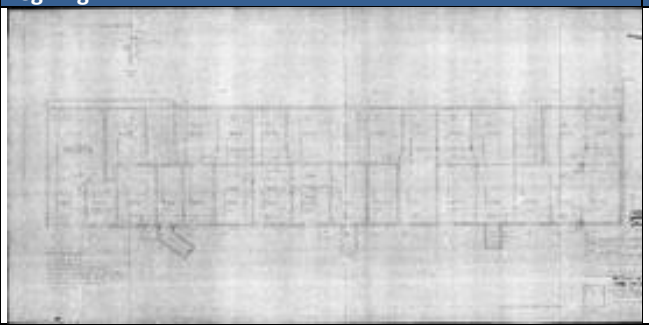
Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:
Det er avdekket skader inne i leiligheter, det utarbeides en egen rapport i regi av forsikringsselskapet.

OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.
OPAK har ikke vurdert skader inne i leiligheter på nåværende tidspunkt.

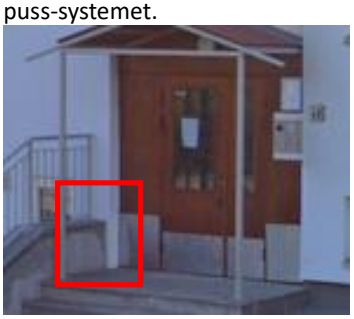
Tegninger

Nr.	Tegning	Beskrivelse
1.		Plantegning over kjeller er hentet fra Oslo kommune plan og bygg. Tegningen er dessverre i dårlig kvalitet.

Funn fra befaringen

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		Bildene viser glippe under betongrampen. Det registreres ca. 2cm glippe mellom asfalten i bakgården og betongrampen.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
2.	 	Bildene viser en tilkomsttrapp til kjellere. Trappen er plasstøpt i betong, og har nå kollapset som følge av setninger i området. Det registreres store materielle skader på trappen. Det nederste bildet viser at betongmuren har beveget seg ca. 6cm ut fra ytterveggen.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
3.		Bildene viser skader på det nye pussystemet. Fasadene ble rehabilitert i 2020. Bildene er tatt av inngangspartiet i Finnmarksgata 48. Historiske foto fra Google map steet view: utklippet under er tatt i april 2022. Hvor det ikke er synlige skader i puss-systemet.  Utklippet under er tatt i juli 2024. Hvor det registreres synlige skader. 

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
4.	 	Bildene viser betongmur, som har beveget seg ut fra ytterveggen. Historiske foto fra Google map steet view: utklippet under er tatt i mai 2022. Hvor betongmuren er støpt mot ytterveggen.  utklippet under er tatt i juli 2024. Hvor det registreres en glippe mellom betongmuren og ytterveggen. 

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
5.	 	Bildene viser overvannskum på hjørne av Sars gate og Finnmarksgata. OPG opplyser at røret, som leder vann fra kummen til overvannsnettet er kollapset, som følge av setningene, og det er etablert en pumpe som pumper vannet inn i vaskerommet, hvor det håndteres videre. Vinteren 2023 var det en større vannlekkasje som følge av brudd på en vannledning på Carl Berner plass. På tidspunktet fungerte ikke kummen, og pumpen klarte ikke å holde unna de omfattende vannmengdene. OPG opplyste at vannet sto 30-40cm opp på fasaden.
6.	 	Bildene viser registreringen av setninger som er utført av OPG. Etter at setningene ble avdekket, ble det i kjellergulvene kjerneboret hull og satt ned rørbiter som ble kappet i flukt med kjellergulvet. Bildene er fra målepunkt 2. og her har røret/massene under kjellergulvet siget ca. 9cm etter at målingene ble påbegynt.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
7.		Bildene viser registreringen av setninger som er utført av OPG. Bildene er fra målepunkt 1. Her har røret/massene under kjellergulvet ikke beveget seg etter at målingene ble påbegynt. Det er fortsatt et luftrom mellom massene og kjellergulvet, men i dette området fremstår det som at de største setningene har avtatt ved OPAKs befaring. Tykkelsen på gulvet er ca. 7-10cm, som betyr at massene under gulvet har seget ca. 17cm, før målingen startet.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
8.	  	Bildene viser ulike skader og sprekker på betonggulvene i kjellerne. Bildene er et tilfeldig utvalg av de dokumenterte skadene, og er representativt for skadebildet i blokken med adressen: Finnmarksgata 40,42,44,46 & 48

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
9.	 	Bildene viser lett- og skillevegger som opprinnelig lå i kontakt med kjellergulvet. Bildene er et tilfeldig utvalg og er representativt for skadebildet i blokken med adressen: Finnmarksgata 40,42,44,46 & 48. Gulvet under har seget som følge av setningene, flere steder registreres det en glippe mellom vegg og gulv på ca. 15-20cm

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
10.	 	Bildet viser de nye bunnledningene. De opprinnelige bunnledningene ligger i løsmasser under kjellergulvene, og startet å sige når setningene oppsto. Etter at setningene oppsto etablerte OPG nye bunnledninger i taket, for å unngå bunnledningsbrudd. I første omgang ble innfestningen gjort i bodveggene, men som man ser på det nederste bildet, har denne innfestningen seget, og det ble etablert nye innfestninger i taket.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
11.		Bildet viser inntaket til hovedvannledningen for bygget. Vannledningene fremstår som originale kobberrør, som er sårbare for bevegelser. Det er ukjent for OPAK om det har oppstått skader på vannledningene

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
12.	  	Bildene viser skader på vegger i oppgangene. Det registreres riss og sprekker i betongveggen i oppgangene. Sprekkene registreres både i yttervegger, men også innervegger mot leiligheter. Bildene viser et tilfeldig utvalg av skadene som registreres. Skadeomfanget i oppganger er begrenset, men representativt for Finnmarksgata 40,42,44,46 & 48

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
13.	 	Bildene viser riss i trapp. Ved befaring registreres det riss flere steder i oppgangstrappene. Det registreres «bom» og setninger i betonggulvene under trappene, som sannsynligvis har resultert i bevegelser som forplanter seg oppover i etasjene.

Vurdering/årsak

OPG informerer om at de sakkyndige geoteknikerne fra alle parter er enige om at brønnboringen på Engelsborgs eiendom har ført til en senkning av grunnvannsnivået, noe som har resultert i setningsskader, blant annet på byggene tilhørende Sameiet Professorløkka. Geoteknikerne beskriver at boringen har perforert vannførende leirelag, noe som har medført redusert poretrykk og konsolidering av leire og løsmasser. Dette har videre ført til setningsskader på flere eiendommer i området.

Det opplyses at setningene fortsatt pågår med en hastighet på 1–3 cm per år, og at det anslås å ta 10–15 år før setningene stopper helt. Videre opplyses det at det for øyeblikket pågår forsøksmessige tiltak for å stanse de pågående setningene.

Seabrokers Fundamentering, har utført de forsøksmessige arbeidene med å stanse setningene, opplyser i Fremdriftsplan Brønnpark Engelsborg Borettslag (12.07.2024):

«Arbeidet vil bestå av:
•Graving med maskin
• Generelt håndarbeid (herunder krafsing, bruk av vinkelsliper og annet håndverktøy)
• Oppdragning av kollektor (bruk av spoleverk og slangemann)
• Gysing/støping av brønner med gyseapparat
• Asfaltkutting og fjerning av asfalt»

Seabrokers opplyser at arbeidet ble estimert til å pågå fra august til desember 2024. OPAK er ikke kjent med om arbeidene er utført og resultatet av arbeidene, dersom det faktisk er utført.

OPAKs vurderinger er basert på de sakkyndige geoteknikernes konklusjon om at etableringen av energibrønnene på Engelsborgs eiendom er årsaken til setningsskadene i Sameiet Professorløkka.

OPAK har ikke vurdert årsakssammenhengen til setningsskadene.

Basert på dokumentasjon fra byggeåret og vurderinger av skader ved befaringer, anses det som sannsynlig at de bærende konstruksjonene til Sameiet Professorløkka har fått skader. OPAK har på nåværende tidspunkt ikke vurdert skader inne i leilighetene. Skadene som er vurdert og dokumentert i denne rapporten gjelder fellesarealer.

OPAK har utarbeidet og kostnadsberegnet tiltak for utbedring.

Utbedring av setningsskader

De beskrevne tiltakene forutsetter at de pågående setningene i grunnen har avtatt, og at grunnen er stabil. Dersom tiltakene utføres mens setningene fortsatt pågår, kan det oppstå nye skader på de utbedrede konstruksjonene.

Rør og bunnledninger
Sameiet etablerte nye bunnledninger, festet i himlingen, som et forebyggende tiltak for å unngå brudd etter at setningsskadene oppsto. Kostnadene knyttet til heving av bunnledningene er faktiske kostnader, ettersom arbeidet allerede er utført. Disse utbedringene og kostnadene er derfor ikke medtatt eller vurdert i denne rapporten. Vannledningene (bilde 11) er sannsynligvis fra byggeår, og bør vurderes utskiftet på grunn av de betydelige setningene som har påvirket bygget og i tillegg på bakgrunn av alder.

Kjellergulv
Dagens kjellergulv er støpt på drenerende masser og er ikke en selvbærende betongkonstruksjon, slik som betongdekkene i etasjene over. Bærevegger og grunnmuren er fundamentert til fjell på påler. Etter at setningene startet, har massene under betonggulvet seget, noe som har skapt hulrom mellom betonggulvet og underlaget (se bilder 6–7 for målinger).

For å utbedre kjellergulvene må det etableres nye sjikt med drenerende masser under dagens betonggulv. Disse massene må komprimeres og avsluttes i riktig høyde før nye gulv kan støpes. OPAK anbefaler ikke bruk av FloorLift eller andre forsøksmessige metoder for å fylle hulrommet under gulvene, da det er stor usikkerhet knyttet til utførelsen. I tillegg vil skadene på betonggulvene ikke bli utbedret ved bruk av FloorLift. Det er heller ikke mulig å etablere en selvbærende påstøp over dagens betonggulv, da dette vil skape konflikt med tilkomstdører, takhøyder osv.

Arbeid som må utføres:

- **Demontering og fjerning av eksisterende bodvegger**
  Før betonggulvene i de skadede kjellerne kan fjernes, må bodveggene rives. Dette arbeidet inkluderer rivning, håndtering av rivematerialer, samt borttransport og deponering. Oppgangen til kjelleren er trang, så alt materiell må transporteres for hånd eller ved bruk av spesialutstyr.
- **Midlertidig mellomlagring av eiendeler**
  For å sikre tilkomst under rivning og gjenoppbygging må eiendeler i bodene mellomlagres eksternt. Dette inkluderer transport fra boligene til en sikret lagringsplass og tilbakeføring til opprinnelig plassering etter prosjektets avslutning. Hver seksjon må håndteres individuelt.
- **Pigging og fjerning av eksisterende betonggulv**
  I kjellere med setningsskader må betonggulvene fjernes. Dagens gulv er støpt på drenerende masser og er ikke selvbærende. Arbeidet innebærer mekanisk pigging, fjerning og deponering av betongavfallet. Dette må utføres manuelt, og det vil sannsynligvis være nødvendig å etablere transportbånd eller andre hjelpemidler for å frakte betongavfallet ut av kjellerne.
- **Etablering av nye masser under kjellergulvene**
  For å sikre et stabilt fundament og riktig høyde for de nye gulvene må det legges ut, komprimeres og justeres egnede masser.

- **Støping av nye betonggulv**
  OPAK estimerer at de nye betonggulvene vil ha en tykkelse på ca. 100 mm. Overflaten vil bli stålglattet, noe som er en vanlig metode for støvbinding og et estetisk sluttresultat på betonggulv som ikke skal videre overflatebehandles. Arbeidet inkluderer forberedelse av underlaget, armering, utstøping og etterarbeid. Det vil også etableres dilatasjonsfuger for å unngå riss.
- **Etablering av nye boder**
  Nye bodvegger og dører vil bli montert etter at kjellergulvene er utbedret.

De røde merkene på kartet under viser kjellerne hvor det er registrert skader og hvor utbedring er nødvendig (*Finnmarkgata 40–48*).



Utomhus og rør

- **Betongtrappene** med tilkomst til kjellere har kollapset som følge av setningene og må fjernes, og kjøres bort. Det må det støpes nye trapper (bilde 2.)

- **Skader på nytt puss-system**, Fasadene ble rehabilitert og etterisolert i 2020 med nytt puss system, og skadene har oppstått som følge av setninger og må lokalutbedres for å gjenopprette strukturell integritet og forhindre videre forringelse av ytterveggen. (Bilde 3)

• **Utvendig kum** Utløpet fra kummen (bilde 5) har kollapset som følge av setningsskader, og vannet pumpes i dag videre ved hjelp av mekanisk løsning. Kummen var tidligere tilkoblet bunnledningene, som nå er hevet fra under kjellergulvet og opp i taket på grunn av de pågående setningene. Tiltaket forutsetter etablering av ny drenering langs bygget, hvor det samtidig legges et eget tett avløpsrør som kummen kan tilkobles og ledes videre til kommunalt nett eller infiltrasjon.

- **Utvendig drenering**. Dreneringen ligger stedvis med motfall som følge av setningene, og fungerer dermed ikke lenger som forutsatt. I tillegg er kum (bilde 5) og taknedløp opprinnelig tilkoblet bunnledningene, som nå er hevet til taket etter kollaps av de opprinnelige ledningene under kjellergulvene. Det må etableres ny drenering langs bygget, samt separate, tette rørføringer for henholdsvis takvann og vann fra nye gulvsluk.

- **Radiatorrør i kjellergulv**. I forbindelse med fjerning og etablering av nye kjellergulv må det gjennomføres midlertidige tiltak på radiatorrørene, som går gjennom kjellergulvene og videre opp i etasjene. Om rørene har blitt påført skader som følge av setningene, er på nåværende tidspunkt ukjent.

- **Nytt avløp til sluk** I fyrrom, vaskerom og utleiedel (sørenden av bygget).
  Avløpene fra slukene var tidligere tilkoblet bunnledningene, som nå er hevet og hengt i taket som følge av setninger i bygget. Det må etableres nye sluk i det nye gulvet. Tiltakene forutsetter ny utvendig drenering, hvor det samtidig legges et eget tett avløpsrør for tilkobling av slukene. Dette røret skal ledes videre til kommunalt avløpssystem eller til infiltrasjon. Det må i tillegg installeres tilbakeslagsventiler på gulvslukene.

- **Frakobling av fjernvarmeanlegg**. Som følge av rehabilitering av betonggulvene må fjernvarmesentralen enten fjernes eller midlertidig sikres med alternativ innfestning/oppheng. Det kan bli nødvendig å koble fra rørene i anleggsperioden, og frakobling/tilkobling må sannsynligvis utføres i samarbeid med leverandør, for eksempel Hafslund.

- **Merkostnader ved hovedtavle**r, Hovedtavlene er i dag plassert direkte på kjellergulvene, som har omfattende setningsskader. Det må etableres midlertidig alternativ innfestning eller oppheng av hovedtavlene. Dersom tavlene må fjernes eller deaktiveres i forbindelse med arbeidene, vil strømtilførselen til bygget opphøre, og blokken vil være ubeboelig i perioden rehabiliteringen pågår.

Oppganger

- **Skader på vegger i trappeoppganger** Veggene i trappeoppgangene har synlige skader (jf. bilde 12), herunder sprekker i betong og overflatebehandling. Omfanget er foreløpig ukjent, og bevegelsene må overvåkes før utbedringsarbeid kan igangsettes. Eksisterende overflatebehandling, samt løs puss og betong må fjernes før ny overflatebehandling kan påføres. Utbedring skal utføres i henhold til SINTEF Community Byggdetaljer 720.423 – Mekanisk reparasjon av betong.

- **Riss i trapper** Det er registrert riss i trappene i flere trappeoppganger. Det er per nå uklart om disse rissene er et resultat av pågående setninger eller svinnriss fra byggeåret. Rissutviklingen må overvåkes over tid, og utbedringer kan først starte når eventuelle bevegelser har avtatt. Tiltakene omfatter fjerning av eksisterende belegg, utskraping av løs betong og reparasjon med egnet reparasjonsmørtel før nytt belegg etableres. Arbeidet skal utføres i henhold til SINTEF Community Byggdetaljer 720.423 – Mekanisk reparasjon av

betong.
Dersom omfanget av skadene er av en slik karakter at det er fare for kollaps, eller at bevegelser fortsatt pågår i betydelig grad, vil det sannsynligvis være nødvendig å støpe nye trapper. Det presiseres at OPAK har kostnadsestimert utbedringer av eksisterende trapper, og ikke full fjerning og ny støp.

Kostnader

Tiltakene som er kostnadsberegnet, forutsetter at grunnen er stabil. Dersom det oppstår nye setninger etter at tiltakene er utført, kan det oppstå nye skader på utbedringene.

Norsk Prisbok angir at det skal legges til et tillegg på 11 % på deres priser.
OPAK har i tillegg inkludert kostnader for irrasjonell drift og uforutsette utgifter. Dette begrunnes med at prisene i Norsk Prisbok primært er basert på nybygg, samt at omstendighetene og tilkomsten til kjellerne krever omfattende håndarbeid og bruk av spesialutstyr, noe som vil være kostnadsdrivende i en utbedringssituasjon.

Prisene er basert på erfaringsdata fra sammenlignbare prosjekter og tilbud, samt Norsk Prisbok.

Tabellen nedenfor viser et sammendrag av de totale utbedringskostnadene, som er beskrevet i detalj i oppstillingene under.

Utbedringskostnader		
Beskrivelse	**Sum inkl. mva.**	
Utenomhus og bakgård	kr	6 412 378
Oppganger	kr	922 188
Kjellere	kr	7 902 651
Total sum utbedringskostnader	**kr**	**15 237 216**

Utenomhus og bakgård				
Beskrivelse	**Antall**	**Enhet**	**Pris**	**Sum ekskl. mva.**
Rigg og drift. Brakke, mellomlagring masser og matriell, byggeplassoppfølgning	1	Rs.	kr 450 000	kr 450 000
Asfaltering, heving av kumm. Inkl masseutskiftning	1	Stk	kr 86 250	kr 86 250
Rørarbeid kum (kryss Sar's gt og Finnmarksgata). Tilkobling ny drenering inkl. grave og asfaltarbieder	10	Lm	kr 23 000	kr 230 000
Ny drenering (inkl. graving og asfaltarbeider)	225	Lm	kr 13 800	kr 3 098 652
Prosjektering av infiltrasjon / håndtering av overvann	1	Rs.	kr 115 000	kr 115 000
Etablering av infiltrasjonmagasiner	1	Rs.	kr 575 000	kr 575 000
Utbedring fasade skader inngangsparti - pusssystem.	1	rs.	kr 86 250	kr 86 250
Utbedring av skader betong trapper.	3	Stk.	kr 143 750	kr 431 250
Utbedring av skader betong støttemur.	1	Rs.	kr 57 500	kr 57 500
Sum eksl.mva				kr 5 129 902
Sum Inkl.mva				**kr 6 412 378**

Oppganger				
Beskrivelse	**Antall**	**Enhet**	**Pris**	**Sum ekskl. mva.**
Rigg og drift. Mellomlagring matriell og verktøy, byggeplassoppfølgning, intern transport. Rengjøring	1	Rs.	kr 65 000	kr 65 000
Skader på vegger. Utbedring av riss. Fjerning av overflatebehandling og løs betong. reperasjon samt ny overflatebehandling	17	Stk.	kr 23 000	kr 391 000
Skader på trapper. Utbedring av riss. Fjerning av overflatebehandling og løs betong. reperasjon samt ny overflatebehandling	7	Stk.	kr 40 250	kr 281 750
Sum eksl.mva				kr 737 750
Sum Inkl.mva				**kr 922 188**

Kjeller				
Beskrivelse	**Antall**	**Enhet**	**Pris**	**Sum ekskl. mva.**
Rigg og drift. Mellomlagring matriell verktøy, byggeplassoppfølgning, sjauing og transportband (spesial utstyr masseforflyttning) kontor og spisebrakke.	1	RS.	kr 560 000	kr 560 000
Miljøsaneringsrapport	1	RS.	kr 92 000	kr 92 000
Rive /fjerne eksisterende bodvegger. Bortkjøring og deponering	1	m2	kr 287 500	kr 287 500
Merkostnader deponering spesialavfall / farlig avfall	1	RS.	kr 86 250	kr 86 250
Mellomlagring av løsøre og materiell for beboere. Inkl.transport (pr seksjon)	40	Stk.	kr 28 750	kr 1 150 000
Merostnader med hovudtavler (strøm), når kjellergulv fjernes.	1	RS.	kr 57 500	kr 57 500
Pigge og fjerne eksisterende betonggulv inkl bortkjøring og deponering (02.0.B.003, 02.1.2.3.0240, 02.1.2.3.0320)	900	m2	kr 1 014	kr 912 663
Merarbeider nytt sluk/kum vaskerom, inkl avløprsrør (46-48) (forutsatt at utføres i forbindelse med fjerning og støping av kjellergulv)	1	RS.	kr 57 500	kr 57 500
Ny sluk/kum fyrrom (forutsatt at utføres i forbindelse med fjerning og støping av kjellergulv)	1	RS.	kr 69 000	kr 69 000
Nytt avløprsrør "utleiedel syd" (forutsatt at utføres i forbindelse med fjerning og støping av kjellergulv)	1	RS.	kr 46 000	kr 46 000
Merarbeider knyttet til radiator-rør i forbindelse med fjerning og støping av nye kjellergulv. Må tappes og luftes etc.	1	RS.	kr 103 500	kr 103 500
Merarbeider knyttet til fjernvarmesentral i forbindelse med fjerning og støping av nye kjellergulv	1	RS.	kr 287 500	kr 287 500
Reetablering av masser under kjellergulv (02.1.7.0200)	900	m2	kr 481	kr 432 630
Støpe nye kjellergulv, t=100mm, stålglattet 02.5.A.002	900	m2	kr 1 610	kr 1 449 000
Plugging av uttrekk i mur.	5	Stk.	kr 5 750	kr 28 750
Etablere nye boder. Pr boder inkl vegger og dør	40	Stk.	kr 17 558	kr 702 328
Sum eksl.mva				kr 6 322 121
Sum Inkl.mva				**kr 7 902 651**

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider og Norsk Prisbok.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.
- Det er ikke medtatt kostnader i forbindelse med utflytting, kostnader for midlertidig bosted og mellomlagring av møbler/innbo.

For **OPAK AS**



Steffen Hegg
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i på oppdraget i OPAK365/SharePoint.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i hhv. oppdragets SharePoint-område og e-postarkivet i OPAK365.	X	
Kvalitetskontroll av OPAKs dokumenter i oppdraget er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat

- Sintef Community Byggdetaljer:
  - 311.015 Vann i by - håndtering av overvann i bebygde områder
  - 720.423 – Mekanisk reparasjon av betong.
- Statens vegvesens Håndbok N100 & N200
- Fremdriftsplan Brønnpark Engelsborg Borettslag 12/7-24
- Under Oslo
- Oslo Kommune Overvannsveileder 2023
- Norskprisbok
- Erfaringspriser og sammenlignbare tilbud
- Oslo kommune saksinnsyn.

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring

- Meterstokk
- Rissviddemåler

Oppdragsevaluering

OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.

For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte – Sameiet Professorløkka

Dato: 01.12.2025

Sted: Teams

1. Konstituering

1) Møteleder: styreleder Engelstad

2) Protokollfører: styreleder Engelstad

3) Protokollvitner: Tonje Tveiten, Jørn E Johnsen

4) Antall stemmeberettigede: 49 (inkl. 3 fullmakter)

5) Godkjenning av saksliste: Godkjent

2. Sak til behandling – kapitalinnhenting

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

Forslag til vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt (48 for, 1 mot).

Protokollen signeres digitalt.

S1GdS9ibWI-r17OScjbZg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.12.2025 18:22

SENT BY OWNER:
Christian Engelstad · 01.12.2025 23:23

DOCUMENT ID:
r17OScjbZg

ENVELOPE ID:
S1GdS9ibWl-r17OScjbZg

DOCUMENT NAME:
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf
1 page

SHA-512:
029f12d26782eec1342f63e492359bf07d8500c211a8d6f
dd53c974dc85eee77530cb9f88d9b66a4cd6330a150e37
bc2f954ca21b344776e011f0d52f0bbd7d9

Activity log

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

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-Bk85S9jWZe.pdf (100287 bytes)	3794bb5f7d953fec662454eb04823de2d617943d0397526fcbbcbfd9f9afa7162efa9ca9fdfd4dcaab33a861c8a5023b84fb62a7cf8076a62d739f39faafcdc1
2. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-H1lCSqjW-g.pdf (100435 bytes)	4a0ba461cd34ba48281a0f7b8c16099da1ad258492d3b829854e3ee9b92b4ed6f489845aa230336f0c269ce6506b6ae71f4d1084e04f5d236dcba7e7494b8390
3. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-HJYZ85j-Ze.pdf (100474 bytes)	8fa1e0d2a56dcd1fa89504b913ab357427e1ffc3cb05533c191b975705ceb032d3264a2318226c0d3416a57996670c01a658aadf2ca5686aa7ec567d58600799

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Sameiet Professorløkka

Setningsskader i Finnmarksgata 40-48



Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	07.10.2025		NOBOOL	Kjetil Høglie	-
			07.10.2025	07.10.2025	-
01	-	-	-	-	-
			-	-	-
xx	-		-	-	-
			-	-	-

1 Sammendrag

Finnmarksgata 40–48 er en femetasjes boligblokk (oppført 1957) med kjeller og loft, fundamentert på peler som er avdekket og være sporveisskinner. Området er utsatt for grunnvannssenkning etter boring av energibrønner på naboeiendom. Bygget har både skade i kjellergulv og terrengsetninger samt sprekker og riss opp i konstruksjonen som ikke lar seg forklare kun ved setninger under kjellergulv. Målinger fra 16.09.2025 viser gjennomgående horisontalavvik og helling mot øst (totalt avvik i tversgående leiligheter inntil ~11 cm). Fremgravd pel bekrefter bruk av trikkeskinner; beregninger med antatt stålprofil og leireparametere (skjærstyrke 15 kPa) viser at peler på østdelen er overbelastet eller nær kapasitetsgrensen når påhengslast fra leira medregnes. ScanSurvey-målinger (jan 2023–sep 2025) viser økende bevegelse, og siste halvår har hatt like stor bevegelse som de to foregående årene til sammen.

Konklusjon: Overbelastning av peler og påfølgende lastfordeling forklarer lutningen og de observerte sprekkene; situasjonen vurderes som alvorlig og kan forverres raskt.

Anbefalte tiltak:

- Øke overvåking: tettere måleintervall og videre intern måling i kjeller.
- Iverksette rask prosess for videre utredning: detaljert geoteknisk og konstruksjonsteknisk vurdering inkl. kontroll av svakere pelprofiler.
- Utarbeide og vurdere alternativsløsninger for langvarig tiltak: refundamentering eller i verste fall kondemnering/evakuering dersom tilstand forverres.

Tiltakene bør prioriteres raskt gitt påvist overbelastning og målbar akselererende bevegelse.

Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag ii
2 Bakgrunn 1
3 Fundamenteringsforhold og konstruksjon 1
4 Kontroll av peler 4
4.1 Pel 4
4.2 Påhengslast 6
4.3 Kapasitet pel 7
4.4 Last oppsummering 11
5 Målinger 12
6 Konklusjon 13

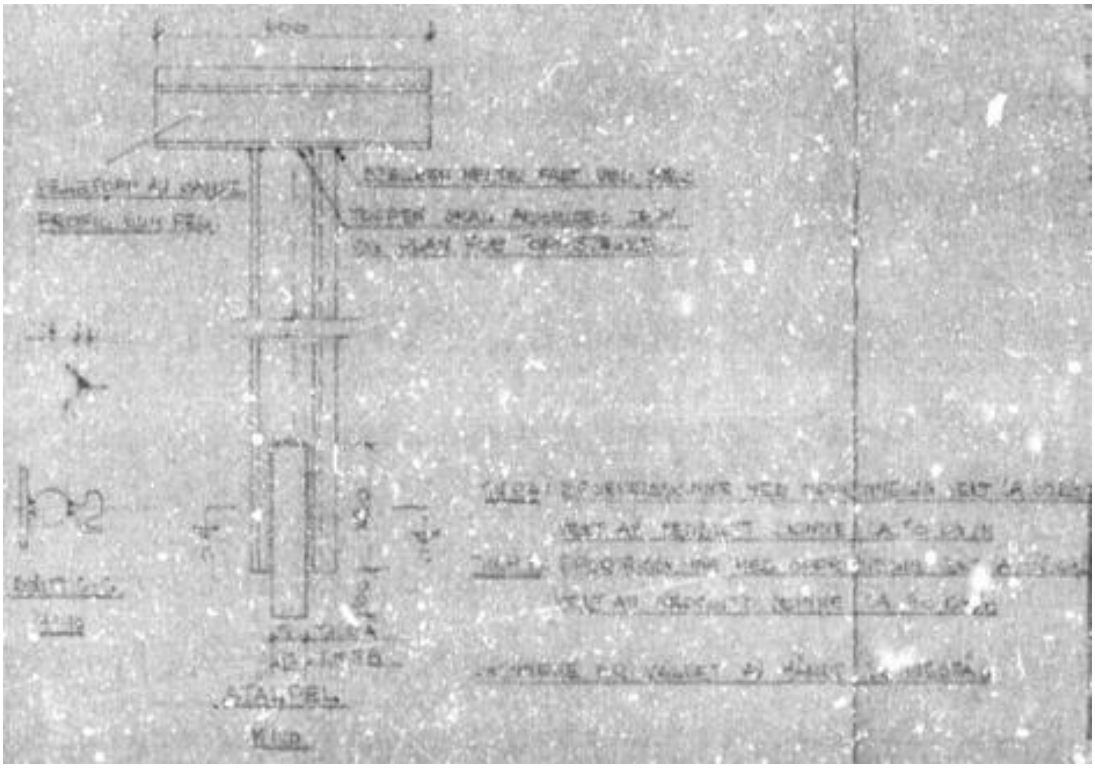
Vedlegg 1: Notat etter befaring 08.01.25 14
Vedlegg 2 Beregningsnotat, pelelaster 15



2 Bakgrunn

Finnmarksgata 40-48 ligger i et område hvor det er problemer med setnings skader pga. grunnvannssenkning etter boring av energibrønner på naboeiendom. Boligblokken er bygget i 1957 på 5 etasjer med boliger + kjeller og loft. Bygget er fundamentert med peler. Gulv i kjeller direkte på grunn. Tidligere har det vært søkelys på skader i kjeller og setninger på terreng rundt bygget. Omfang av disse skadene er beskrevet og dokumentert i andre dokumenter.

Under arbeid med dokumentasjon av skader ble det avdekket at det er skader oppover i bygningen som ikke kan forklares med kun setnings skader på gulv på grunn i kjeller. Skader opp over i bygget er dokumentert i flere notater. Typiske skadene er sprekker og riss i murvegger som viser at det er bevegelser i bygget. Den 16.09.25 ble det foretatt en målinger av horisontalavvik på dekker i en stor andel av leilighetene. Ifølge tegninger fra byggeår er trikkeskinner brukt som peler. Tidligere i høst ble en av pelene gravd frem, og det ble avdekket at dette stemmer, dvs. bygget er fundamentert på trikkeskin benyttet som peler.

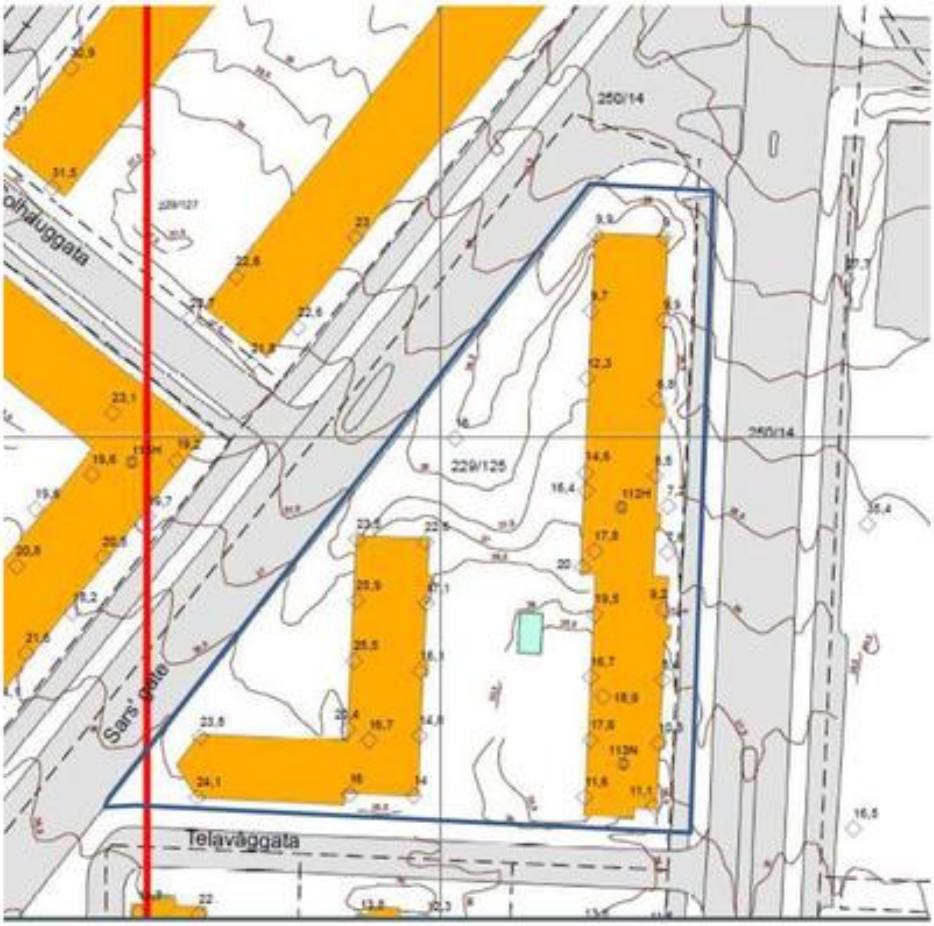


Over utsnitt av tegning fra byggeår.

3 Fundamenteringsforhold og konstruksjon

Som beskrevet over er bygget fundamentert på peler. Grunnen i området består leire med varierende dybde til fjell. Dybden til fjell langs fasade på siden mot Finnmarksgata er ca 25m mens dybden motsatt

side er noe mindre og noe mer varierende. Over fundamentene er det en kjeller med vegger i betong blant annet en vegger rundt bomberom. Totalt utgjør dette en konstruksjon som er svært stiv over pelene. Under er utsnitt av Oslo kommunes Undergrunnskartverk. Utsnittet er hentet fra rapporten til Grunnteknikk datert 03.04.25. Utsnittet viser koter på terreng rundt blokk. P-plassen med innkjøring fra Televåggata har kote ca 35moh, det er tilnærmet samme som kjeller i søndre del av blokka. Langs fasadene er det satt på en del koter på fjell. Langs vestfasade varierer det fra kote 9,7 til 19,5moh. Det vil si fjelldybden på vestside varierer mellom ca 15 til 25m. På østfasaden varierer kotene fra 7,2 til 11,1moh, men med unntak av lengst sør er kotene under kote 10. Det vil si dybde på over 25m.



Gulvet i kjeller er ikke selvbærende og har fått store skader og har «kollapset» der grunnen under har sunket flere titalls cm. Kjellervegger og dekke over kjeller viser lite skade av type sprekker og riss ut over hva som er vanlig i bygg av denne alder.

Etasjene 1 til 5 har bærende vegger i betong. Ytterveggene og delevegger som ikke er bærende er i tegl. Tak over loftet er en enkel trekonstruksjon.

Under bilde av typisk skade på yttervegg. Dette fra bad i leilighet F40 H0203. Yttervegger er pusset opp i 2020 og det er ikke observert skader utover ved inngang til nummer 48 på den nye pussen. Men før oppussingen var det riss/sprekker.



Ut over sprekker/riss og bom i puss på vegger er det horisontalavvik på dekker og alle heller mot Finnmarksgata. Målingene som ble gjort den 16.09.25 viser at de fleste leilighetene har omtrent samme helling. I leilighetene som går igjennom bygget har totalt avvik på ca 11cm. Unntaket er leilighetene helt i syd. Det er noe fall mot Finnmarksgata, men ikke så mye.

Neste side er bilde fra soveromsvegg i leilighet F40 H0201. Sprekken på dette bilde er på vegg mot Finnmarksgata. Bilde er tatt av eier i forbindelse med oppussing. Leiligheten i plan 1 har samme type sprekker. Det kan se ut som at gavlfasade mot syd ikke har samme helling mot øst som resten av bygget. Disse sprekkene tyder på at bygget har vridd seg. Denne skaden er også omtalt i rapport fra WSP 10.04.25.



4 Kontroll av peler

Med bakgrunn i at målinger viser at bygget lener seg mot øst, er det gjort en vurdering av pelene. På grunn av setningene i grunnen som følge av grunnvannssenkningene i området, har vi kontrollert påhengslaster opp mot pelenes kapasitet.

4.1 Pel

Høsten 2025 ble toppen av en pel under vestfasade gravd frem. Bildene under er tatt av de som var til stede.






Pelene som er benyttet er beskrevet i brev fra Ingeniørene Bonde & Co datert 22.nov.1951. Ifølge dette brevet er det benyttet to forskjellige dimensjoner av sporveisskinner som peler. Ut fra mål og form på pelen på bilde over antar vi at pelen som ble gravd frem er den svakeste typen. Vi har ikke lyktes å finne en god dokumentasjon hvilken dimensjon som er brukt hvor.

I videre arbeid har vi benyttet en dimensjon som vi mener tilsvarer ca den sterkeste profilen som er benyttet.

Valg av parameter for design/kontroll av pel/ «trikkeskinne»

Materialkvalitet

Mest sannsynlig er kvaliteten på stål i pel/ «trikkeskinne» ca 618N/mm^2.

Hentet fra Britisk standard BS11 fra 1903.

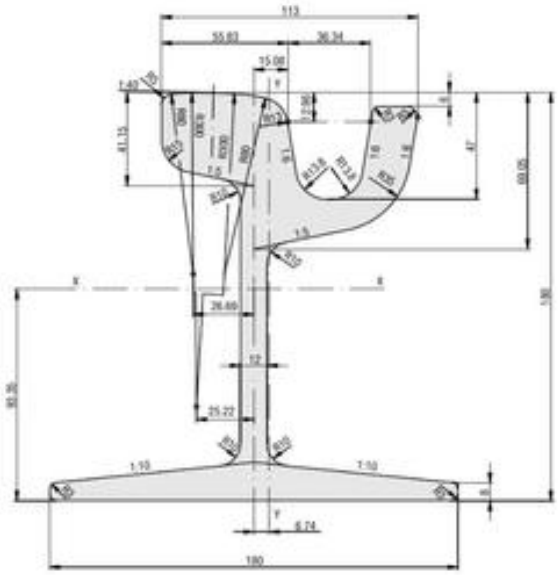
https://www.phase-trans.msm.cam.ac.uk/parliament.html

Tverrsnitt

Antatt tverrsnitt ut fra kontroll mål på plassen er Ri59N

Brukt data fra “Voestalpine Catalog Railway Rails”

https://www.scribd.com/doc/316917532/Voestalpine-Catalog-Railway-Rails#content=query:Ri60N,pageNum:69,indexOnPage:0,bestMatch:false



MASSE / MASS		58.14	kg/m	AUSGABE / EDITION	03.2004
FLÄCHE / AREA		74.07	cm^2	MASSSTAB / SCALE	1:1.5
TRÄGHEITSMOMENT / MOMENT OF INERTIA	X-X	3210.6	cm^4		
	Y-Y	875.7	cm^4		
WIDERSTANDSMOMENT / SECTION MODULUS	X-X Kopf / Head	363.1	cm^3		
	X-X Fuß / Base	350.5	cm^3		
	Y-Y links / left	91.7	cm^3		
	Y-Y rechts / right	103.6	cm^3	BLATTNUMMER / NUMBER OF SHEET	RI-1600

Har brukt den Tverrsnittskapasiteten som er om den «svakeste» aksen W=91,7 cm^3.

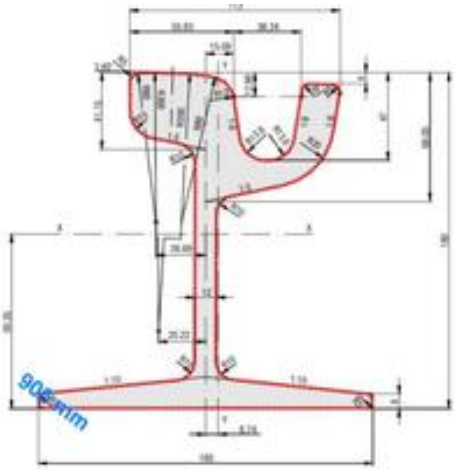
4.2 Påhengslast

Påhengslast er avhengig av type leire og lengde til fjell.

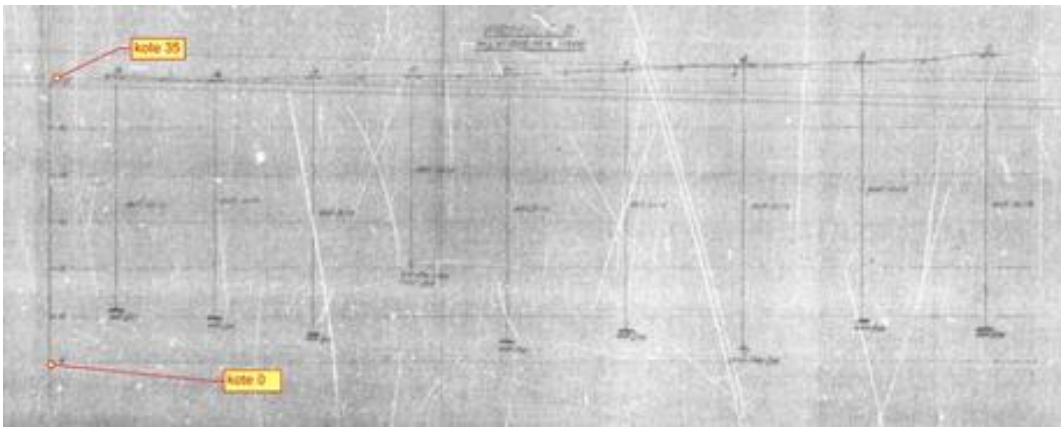
Ekstra påhengslast i pel er:

(Omkrets av pel) x (Høyden på pel) x (skjærstyrken til leire)

Omkrets av pel/ «trikkeskinne» er 906mm. Figur neste side viser ca det profilet som er benyttet som pel og som gir grunnlaget for å si hva omkretsen er.



Høyden på pel er ca 25 meter utfra dybder til fjell på gamle tegninger.



Figur 1 dybder til fjell på tegninger fra 1951 langs fasade mot øst.

Skjærstyrke på leire

Antatt i samråd med GEO Hans Petter Bøckmann basert på eksisterende geotekniske rapporter.

Direkte Skjærstyrke på 15 kPa

Ekstra påhengslast langs østfasade:

0,9m x 25m x 15kPa(kN/m^2) = 337,5 kN

Ekstra påhengslast langs vestfasade:

0,9m x 20m x 15kPa(kN/m^2) = 270,0 kN

4.3 Kapasitet pel

Kapasitet av stålpel
Beregnet ihht. Peleveiledningen 2019

$y_0 := 10\ mm$ Forhåndsutbøyning

Materialparametere:

$R_{eH} := 600\ \frac{N}{mm^2} = 600\ MPa$ Flytegrense stål

$\xi_3 := 1.55$ Korrelasjonfaktor, tabell NA.A.10(NS-EN 1991-1) og kap 1.10.6

$f_a := 0.75$ Reduksjonsfaktor, kap 1.11.3

$\gamma_f := 1.1$ Partialfaktor for knekking kap 4.4.2

$\gamma_{M0} := 1.05$ Partialfaktor for stål EC3

$E_s := 210000\ \frac{N}{mm^2} = \left(2.1 \cdot 10^5\right)\ MPa$ E-modul stål

Grunnforhold og korrosjon:

$c_u := 0.015\ \frac{N}{mm^2} = 15\ kPa$ Direkte skjærstyrke samråd med GEO

$N_{cu} := 10$ Lateral jordreaksjon på peler i leire tabell 4.9

Tverrsnittsdata

Areal

$A_1 := 64\ cm^2 = (6.4 \cdot 10^3)\ mm^2$

Treghetsmomenter

$I_1 := 875.7\ cm^4 = (8.757 \cdot 10^{-6})\ m^4$ Treghetsmoment Pel Ri59N *(Noe mindre en hva WSP har brukt)*

Bøyestivheter

$EI_{tot} := E_s \cdot I_1 = (1.839 \cdot 10^3)\ kN \cdot m^2$

Tverrsnittskapasitet pel Ri59N

$N_{i.1} := \frac{A_1 \cdot R_{eH}}{\gamma_{M0}} f_a = (2.743 \cdot 10^3)\ kN$ $W_p := 91.7\ cm^3 = (9.17 \cdot 10^4)\ mm^3$

$M_{i.1} := \frac{W_p \cdot R_{eH} \cdot f_a}{\gamma_{M0}} = 39.3\ kN \cdot m$

$M_{i.tot} := M_{i.1} = 39.3\ kN \cdot m$

Knekking:

Jordstivhet

$C_1 := 50 \cdot c_u = 750\ kPa$ Jordstivhet langtidslast Kap. 4.4.2

$C_k := 200 \cdot c_u = (3 \cdot 10^3)\ kPa$ Jordstivhet korttidslast Kap. 4.4.2

$L_k := \pi \cdot \sqrt[4]{\frac{EI_{tot}}{C_k}} = 2.78\ m$ Knekklengde av halvbølge (4-31)

Knekklast

$R_{k.1;k} := 2\sqrt{EI_{tot} \cdot C_1} = (2.349 \cdot 10^3)\ kN$ kar. knekklast, langtidslast (4-32)

$R_{k.k;k} := 2\sqrt{EI_{tot} \cdot C_k} = (4.698 \cdot 10^3)\ kN$ kar. knekklast, korttidslast

$q_{tr;k} := N_{ru} \cdot c_u \cdot 113\ mm = 16.95\ \frac{kN}{m}$ Jordrelasjonens kap. pr. lengdeenhet(4-28)

Langtidslast

$\Delta\delta_{c.1} := \frac{q_{tr;k}}{C_1} = 22.6\ mm$

$R_{k.1;k.max} := R_{k.1;k} \cdot \frac{\Delta\delta_{c.1}}{y_0 + \Delta\delta_{c.1}} = (1.628 \cdot 10^3)\ kN$ (4-42)

$R_{k.1;d} := \frac{R_{k.1;k.max}}{\gamma_t \cdot \xi_3} = 955.024\ kN$ knekklast, langtidslast

Knekklast, Korttidslast

$\Delta\delta_{c.k} := \frac{q_{tr;k}}{C_k} = 5.65\ mm$

$R_{k.k;k.max} := R_{k.k;k} \cdot \frac{\Delta\delta_{c.k}}{y_0 + \Delta\delta_{c.k}} = (1.696 \cdot 10^3)\ kN$ (4-42)

$R_{k.k;d} := \frac{R_{k.k;k.max}}{\gamma_t \cdot \xi_3} = 994.69\ kN$ knekklast, korttidslast

Kapasitetskontroll:

Utbøying av pel

$N_{Ed} := 955\ kN$

$$\delta_{tot} := \frac{y_0}{1 - \frac{N_{Ed}}{R_{k.1;k}}} = 16.852\ mm$$

$$\Delta\delta := \delta_{tot} - y_0 = 6.852\ mm$$

$$M\Delta := \frac{1}{2} \cdot R_{k.1;k} \cdot \Delta\delta = 8.047\ kN \cdot m$$

$$M_{kontroll} := \frac{M\Delta}{M_{i.tot} \cdot \left[1 - \left(\frac{N_{Ed}}{N_{i.1}}\right)\right]} = [0.314]$$

Oppsummering:

$N_{Ed} = 955\ kN$	Last i pel (maks utbøying av pel)
$N_{i.1} = \left(2.743 \cdot 10^3\right)\ kN$	installert kap. pel/profil
$R_{k.1;d} = 955.024\ kN$	knekklast, Langtidslast
$R_{k.k;d} = 994.69\ kN$	knekklast, korttidslast

$$v1 := \text{stack}\left(N_{Ed}, N_{i.1}, R_{k.1;d}, R_{k.k;d}\right) = \begin{bmatrix} 955 \\ 2.743 \cdot 10^3 \\ 955.024 \\ 994.69 \end{bmatrix} kN$$

$N_{Ed.r} := min(v1) = 955\ kN$ Dim. aksiell kapasitet pel

4.4 Last oppsummering

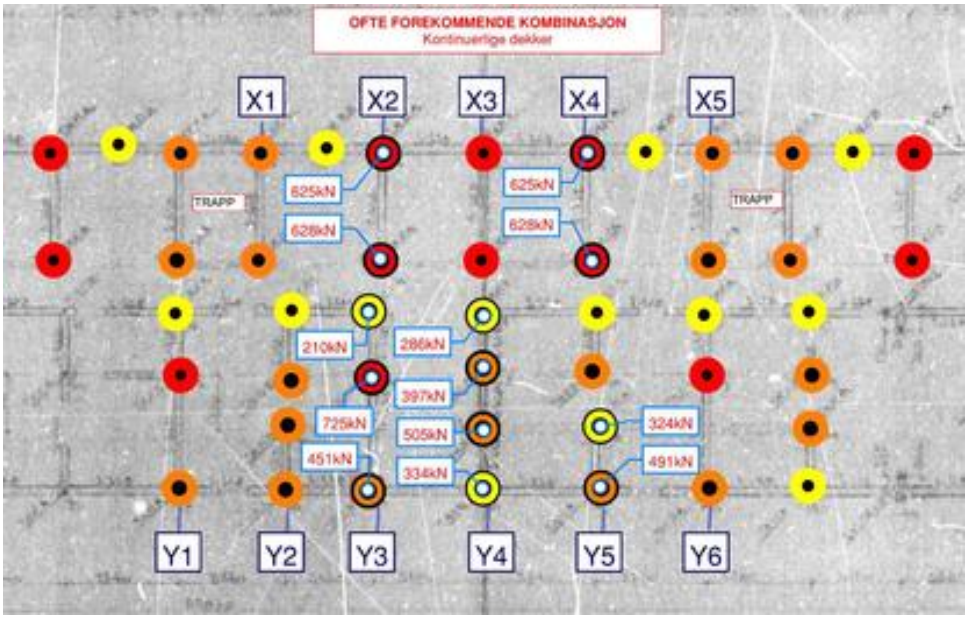
Lastnedregning til peler fra bygget er presentert i eget notat se vedlegg 2. Der er det valgt å sjekke det vi i dag kaller Brukslast. Det er tilnærmet det vi antar ble benyttet ved prosjektering av pel i sin tid. Vi har også regnet ut en last kalt Ofteforekommende last. Der er varierende laster redusert ned til «normal» belastning i rom osv.

Påhengslast for peler under bygget er justert for antatt dybde til fjell.

Under tabell med sammendrag:

Punkt	Bruks/ karakterisk last	Ofte-forekommende last	Pele-kapasitet kN	Utnyttelse kar.	Utnyttelse Ofte.	Påhengs-last	Utnyttelse kar. Med påhengslast	Utnyttelse Ofte. Med påhengslast
X2 yttervegg	661	625	955	0,69	0,65	337	1,05	1,01
X2 korridor	678	628	955	0,71	0,66	337	1,06	1,01
Y3 korridor	224	210	955	0,23	0,22	304	0,55	0,54
Y3 midt	772	725	955	0,81	0,76	304	1,13	1,08
Y3 yttervegg	472	451	955	0,49	0,47	270	0,78	0,75
Y4 korridor	307	286	955	0,32	0,30	304	0,64	0,62
Y4 midt 1	426	397	955	0,45	0,42	304	0,76	0,73
Y4 midt 2	541	505	955	0,57	0,53	304	0,88	0,85
Y4 yttervegg	346	334	955	0,36	0,35	270	0,65	0,63
Y5 dør	350	324	955	0,37	0,34	304	0,68	0,66
Y5 yttervegg	517	491	955	0,54	0,51	270	0,82	0,80

Under utsnitt av kjeller som viser hvor lastene er beregnet. Punktene uten last markering markert med farge, er antatt ut fra de som er beregnet. Rødt angir overbelastning, orange angir belastning over 70% og gul farge der lastene lave i forhold til kapasitet på den sterkeste pelen vi mener de har benyttet.



Den svake profilen har vi ikke kontrollert for. Vi har antatt de er benyttet der lastene er små, bla langs fasaden mot vest. Bygget har en repeterende planløsning så punktene over er representative for hele lengden på bygget. Det vi ser er at pelene som overutnyttet eller veldig nære, er på østdelen av bygget.

Beregningen viser overbelastning. 8% overbelastning kun med last vi tror den blir utsatt for, tilsvarer ca 7600kg. Høres ikke mye ut, men da er det ikke tatt med snølast på tak, og kun moderat belastning i leiligheter og ingen sikkerhetsmargin. Det betyr at den lasten vi har lagt inn i kapasitets vurderingen av pelene er «best case» og høyst sannsynlig oppstått.

5 Målinger

Tirsdag 23.09.25 kom målinger fra ScanSurvey. De har fulgt med på en del målepunkter siden januar 2023. Det vil si etter at man hadde oppdaget at det var bevegelser, slik at dette er kun målinger av forløpet etter januar 2023.

Under er utsnitt av deres tabell og oversikt på plassering av målepunktene. Dette er målepunkter som sitter på yttersiden av ytterveggene. Det ble tirsdag 23.09.25 også plassert nye målepunkter inne i kjeller for å bedre kunne følge med på bevegelser.

Punkt-ID	UH 19.01.2023	M6 31.10.2024	M6-M3 Millimeter	M6-UH Millimeter	M7 14.01.2025	M7-M6 Millimeter	M8-UH Millimeter	M8 12.09.2025	M8-M7 Millimeter	M8-UH Millimeter
1-1	39.3922	39.3921	-2	0	39.3940	2	2	39.3892	-5	-3
1-2	37.6897	37.6904	-1	1	37.6930	3	3	37.6875	-5	-2
1-3	37.4599	37.4618	0	2	37.4643	3	4	37.4608	-4	1
1-4	37.0303	37.0329	2	3	37.0354	3	5	37.0317	-4	1
1-5	36.6680	36.6700	1	2	36.6715	2	4	36.6693	-2	1
1-6	36.7365	36.7378	0	1	36.7401	2	4	36.7371	-3	1
1-7	35.4517	35.4518	1	0	35.4529	1	1	35.4496	-3	-2
1-8	35.3807	35.3808	1	0	35.3813	1	1	35.3783	-3	-2
1-9	35.4158	35.4156	1	0	35.4153	0	0	35.4131	-2	-3
1-10	35.4222	35.4206	1	-2	35.4215	1	-1	35.4180	-4	-4
1-11	36.5386	36.5356	2	-3	36.5363	1	-2	36.5318	-5	-7
1-12	37.1154	37.1105	1	-5	37.1103	0	-5	37.1067	-4	-9
1-13	37.3771	37.3725	1	-5	37.3733	1	-4	37.3689	-4	-8
1-14	37.5325	37.5279	-1	-5	37.5290	1	-3	37.5245	-5	-8
1-15	37.4797	37.4758	-1	-4	37.4768	1	-3	Utilgjengelig	-	-
1-16	38.4624	38.4606	-1	-2	38.4610	0	-1	Utilgjengelig	-	-
1-17	38.5203	38.5188	-1	-1	38.5166	-2	-4	38.5155	-1	-5
1-18	38.8449	38.8437	-1	-1	38.8459	2	1	38.8417	-4	-3
1-19	40.2334	40.2341	-1	1	40.2369	3	3	40.2328	-4	-1
2-1	36.0615	36.0577	0	-4	36.0588	1	-3	36.0563	-2	-5



ID 1-11 til ID 1-19 er østfasaden. De tallen som er merket med rød ring er bevegelse siste halvår, grønn ring markerer totalbevegelse på 2,5 år. Det vi ser er at bevegelsene siste halvt år er like store som de to første årene til sammen.

Vi har anbefalt at det blir tatt målinger med tettere intervall for å overvåke utviklingen.

6 Konklusjon

Etter gjennomgang av dokumentasjon, målinger og beregninger konkluderes det med at byggets helning mot øst og de observerte sprekkene i konstruksjonen kan forklares ved overbelastning av peler (sporveisskinner) som følge av økt påhengslast fra leire og redusert grunnvannsnivå. Beregningene viser utnyttelser ved østdelen som overstiger eller nærmer seg kapasitet (opptil ~108% med «best case» last.), og ScanSurvey-data viser akselererende bevegelse siste halvår (siste 6 måneder tilsvarende de to foregående årene). Situasjonen vurderes som alvorlig med risiko for rask forverring.

Anbefalte tiltak:

1. Umiddelbar overvåking: Øk målefrekvens fra ScanSurvey og etabler interne kontinuerlige målepunkter i kjeller (horisontalmålinger). Varslingsrutine ved rask endring.
2. Teknisk kontroll: Iverksett detaljkontroll av peler der overbelastning er påvist; fremskaff dokumentasjon på faktisk peleprofil og materialtilstand (inkl. kontroll av svakere profil).
3. Starte prosess for avbøtende tiltak: Starte forprosjekt som vurderer tekniske alternativer (refundamentering, forsterkning, midlertidige avlastende tiltak) og kostnadsestimat. Inkluder vurdering av behov for delvis eller full evakuering ved forverring.
4. Beslutning om videre tiltak: Basert på forprosjektets resultater, fremlegg anbefalt løsning og finansieringsbehov for styre/ledelse for endelig beslutning.

Tiltakene bør prioriteres og iverksettes umiddelbart gitt påvist overbelastning og målbar akselererende bevegelse. Vi antar at det vil være nødvendig med refundamentering/forsterkning eller kondemnering av bygget.

Vedlegg 1: Notat etter befaring 08.01.25

Vedlegg 2 Beregningsnotat, pelelaster

Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

Storebrand Forsikring
V/Advokat Jens Blågestad



Vurdering av reklamasjon knyttet til ssetninger:

Adresse	: Finnmarkgata 48, 0563 Oslo
Kommunenummer -GBNR/SNR	: **0301/229/125/0/168**
Saksnummer	: E2071792
Befaring dato	: 03/10/2025
Rapport dato	: 18/11/2025

Bakgrunn/mandat:
Denne boligen ble lagt ut for salg og solgt i begynnelsen av september i år.

Etter at leiligheten ble solgt, ble rapporten til Sweco utarbeidet (07/10) og overlevert til styreformann i sameiet. 09/10 ble det avholdt beboermøte hvor det ble informert om innholdet i denne rapporten.

Kjøper har i skrivende stund ikke overtatt leiligheten og ønsker å heve kjøpet grunnet setningsskader i blokken som følge av boring etter energibrønn på naboeiendommen.

Min oppdragsgiver ønsker en vurdering av de forhold det reklameres på, herunder om det er skjevheter/sprekker eller lignende som følge av setningsskader på leiligheten utover det opplyste i salgsoppgaven som tilsier at det ikke er mulig å bo der eller eventuelt igangsette oppussingsarbeider av leiligheten.

Det er videre ønskelig at rapporter fra Sweco gjennomgås og at det gjøres en vurdering av om dette fremstår som riktig.

Mottatte dokumenter:

- Salgsoppgave
- Rapporter fra Sweco

Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

1. Opplysninger i salgsoppgaven:

Salgsoppgaven side 24:

> *Sameiets hjemmeside: https://professorlokka.lettstyrt.no/*
> *Hva skjer i sameiet:*
> *Det ble i 2022 avdekket setningsskader med betydelige følgeskader i Finnmarksgata 44 og 46. Det har medgått mye tid og ressurser til oppfølgning av setningsskadene, både overfor forsikringsselskapet og ifm. rettsaken. Styret har fått en endelig bekreftelse på at forsikringsselskap Gjensidige dekker kostnadene for utbedring av våre byggs setningsskader. Dette kom på plass etter en rekke møter mellom styret, Gjensidige og Pentex er svært gledelig, Gjensidige dekker ca. 85 % av de allerede påløpte kostnadene til Pentex, og dekker hele kostnaden når skadene i kjelleren og øvrige skader på bygningsmassen skal utbedres.*

Tilstandsrapporten:



TG 3 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke.

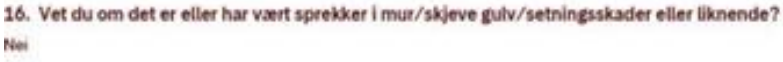
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på begge soverom og kjøkken.
Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Selgers egenerklæringskjema:



16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Innkalling til ekstraordinært årsmøte, 02/03/2022:

Sak 2: Låneopptak – Setningsskader

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

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

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

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

Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

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

Pentex vil være til stede i årsmøtet.

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

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

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

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

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

Styret foreslår at dette finansiers ved låneopptak.

Forslag til vedtak:

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

Protokoll ekstraordinært årsmøte 10/03/2022:

Sak 2: **Låneopptak - Setningsskader**

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

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

Vedtaket var enstemmig.

Protokoll ordinært sameiemøte (avholdt 07/04, antatt 2025:

5. Saker fra styret

5.1. Orienteringssak om setningsskader

Beskrivelse
Engelsborg anket som kjent dommen fra tingretten. Kort tid før partene skulle møtes til rettsmekling i lagmannsretten ble det inngått en avtale mellom Engelsborg og Professorløkka der Engelsborg erkjenner ansvar for setningsskadene vi har blitt påført.
Styret er samtidig i løpende dialog med Gjensidige om skadene, og takstmenn fra Gjensidige har hatt flere runder på fellesarealene og i berørte leiligheter. Styret har også hatt OPAK inn for å få en uhildet vurdering.
Gjensidige har ikke per i dag konkludert med endelig utbetalingsbeløp eller om de ønsker å utbedre skadene selv. Dialogen med Gjensidige tilsier at det vil kunne oppstå uenigheter mellom styret og Gjensidige ift. hvilke skader som skyldes borringen hos Engelsborg, og hva som skyldes generelle setninger i området. Dette særlig knyttet til skadene i leilighetene. Den samme diskusjonen vil vi trolig også ha med Engelsborg. Det er også forventet diskusjoner om valg av utbedringsmetoder.
Det medgår voldsom med tid for styret til oppfølgning av denne saken, men det er positivt at saken i retten, i hvert fall i denne omgang, er avsluttet.
Styret vil informere eierne så snart endelig rapport fra Gjensidige foreligger.

Flertallskrav
Orienteringssak

Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

2. Sammendrag av skadesaken – Setningsskader i Sameiet Professorløkka:

Sameiet Professorløkka har siden 2019 vært berørt av setningsskader som oppstod etter at Engelsborg Borettslag gjennomførte boring av energibrønner på egen tomt.

Kort tid etter boringen ble det registrert uvanlige bevegelser i grunnen, og sameiet opplevde skader på både bygninger, terreng og tekniske installasjoner.

Sakkyndige undersøkelser konkluderte senere med at boringen hadde punktert et vannførende lag, noe som førte til endret grunnvannsnivå, drenering av løsmasser og påfølgende setninger som rammet sameiets område.

Skadene som først åpenbarte seg på eiendommen til Professorløkka omfattet blant annet store sprekker og deformasjoner i kjellergulv, forskyvninger i konstruksjoner, terrengsetninger og skader på rør og kabler.

Den rettslige prosessen har vært langvarig. Oslo tingrett har slått fast at Engelsborg Borettslag er ansvarlig for skadene, med regress rettet mot boreentreprenørene.

Engelsborg anket tingrettens avgjørelse, men kort tid før berammet rettsmekling i lagmannsretten ble det inngått en avtale der Engelsborg fullt ut erkjenner ansvar for setningsskadene som Professorløkka er påført. Denne erkjennelsen har vært avgjørende for videre fremdrift.

Parallelt har styret hatt tett dialog med Gjensidige om forsikringsdekningen.

Takstmenn fra Gjensidige har gjennomført flere befaringer, og OPAK har gitt en uavhengig vurdering av skadeomfang og nødvendige tiltak. Etter omfattende oppfølging har styret mottatt endelig bekreftelse på at Gjensidige dekker kostnadene for utbedring av setningsskadene på våre bygninger.

Forsikringsselskapet dekker rundt 85 % av de kostnadene som allerede har påløpt hos Pentex, og har bekreftet full dekning for fremtidige utbedringsarbeider i kjellere og øvrige deler av bygningsmassen.

Setningsskadesaken har krevd betydelig tid, ressurser og administrativ oppfølging fra styrets side, både overfor forsikringsselskap, sakkyndige og i rettsprosessen.

Selv om arbeidet har vært omfattende, representerer ansvarserkjennelsen fra Engelsborg og avklaringen med Gjensidige en svært positiv utvikling. Sameiet står nå bedre rustet til å sikre både utbedring og langsiktig oppfølging av skadene som har oppstått.

I 2022 ble det også avdekket betydelige setningsskader og følgeskader i Finnmarksgata 44 og 46. Setningene er vurdert som pågående, og det forventes at grunnen vil bruke mange år på å stabilisere seg.

Sweco har etter dette vurdert tilstanden på boligblokken i Finnmarksgata 40–48, som er en del av Sameiet Professorløkka. Det er avdekket at bygget står på gamle jernbaneskinner brukt som peler, og området er påvirket av grunnvannssenkning etter energibrønnboring på naboeiendommen. Dette har ført til setningsskader over tid.

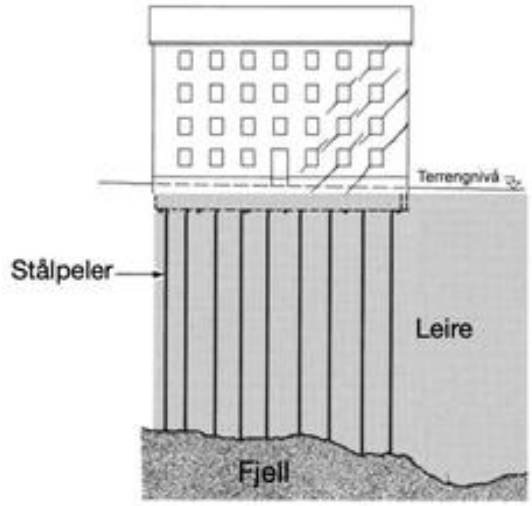
Rapporten viser at det ikke bare er kjellergulvet og terrenget som har sunket. Hele bygget heller merkbart mot øst, og mange leiligheter har fått sprekker i vegger og gulv.

Målingene er utført av ScanSurvey i perioden januar 2023 til september 2025 viser økende bevegelse, og siste halvår har hatt like stor bevegelse som de to foregående årene til sammen. Målinger i september 2025 viser at bygget har et horisontalt avvik på opptil 11 cm. (totalt avvik i tversgående leiligheter inntil ~11 cm).

3. Vurdering av årsak til setningsskader under kjellergulv og terreng rundt bygningen:

Bygningene i/på Professorløkka er fundamentert på peler. Dette er lange stålprofiler som bankes ned til fjell.

Skisse under illustrerer dette prinsippet:



Mellom fundamentene så støpes kjellergulv på et bærelag av pukk. Kjellergulv og underliggende bærelag er derfor prisgitt at grunnen under holder seg stabil for å selv holde seg stabil. Tilsvarende gjelder også for terrenget rundt bygningen.

Under store deler av Oslo er det ofte marin leire, som inneholder mye vann.

Når grunnvannstanden senkes, synker vanntrykket (poretrykket) i leiren og leiren mister styrke og begynner å sette seg. Med andre ord så tørker leiren ot og synker sammen.

I prinsippet vil da kjellergulv og terreng rundt bygningen synke mens fundamentene (og bygningen over) vil stå stabilt da disse er fundamenter ned til fjell.

Hvor store setningene blir avhenger av hvor tung bygningen er, hvor følsom leiren er for belastning, og hvor tykk leirelaget er – jo dypere leire, desto større kan setningene bli.

4. Vurdering av årsak til setningsskader over kjellergulv/bygning:

Når grunnvannet synker, mister leira rundt pelene (skinnene) styrke. Da øker belastningen på pelene.

Beregningene Sweco har gjort viser at flere av pelene på østsiden av bygget nå er overbelastet – altså utsettes for mer vekt enn de tåler over tid. Dette forklarer både skjevheten i bygget og sprekkdannelsen i vegger oppover i etasjene i nr 44 og i nr 46.

Sweco vurderer situasjonen som alvorlig. Kombinasjonen av overbelastede peler og stadig økende bevegelser gjør at skadene kan utvikle seg raskt hvis tiltak ikke settes i gang. I verste fall kan det bli nødvendig å vurdere evakuering dersom tilstanden forverres.

Rapporten peker på fire hovedtiltak:

1. **Tettere overvåking av bygget** – hyppigere målinger både ute og inne i kjeller.
2. **Teknisk kontroll av pelene** – dokumentere hvilke typer skinner som er brukt, og sjekke tilstanden.
3. **Starte planlegging av permanente løsninger** – som refundamentering eller andre forsterkningstiltak.
4. **Vurdere alvorlighetsgrad fortløpende** – og være forberedt på større tiltak, inkludert evakuering hvis situasjonen blir kritisk.

Hovedkonklusjon til Sweco:

Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

Bygget i Finnmarksgata 40–48 har alvorlige setningsskader som skyldes overbelastede peler og grunnvannssenkning. Utviklingen skjer raskere nå enn tidligere. Det er nødvendig med både øyeblikkelig overvåking og planlegging av større konstruksjonstiltak for å hindre ytterligere skade.

Min vurdering:

Det er registrert pågående setninger i bygget i Finnmarkgata 44-48, og ettersom siste målinger viser at setningene øker/eskalerer, så er det viktig å følge med på utviklingen med ytterligere målinger.

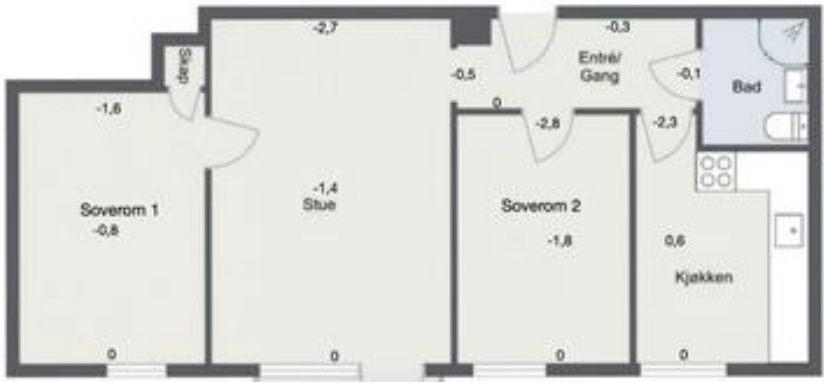
I skrivende stund er jeg informert av styreleder om at det ila dagen 20/11 skal gjennomføres befaring med entreprenør som skal prise refundamentering av bygningen.

På min befaring ble det gjort visuelle undersøkelser og måling av retningsavvik på gulv inne i leiligheten i 2 etg. Det er av det jeg kan se, ingen synlig oppsprekking på vegger eller tak.

I tilstandsrapporten hvor befaring ble gjennomført 07/08/2025 ble det ifølge beskrivelser i denne rapporten målt høydeforskjell på mellom 15- 30 mm gjennom hele rommet.

På min befaring ble det derfor måltretningsavvik rom for rom for å se om dette

Oppmåling inne i leiligheten viser følgende:



Rom:	**Retningsavvik:**
Soverom 1:	16 mm
Stue:	27 mm
Soverom 2:	28 mm
Kjøkken:	23 mm
Gang:	5 mm

Konklusjon oppmåling:

Målinger som ble gjort på min befaring viser ingen større retningsavvik inne i leiligheten enn de som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Målinger viser samsvarer med målinger utført av ScanSurvey som viser at bygget i dette området heller mot øst.

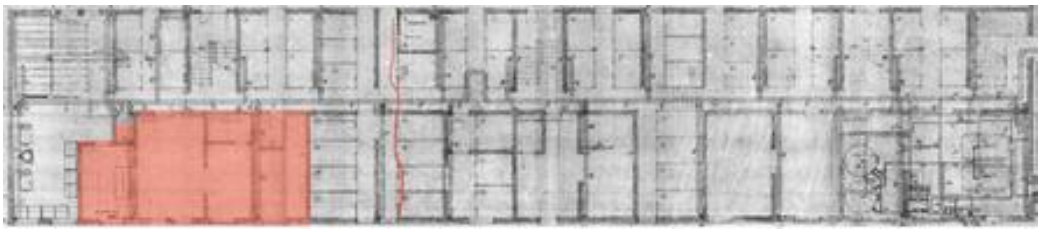
Det er i rapporten til Sweco beskrevet at målingene viser gjennomgående horisontalavvik og helning mot øst hvor det totale avviket i tversgående leiligheter er på inntil - 11 cm. Dette er en del mer enn retningsavviket som er målt i «vår» leilighet, noe som tilsier at det er mindre bevegelser i denne delen av bygget.

Dette samsvarer med skadebilde i kjelleren hvor det ikke er registrert noe skader i kjellergulv under nr 48, mens det er registrert større skader innover i kjelleren mot nr 46.

På tegning under, som er av kjeller, så har jeg merket ledighetens plassering i bygget med rød farge.

Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

Rød strek viser hvor i kjelleren det ser synlige skader (der jeg hadde tilgang fra i nr 48):



Bilde under viser skader i kjellergulv:





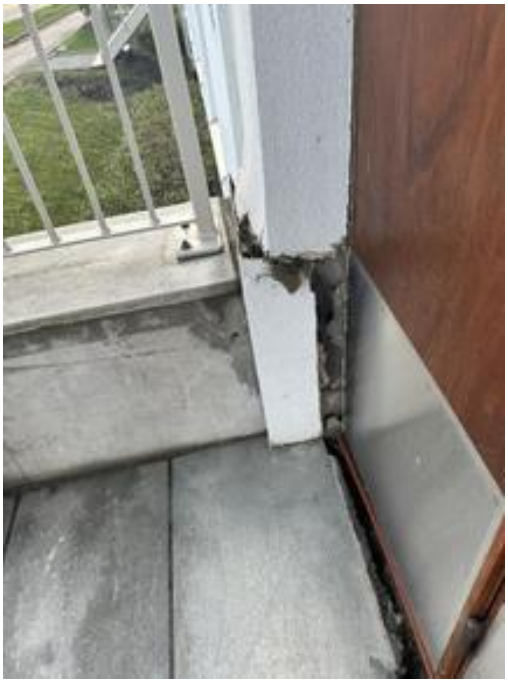


Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

Kjellergulv under den delen av bygningen som er omfattet av nr 48 er i stor grad uten skader, men på begge sider utvendig kan man se at terrenget har sunket. Det kan derfor ikke utelukkes at det er hulrom under kjellergulv i nr 48 som vil/kan medføre oppsprekking og synk slik som har skjedd under nr 44 og nr 46.

Bilder under viser setningsskader som følge av at terrenget rundt bygningene har sunket:

Skade ved inngangsdør:





Skader på bakside:



Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

Samme sted sett fra motsatt vei. Du kan se på fargeforskjell/maling på vegg at terrenget har sunket:



Bilde under viser bunn av samme kjellertrapp sett fra innside av kjellerdør:



Solholm AS
Org.no 933451704
E-post: olav@solholm.no

Selv om det per idag ikke er registrert skader i kjellergulv under nummer 48, så tilsier synk i terrenget utenfor denne delen av bygningen at det må påregnes utbedring av kjellergulv også under nr 48, da det antas at det er synk i byggegrunn/hulrom også her.

Jeg har vært i kontakt med Ole Christian Bovolden i Sweco som har utarbeidet rapporten og følger opp saken på vegne av sameiet. Han opplyser at gavlveggene på husrekken står relativt støtt mens bygningen vrir seg mot øst jo lenger mot midten man kommer.

Han opplyser videre at den delen av saken som gjelder setningsskader i terreng rundt bygningene og under kjellergulv er avklart ift . ansvar og at Gjensidige har påtatt seg ansvar for dette.

Når det gjelder den delen av saken som gjelder setningsskader som følge av underdimensjonerte peler, så er det ikke avklart ansvar. Det er fremdeles en pågående sak og sameiet er i en prosess med å innhente priser på refundamentering av bygningsmassen.

Dette er en relativt omfattende prosess som innebærer at man går inn i kjelleren med borerigg og borer nye peler ned til fjell som til slutt føyes sammen med husets fundamenter.

Konklusjon oppsummering:

Det er ikke registrert setningsskader og/eller retningsavvik inne i leiligheten ut over det som er opplyst i tilstandsrapporten som forelå ved salg.

Det er slik jeg vurderer det i salgsdokumentasjonen også gitt en del opplysninger om historikk og status i saken som gjelder setningsskader i sameiet.

Om disse opplysningene gir en tilstrekkelig og korrekt beskrivelse av situasjonen, er et juridisk spørsmål jeg ikke skal ta stilling til.

Oslo, 19/11/2025

Olav Solholm
Tømrer & Murmester

Sameiet Professorløkka

Setningsskader i Finnmarksgata 40-48



Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	07.10.2025		NOBOOL	Kjetil Høglie	-
			07.10.2025	07.10.2025	-
01	-	-	-	-	-
			-	-	-
xx	-		-	-	-
			-	-	-

1 Sammendrag

Finnmarksgata 40–48 er en femetasjes boligblokk (oppført 1957) med kjeller og loft, fundamentert på peler som er avdekket og være sporveisskinner. Området er utsatt for grunnvannssenkning etter boring av energibrønner på naboeiendom. Bygget har både skade i kjellergulv og terrengsetninger samt sprekker og riss opp i konstruksjonen som ikke lar seg forklare kun ved setninger under kjellergulv. Målinger fra 16.09.2025 viser gjennomgående horisontalavvik og helling mot øst (totalt avvik i tversgående leiligheter inntil ~11 cm). Fremgravd pel bekrefter bruk av trikkeskinner; beregninger med antatt stålprofil og leireparametere (skjærstyrke 15 kPa) viser at peler på østdelen er overbelastet eller nær kapasitetsgrensen når påhengslast fra leira medregnes. ScanSurvey-målinger (jan 2023–sep 2025) viser økende bevegelse, og siste halvår har hatt like stor bevegelse som de to foregående årene til sammen.

Konklusjon: Overbelastning av peler og påfølgende lastfordeling forklarer lutningen og de observerte sprekkene; situasjonen vurderes som alvorlig og kan forverres raskt.

Anbefalte tiltak:

- Øke overvåking: tettere måleintervall og videre intern måling i kjeller.
- Iverksette rask prosess for videre utredning: detaljert geoteknisk og konstruksjonsteknisk vurdering inkl. kontroll av svakere pelprofiler.
- Utarbeide og vurdere alternativsløsninger for langvarig tiltak: refundamentering eller i verste fall kondemnering/evakuering dersom tilstand forverres.

Tiltakene bør prioriteres raskt gitt påvist overbelastning og målbar akselererende bevegelse.

Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag ii
2 Bakgrunn 1
3 Fundamenteringsforhold og konstruksjon 1
4 Kontroll av peler 4
4.1 Pel 4
4.2 Påhengslast 6
4.3 Kapasitet pel 7
4.4 Last oppsummering 11
5 Målinger 12
6 Konklusjon 13

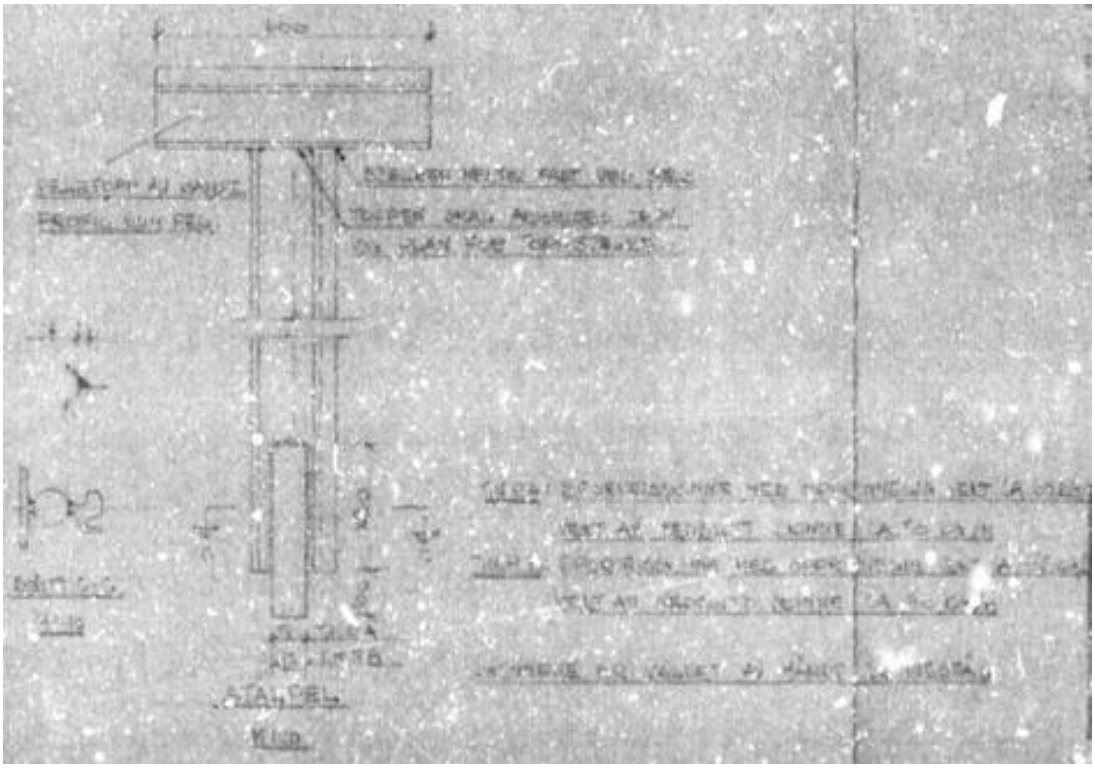
Vedlegg 1: Notat etter befaring 08.01.25 14
Vedlegg 2 Beregningsnotat, pelelaster 15



2 Bakgrunn

Finnmarksgata 40-48 ligger i et område hvor det er problemer med setnings skader pga. grunnvannssenkning etter boring av energibrønner på naboeiendom. Boligblokken er bygget i 1957 på 5 etasjer med boliger + kjeller og loft. Bygget er fundamentert med peler. Gulv i kjeller direkte på grunn. Tidligere har det vært søkelys på skader i kjeller og setninger på terreng rundt bygget. Omfang av disse skadene er beskrevet og dokumentert i andre dokumenter.

Under arbeid med dokumentasjon av skader ble det avdekket at det er skader oppover i bygningen som ikke kan forklares med kun setnings skader på gulv på grunn i kjeller. Skader opp over i bygget er dokumentert i flere notater. Typiske skadene er sprekker og riss i murvegger som viser at det er bevegelser i bygget. Den 16.09.25 ble det foretatt en målinger av horisontalavvik på dekker i en stor andel av leilighetene. Ifølge tegninger fra byggeår er trikkeskinner brukt som peler. Tidligere i høst ble en av pelene gravd frem, og det ble avdekket at dette stemmer, dvs. bygget er fundamentert på trikkeskin benyttet som peler.

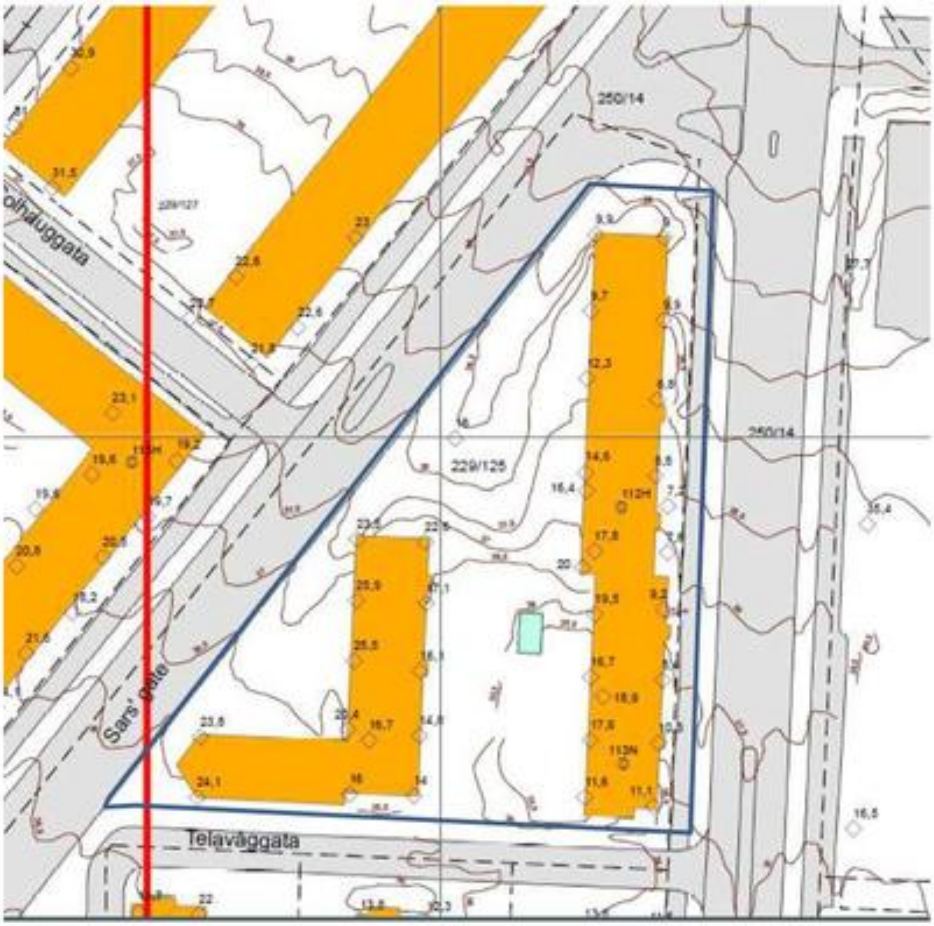


Over utsnitt av tegning fra byggeår.

3 Fundamenteringsforhold og konstruksjon

Som beskrevet over er bygget fundamentert på peler. Grunnen i området består leire med varierende dybde til fjell. Dybden til fjell langs fasade på siden mot Finnmarksgata er ca 25m mens dybden motsatt

side er noe mindre og noe mer varierende. Over fundamentene er det en kjeller med vegger i betong blant annet en vegger rundt bomberom. Totalt utgjør dette en konstruksjon som er svært stiv over pelene. Under er utsnitt av Oslo kommunes Undergrunnskartverk. Utsnittet er hentet fra rapporten til Grunnteknikk datert 03.04.25. Utsnittet viser koter på terreng rundt blokk. P-plassen med innkjøring fra Televåggata har kote ca 35moh, det er tilnærmet samme som kjeller i søndre del av blokka. Langs fasadene er det satt på en del koter på fjell. Langs vestfasade varierer det fra kote 9,7 til 19,5moh. Det vil si fjelldybden på vestside varierer mellom ca 15 til 25m. På østfasaden varierer kotene fra 7,2 til 11,1moh, men med unntak av lengst sør er kotene under kote 10. Det vil si dybde på over 25m.



Gulvet i kjeller er ikke selvbærende og har fått store skader og har «kollapset» der grunnen under har sunket flere titalls cm. Kjellervegger og dekke over kjeller viser lite skade av type sprekker og riss ut over hva som er vanlig i bygg av denne alder.

Etasjene 1 til 5 har bærende vegger i betong. Ytterveggene og delevegger som ikke er bærende er i tegl. Tak over loftet er en enkel trekonstruksjon.

Under bilde av typisk skade på yttervegg. Dette fra bad i leilighet F40 H0203. Yttervegger er pusset opp i 2020 og det er ikke observert skader utover ved inngang til nummer 48 på den nye pussen. Men før oppussingen var det riss/sprekker.



Ut over sprekker/riss og bom i puss på vegger er det horisontalavvik på dekker og alle heller mot Finnmarksgata. Målingene som ble gjort den 16.09.25 viser at de fleste leilighetene har omtrent samme helling. I leilighetene som går igjennom bygget har totalt avvik på ca 11cm. Unntaket er leilighetene helt i syd. Det er noe fall mot Finnmarksgata, men ikke så mye.

Neste side er bilde fra soveromsvegg i leilighet F40 H0201. Sprekken på dette bilde er på vegg mot Finnmarksgata. Bilde er tatt av eier i forbindelse med oppussing. Leiligheten i plan 1 har samme type sprekker. Det kan se ut som at gavlfasade mot syd ikke har samme helling mot øst som resten av bygget. Disse sprekkene tyder på at bygget har vridd seg. Denne skaden er også omtalt i rapport fra WSP 10.04.25.



4 Kontroll av peler

Med bakgrunn i at målinger viser at bygget lener seg mot øst, er det gjort en vurdering av pelene. På grunn av setningene i grunnen som følge av grunnvannssenkningene i området, har vi kontrollert påhengslaster opp mot pelenes kapasitet.

4.1 Pel

Høsten 2025 ble toppen av en pel under vestfasade gravd frem. Bildene under er tatt av de som var til stede.






Pelene som er benyttet er beskrevet i brev fra Ingeniørene Bonde & Co datert 22.nov.1951. Ifølge dette brevet er det benyttet to forskjellige dimensjoner av sporveisskinner som peler. Ut fra mål og form på pelen på bilde over antar vi at pelen som ble gravd frem er den svakeste typen. Vi har ikke lyktes å finne en god dokumentasjon hvilken dimensjon som er brukt hvor.

I videre arbeid har vi benyttet en dimensjon som vi mener tilsvarer ca den sterkeste profilen som er benyttet.

Valg av parameter for design/kontroll av pel/ «trikkeskinne»

Materialkvalitet

Mest sannsynlig er kvaliteten på stål i pel/ «trikkeskinne» ca 618N/mm^2.

Hentet fra Britisk standard BS11 fra 1903.

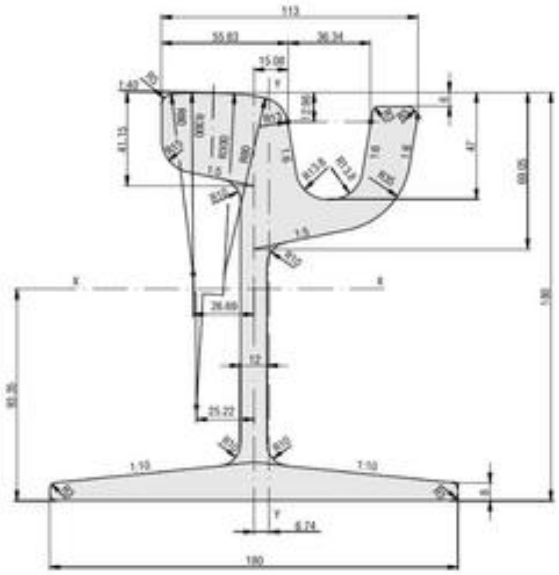
https://www.phase-trans.msm.cam.ac.uk/parliament.html

Tverrsnitt

Antatt tverrsnitt ut fra kontroll mål på plassen er Ri59N

Brukt data fra “Voestalpine Catalog Railway Rails”

https://www.scribd.com/doc/316917532/Voestalpine-Catalog-Railway-Rails#content=query:Ri60N,pageNum:69,indexOnPage:0,bestMatch:false



MASSE / MASS		58.14	kg/m	AUSGABE / EDITION	03.2004
FLÄCHE / AREA		74.07	cm^2	MASSSTAB / SCALE	1:1.5
TRÄGHEITSMOMENT / MOMENT OF INERTIA	X-X	3210.6	cm^4		
	Y-Y	875.7	cm^4		
WIDERSTANDSMOMENT / SECTION MODULUS	X-X Kopf / Head	363.1	cm^3		
	X-X Fuß / Base	350.5	cm^3		
	Y-Y links / left	91.7	cm^3		
	Y-Y rechts / right	103.6	cm^3	BLATTNUMMER / NUMBER OF SHEET	RI-1600

Har brukt den Tverrsnittskapasiteten som er om den «svakeste» aksen W=91,7 cm^3.

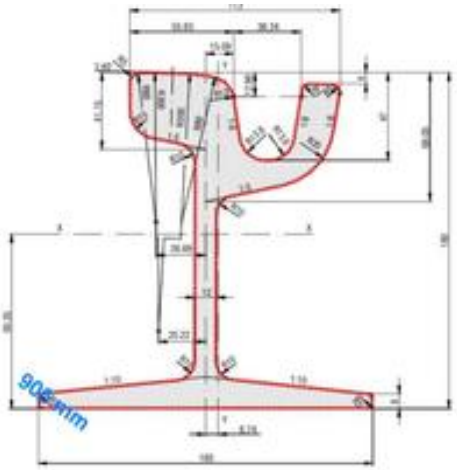
4.2 Påhengslast

Påhengslast er avhengig av type leire og lengde til fjell.

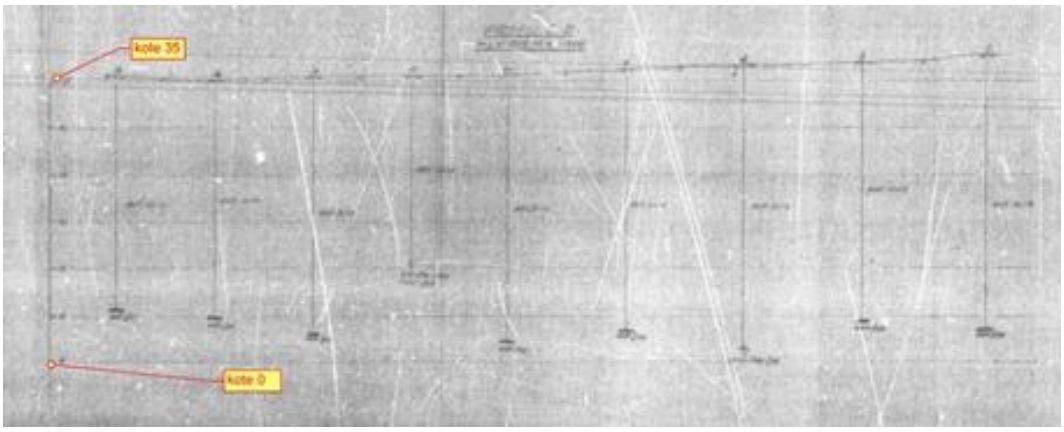
Ekstra påhengslast i pel er:

(Omkrets av pel) x (Høyden på pel) x (skjærstyrken til leire)

Omkrets av pel/ «trikkeskinne» er 906mm. Figur neste side viser ca det profilet som er benyttet som pel og som gir grunnlaget for å si hva omkretsen er.



Høyden på pel er ca 25 meter utfra dybder til fjell på gamle tegninger.



Figur 1 dybder til fjell på tegninger fra 1951 langs fasade mot øst.

Skjærstyrke på leire

Antatt i samråd med GEO Hans Petter Bøckmann basert på eksisterende geotekniske rapporter.

Direkte Skjærstyrke på 15 kPa

Ekstra påhengslast langs østfasade:

0,9m x 25m x 15kPa(kN/m^2) = 337,5 kN

Ekstra påhengslast langs vestfasade:

0,9m x 20m x 15kPa(kN/m^2) = 270,0 kN

4.3 Kapasitet pel

Kapasitet av stålpel
Beregnet ihht. Peleveiledningen 2019

$y_0 := 10\ mm$ Forhåndsutbøyning

Materialparametere:

$R_{eH} := 600\ \frac{N}{mm^2} = 600\ MPa$ Flytegrense stål

$\xi_3 := 1.55$ Korrelasjonfaktor, tabell NA.A.10(NS-EN 1991-1) og kap 1.10.6

$f_a := 0.75$ Reduksjonsfaktor, kap 1.11.3

$\gamma_f := 1.1$ Partialfaktor for knekking kap 4.4.2

$\gamma_{M0} := 1.05$ Partialfaktor for stål EC3

$E_s := 210000\ \frac{N}{mm^2} = \left(2.1 \cdot 10^5\right)\ MPa$ E-modul stål

Grunnforhold og korrosjon:

$c_u := 0.015\ \frac{N}{mm^2} = 15\ kPa$ Direkte skjærstyrke samråd med GEO

$N_{cu} := 10$ Lateral jordreaksjon på peler i leire tabell 4.9

Tverrsnittsdata

Areal

$A_1 := 64\ cm^2 = \left(6.4 \cdot 10^{3}\right)\ mm^2$

Treghetsmomenter

$I_1 := 875.7\ cm^4 = \left(8.757 \cdot 10^{-6}\right)\ m^4$

Treghetsmoment Pel Ri59N
(Noe mindre en hva WSP har brukt)

Bøyestivheter

$EI_{tot} := E_s \cdot I_1 = \left(1.839 \cdot 10^{3}\right)\ kN \cdot m^2$

Tverrsnittskapasitet pel Ri59N

$N_{i.1} := \frac{A_1 \cdot R_{eH}}{\gamma_{M0}} f_a = \left(2.743 \cdot 10^{3}\right)\ kN$

$W_p := 91.7\ cm^3 = \left(9.17 \cdot 10^{4}\right)\ mm^3$

$M_{i.1} := \frac{W_p \cdot R_{eH} \cdot f_a}{\gamma_{M0}} = 39.3\ kN \cdot m$

$M_{i.tot} := M_{i.1} = 39.3\ kN \cdot m$

Knekking:
Jordstivhet

$C_1 := 50 \cdot c_u = 750\ kPa$ Jordstivhet langtidslast Kap. 4.4.2

$C_k := 200 \cdot c_u = \left(3 \cdot 10^{3}\right)\ kPa$ Jordstivhet korttidslast Kap. 4.4.2

$L_k := \pi \cdot \sqrt[4]{\frac{EI_{tot}}{C_k}} = 2.78\ m$ Knekklengde av halvbølge (4-31)

Knekklast

$R_{k.1;k} := 2\sqrt{EI_{tot} \cdot C_1} = (2.349 \cdot 10^3)\ kN$ kar. knekklast, langtidslast (4-32)

$R_{k.k;k} := 2\sqrt{EI_{tot} \cdot C_k} = (4.698 \cdot 10^3)\ kN$ kar. knekklast, korttidslast

$q_{tr;k} := N_{ru} \cdot c_u \cdot 113\ mm = 16.95\ \frac{kN}{m}$ Jordrelasjonens kap. pr. lengdeenhet(4-28)

Langtidslast

$\Delta\delta_{c.1} := \frac{q_{tr;k}}{C_1} = 22.6\ mm$

$R_{k.1;k.max} := R_{k.1;k} \cdot \frac{\Delta\delta_{c.1}}{y_0 + \Delta\delta_{c.1}} = (1.628 \cdot 10^3)\ kN$ (4-42)

$R_{k.1;d} := \frac{R_{k.1;k.max}}{\gamma_t \cdot \xi_3} = 955.024\ kN$ knekklast, langtidslast

Knekklast, Korttidslast

$\Delta\delta_{c.k} := \frac{q_{tr;k}}{C_k} = 5.65\ mm$

$R_{k.k;k.max} := R_{k.k;k} \cdot \frac{\Delta\delta_{c.k}}{y_0 + \Delta\delta_{c.k}} = (1.696 \cdot 10^3)\ kN$ (4-42)

$R_{k.k;d} := \frac{R_{k.k;k.max}}{\gamma_t \cdot \xi_3} = 994.69\ kN$ knekklast, korttidslast

Kapasitetskontroll:

Utbøying av pel

$N_{Ed} := 955\ kN$

$$\delta_{tot} := \frac{y_0}{1 - \frac{N_{Ed}}{R_{k.1;k}}} = 16.852\ mm$$

$$\Delta\delta := \delta_{tot} - y_0 = 6.852\ mm$$

$$M\Delta := \frac{1}{2} \cdot R_{k.1;k} \cdot \Delta\delta = 8.047\ kN \cdot m$$

$$M_{kontroll} := \frac{M\Delta}{M_{i.tot} \cdot \left[1 - \left(\frac{N_{Ed}}{N_{i.1}}\right)\right]} = [0.314]$$

Oppsummering:

$N_{Ed} = 955\ kN$	Last i pel (maks utbøying av pel)
$N_{i.1} = \left(2.743 \cdot 10^3\right)\ kN$	installert kap. pel/profil
$R_{k.1;d} = 955.024\ kN$	knekklast, Langtidslast
$R_{k.k;d} = 994.69\ kN$	knekklast, korttidslast

$$v1 := \text{stack}\left(N_{Ed}, N_{i.1}, R_{k.1;d}, R_{k.k;d}\right) = \begin{bmatrix} 955 \\ 2.743 \cdot 10^3 \\ 955.024 \\ 994.69 \end{bmatrix} kN$$

$N_{Ed.r} := min(v1) = 955\ kN$ Dim. aksiell kapasitet pel

4.4 Last oppsummering

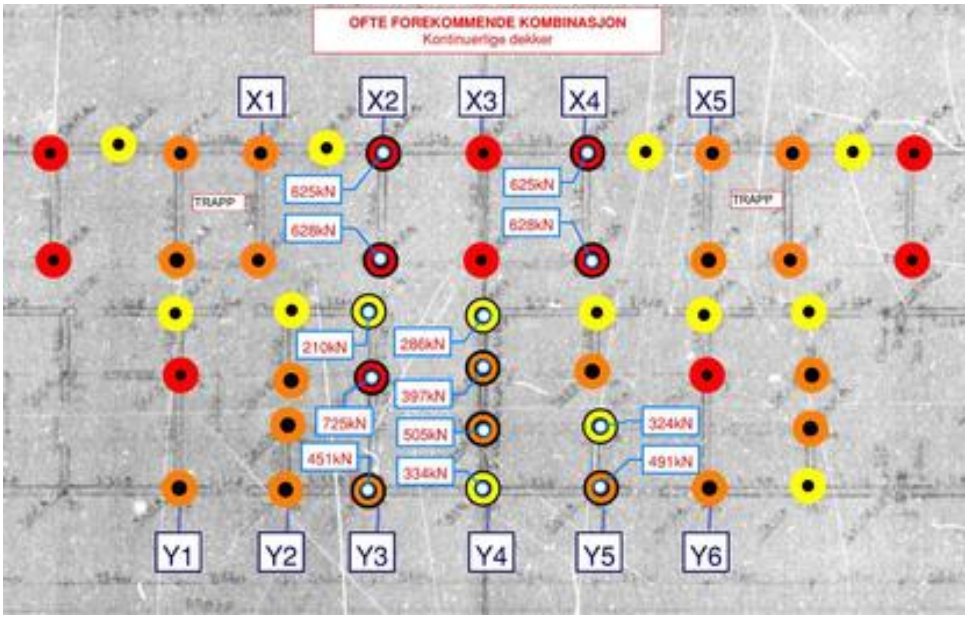
Lastnedregning til peler fra bygget er presentert i eget notat se vedlegg 2. Der er det valgt å sjekke det vi i dag kaller Brukslast. Det er tilnærmet det vi antar ble benyttet ved prosjektering av pel i sin tid. Vi har også regnet ut en last kalt Ofteforekommende last. Der er varierende laster redusert ned til «normal» belastning i rom osv.

Påhengslast for peler under bygget er justert for antatt dybde til fjell.

Under tabell med sammendrag:

Punkt	Bruks/ karakterisk last	Ofte-forekommende last	Pele-kapasitet kN	Utnyttelse kar.	Utnyttelse Ofte.	Påhengs-last	Utnyttelse kar. Med påhengslast	Utnyttelse Ofte. Med påhengslast
X2 yttervegg	661	625	955	0,69	0,65	337	1,05	1,01
X2 korridor	678	628	955	0,71	0,66	337	1,06	1,01
Y3 korridor	224	210	955	0,23	0,22	304	0,55	0,54
Y3 midt	772	725	955	0,81	0,76	304	1,13	1,08
Y3 yttervegg	472	451	955	0,49	0,47	270	0,78	0,75
Y4 korridor	307	286	955	0,32	0,30	304	0,64	0,62
Y4 midt 1	426	397	955	0,45	0,42	304	0,76	0,73
Y4 midt 2	541	505	955	0,57	0,53	304	0,88	0,85
Y4 yttervegg	346	334	955	0,36	0,35	270	0,65	0,63
Y5 dør	350	324	955	0,37	0,34	304	0,68	0,66
Y5 yttervegg	517	491	955	0,54	0,51	270	0,82	0,80

Under utsnitt av kjeller som viser hvor lastene er beregnet. Punktene uten last markering markert med farge, er antatt ut fra de som er beregnet. Rødt angir overbelastning, orange angir belastning over 70% og gul farge der lastene lave i forhold til kapasitet på den sterkeste pelen vi mener de har benyttet.



Den svake profilen har vi ikke kontrollert for. Vi har antatt de er benyttet der lastene er små, bla langs fasaden mot vest. Bygget har en repeterende planløsning så punktene over er representative for hele lengden på bygget. Det vi ser er at pelene som overutnyttet eller veldig nære, er på østdelen av bygget.

Beregningen viser overbelastning. 8% overbelastning kun med last vi tror den blir utsatt for, tilsvarer ca 7600kg. Høres ikke mye ut, men da er det ikke tatt med snølast på tak, og kun moderat belastning i leiligheter og ingen sikkerhetsmargin. Det betyr at den lasten vi har lagt inn i kapasitets vurderingen av pelene er «best case» og høyst sannsynlig oppstått.

5 Målinger

Tirsdag 23.09.25 kom målinger fra ScanSurvey. De har fulgt med på en del målepunkter siden januar 2023. Det vil si etter at man hadde oppdaget at det var bevegelser, slik at dette er kun målinger av forløpet etter januar 2023.

Under er utsnitt av deres tabell og oversikt på plassering av målepunktene. Dette er målepunkter som sitter på yttersiden av ytterveggene. Det ble tirsdag 23.09.25 også plassert nye målepunkter inne i kjeller for å bedre kunne følge med på bevegelser.

Punkt-ID	UH 19.01.2023	M6 31.10.2024	M6-M3 Millimeter	M6-UH Millimeter	M7 14.01.2025	M7-M6 Millimeter	M8-UH Millimeter	M8 12.09.2025	M8-M7 Millimeter	M8-UH Millimeter
1-1	39.3922	39.3921	-2	0	39.3940	2	2	39.3892	-5	-3
1-2	37.6897	37.6904	-1	1	37.6930	3	3	37.6875	-5	-2
1-3	37.4599	37.4618	0	2	37.4643	3	4	37.4608	-4	1
1-4	37.0303	37.0329	2	3	37.0354	3	5	37.0317	-4	1
1-5	36.6680	36.6700	1	2	36.6715	2	4	36.6693	-2	1
1-6	36.7365	36.7378	0	1	36.7401	2	4	36.7371	-3	1
1-7	35.4517	35.4518	1	0	35.4529	1	1	35.4496	-3	-2
1-8	35.3807	35.3808	1	0	35.3813	1	1	35.3783	-3	-2
1-9	35.4158	35.4156	1	0	35.4153	0	0	35.4131	-2	-3
1-10	35.4222	35.4206	1	-2	35.4215	1	-1	35.4180	-4	-4
1-11	36.5386	36.5356	2	-3	36.5363	1	-2	36.5318	-5	-7
1-12	37.1154	37.1105	1	-5	37.1103	0	-5	37.1067	-4	-9
1-13	37.3771	37.3725	1	-5	37.3733	1	-4	37.3689	-4	-8
1-14	37.5325	37.5279	-1	-5	37.5290	1	-3	37.5245	-5	-8
1-15	37.4797	37.4758	-1	-4	37.4768	1	-3	Utilgjengelig	-	-
1-16	38.4624	38.4606	-1	-2	38.4610	0	-1	Utilgjengelig	-	-
1-17	38.5203	38.5188	-1	-1	38.5166	-2	-4	38.5155	-1	-5
1-18	38.8449	38.8437	-1	-1	38.8459	2	1	38.8417	-4	-3
1-19	40.2334	40.2341	-1	1	40.2369	3	3	40.2328	-4	-1
2-1	36.0615	36.0577	0	-4	36.0588	1	-3	36.0563	-2	-5



ID 1-11 til ID 1-19 er østfasaden. De tallen som er merket med rød ring er bevegelse siste halvår, grønn ring markerer totalbevegelse på 2,5 år. Det vi ser er at bevegelsene siste halvt år er like store som de to første årene til sammen.

Vi har anbefalt at det blir tatt målinger med tettere intervall for å overvåke utviklingen.

6 Konklusjon

Etter gjennomgang av dokumentasjon, målinger og beregninger konkluderes det med at byggets helning mot øst og de observerte sprekkene i konstruksjonen kan forklares ved overbelastning av peler (sporveisskinner) som følge av økt påhengslast fra leire og redusert grunnvannsnivå. Beregningene viser utnyttelser ved østdelen som overstiger eller nærmer seg kapasitet (opptil ~108% med «best case» last.), og ScanSurvey-data viser akselererende bevegelse siste halvår (siste 6 måneder tilsvarende de to foregående årene). Situasjonen vurderes som alvorlig med risiko for rask forverring.

Anbefalte tiltak:

1. Umiddelbar overvåking: Øk målefrekvens fra ScanSurvey og etabler interne kontinuerlige målepunkter i kjeller (horisontalmålinger). Varslingsrutine ved rask endring.
2. Teknisk kontroll: Iverksett detaljkontroll av peler der overbelastning er påvist; fremskaff dokumentasjon på faktisk peleprofil og materialtilstand (inkl. kontroll av svakere profil).
3. Starte prosess for avbøtende tiltak: Starte forprosjekt som vurderer tekniske alternativer (refundamentering, forsterkning, midlertidige avlastende tiltak) og kostnadsestimat. Inkluder vurdering av behov for delvis eller full evakuering ved forverring.
4. Beslutning om videre tiltak: Basert på forprosjektets resultater, fremlegg anbefalt løsning og finansieringsbehov for styre/ledelse for endelig beslutning.

Tiltakene bør prioriteres og iverksettes umiddelbart gitt påvist overbelastning og målbar akselererende bevegelse. Vi antar at det vil være nødvendig med refundamentering/forsterkning eller kondemnering av bygget.

Vedlegg 1: Notat etter befaring 08.01.25

Vedlegg 2 Beregningsnotat, pelelaster

FINNMARKSGATA 40-48

Beregningsnotat, pelelaster

Sweco Norge AS	Organisasjonsnr. 967032271
Prosjekt	Finnmarksgata 40-48
Prosjektnummer	10245913
Kunde	Sameiet Professorløkka
Opprettet av	Torger T. Klætte
Dato	01.10.2025
Dokumentreferanse	Beregnignsnotat

Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Godkjent av
0	1/10-2025	Beregningsnotat	NOTKOR	NOHOLA

Innholdsfortegnelse

1 Plantegning 3
2 Lastgrunnlag 4
2.1 Lastforutsetninger – variable laster 4
2.2 Lastforutsetninger – egenlaster 4

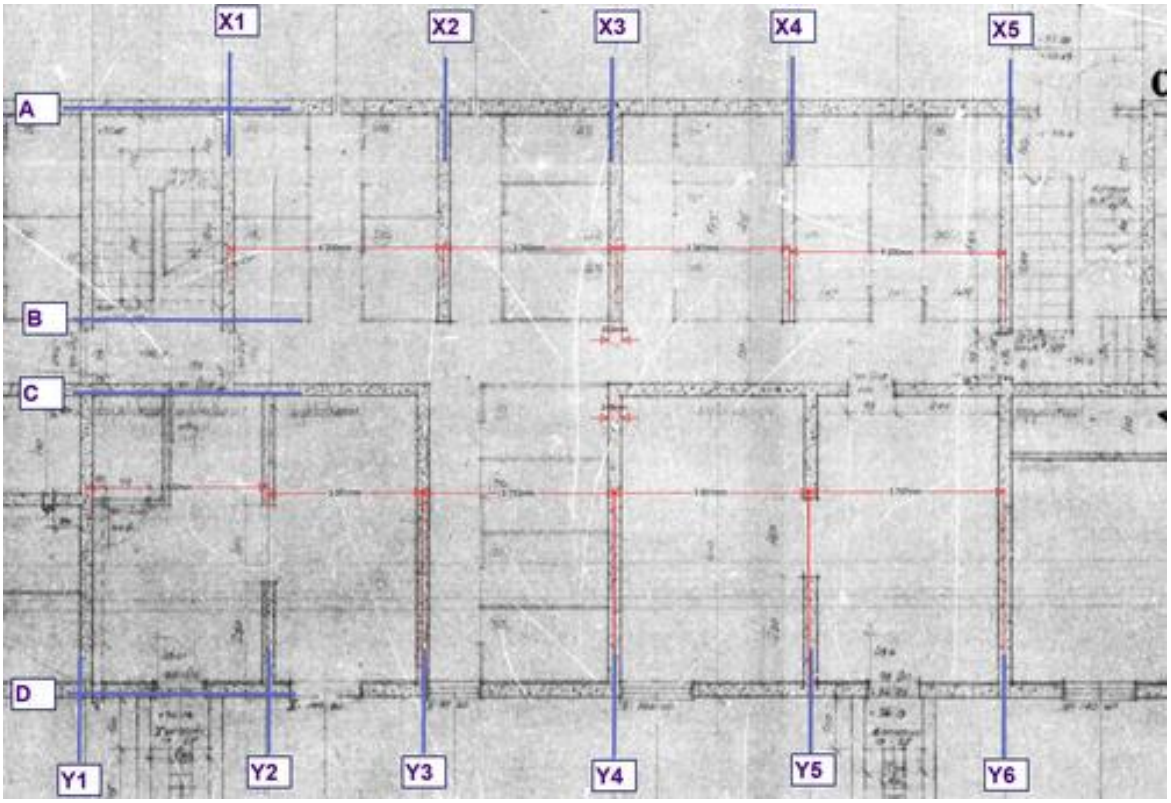
3 Lastnedregning fra dekker 7
3.1 Lastfordeling - kontinuerlige dekker 9
3.2 Lastfordeling - 1felts dekker 9
3.3 Oppsummering lastfordeling dekkeberegninger 10
3.4 Lastnedregning kontinuerlige dekker 10
3.4.1 karakteristisk last / ‘’bruddlast’’ 10
3.4.2 Lastnedregning ofte forekommende last / ‘’sannsynlig last’’ 10
3.5 Lastnedregning 1felts dekker 11
3.5.1 karakteristisk last / ‘’bruddlast’’ 11
3.5.2 Lastnedregning ofte forekommende last / ‘’sannsynlig last’’ 11

4 Laster på peler – kontinuerlige dekker 12
4.1 Akse X2 / X4 13
4.1.1 Karakteristisk / brudd 14
4.1.2 ofte forekommende / sannsynlig 14
4.2 Akse Y3 15
4.2.1 karakteristisk / brudd 16
4.2.2 Ofte forekommende / sannsynlig 16
4.3 Akse Y4 17
4.3.1 karakteristisk / brudd 17
4.3.2 ofte forekommende / sannsynlig 18
4.4 Akse Y5 18
4.4.1 karakteristisk / brudd 19
4.4.2 ofte forekommende / sannsynlig 19

5 Laster på peler – 1felts dekker 20
5.1 Akse X2 / X4 20
5.1.1 karakteristisk / brudd 20
5.1.2 ofte forekommende / sannsynlig 20
5.2 Akse Y3 21
5.2.1 karakteristisk / brudd 21
5.2.2 ofte forekommende / sannsynlig 21
5.3 Akse Y4 22
5.4 Akse Y5 22
5.4.1 karakteristisk / brudd 23
5.4.2 ofte forekommende / sannsynlig 23

1 Plantegning

Regner på vegger mellom trappeoppgangene.



2 Lastgrunnlag

2.1 Lastforutsetninger – variable laster

Iht *Byggeforskrifter av 15. desember 1949, bind I*

Byggeforskrifter av 15. desember 1949, bind I

FOR-1949-12-15 nr 0000

Opphevet

Tittel: Byggeforskrift av 15. desember 1949, bind I

Utferdiget i henhold til § 6 i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924, og utgitt av Kommunal- og arbeidsdepartementet, kontoret for bygnings- og brannvesen

Kap. 3. Belastninger.

§ 1. Nyttelast.

Nyttelast på etasjeskillere m.v.:

I beboelsesrom, kontorlokaler og mindre forretningslokaler	200	kg/m ^{2}
I beboelsesrom i småhus	150	»
I loftsrom	150	»

§ 6. Redusert nyttelast.

1. For bygninger hvor det ikke kan antas å bli maksimalbelastning samtidig i alle etasjer, f.eks. beboelseshus, skoler og forretningsbygg kan det ved beregning av dimensjonene for slike konstruksjonsdeler som er bestemt til å oppta belastning fra mer enn to etasjer, som f.eks. søyler, pilarer, grunnmurer og fundamenter, regnes med en redusert nyttelast etter følgende regel:
For den direkte understøttede etasjeskiller regnes nyttelasten med sin fulle verdi. For de ovenfor liggende etasjeskillere kan det regnes med en reduksjon av 10 pst. for den første etasjeskiller (regnet nedenfra), 20 pst. for den andre, 30 pst. for den tredje og 40 pst. for de følgende. For lagerbygninger, verksteder og fabrikkbygninger o.l. må det regnes med den fulle nyttelast på alle etasjeskillere.

§ 2. Snølast.

a. Snølasten S på horisontal flate regnes i alminnelighet til 150 kg/m ^{2}.
I strøk med forholdsvis lite snøfall og i strøk med særlig sterkt snøfall kan denne verdi endres av bygningsrådet med departementets godkjenning.

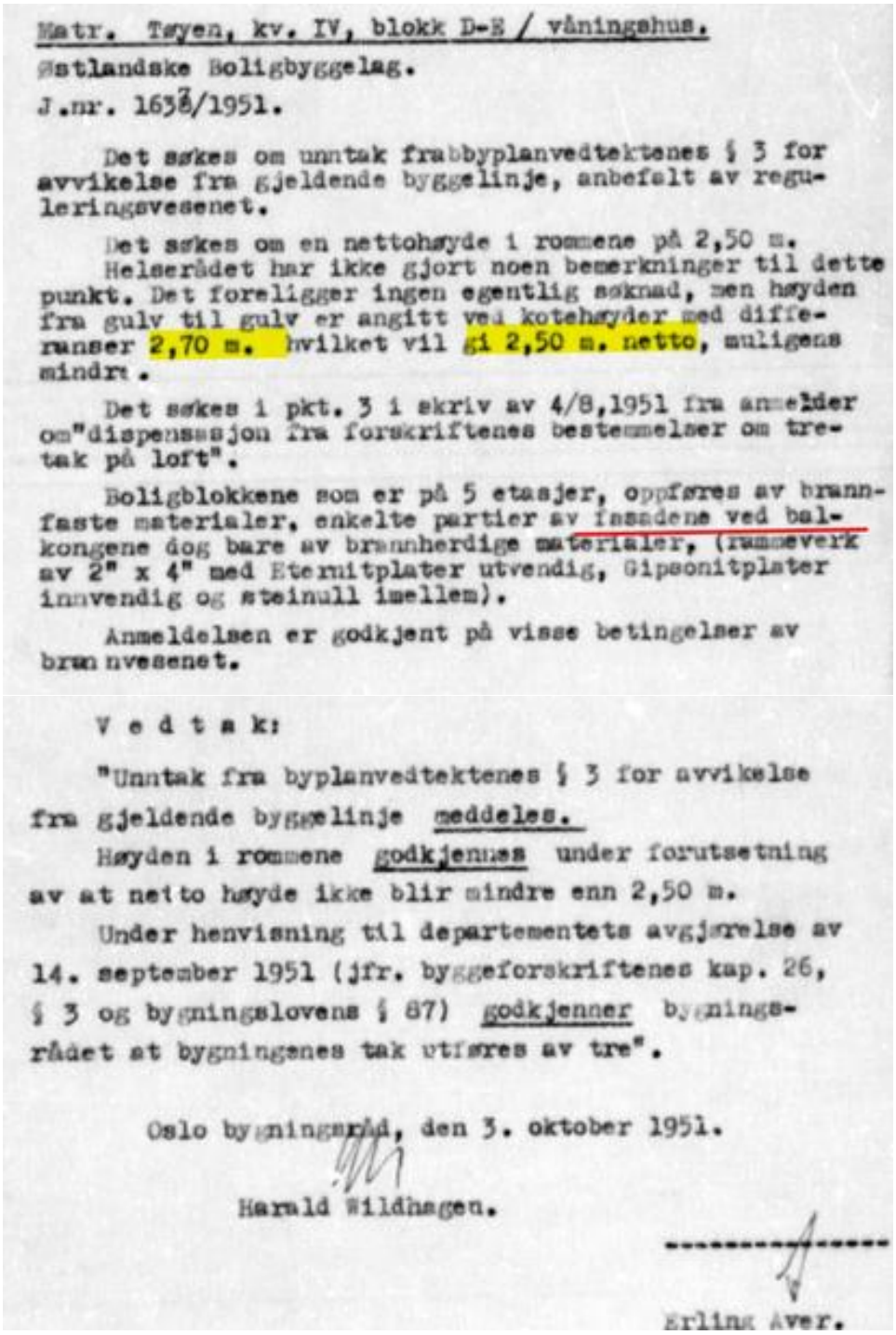
2.2 Lastforutsetninger – egenlaster

I brevet under beskrives det 2,7m fra gulv til gulv, med nettohøyde i rommene 2,5m. Vedtaket er at det godkjennes.

Det er også beskrevet dekketykkelse 150mm + avretting og belegg. Avretting har nok noe lavere densitet enn armert betong, så vi regner effektiv dekketykkelse 160mm med densitet 25kN/m^3.

For teglvegger benyttes densitet 22kN/m^3.

Siporex-elementer forutsettes 5kN/m^3.



Matr. Tøyen, kv. IV, blokk D-E / våningshus.
Østlandske Boligbyggelag.
J.nr. 1638/1951.

Det søkes om unntak fra byplanvedtektenes § 3 for avvikelse fra gjeldende byggelinje, anbefalt av reguleringsvesenet.

Det søkes om en nettohøyde i rommene på 2,50 m. Helserådet har ikke gjort noen bemerkninger til dette punkt. Det foreligger ingen egentlig søknad, men høyden fra gulv til gulv er angitt ved kotehøyder med differanser 2,70 m. hvilket vil gi 2,50 m. netto, muligens mindre.

Det søkes i pkt. 3 i skriv av 4/8,1951 fra anmelder om "dispensasjon fra forskriftenes bestemmelser om tretak på loft".

Boligblokkene som er på 5 etasjer, oppføres av brannfaste materialer, enkelte partier av fasadene ved balkongene dog bare av brannherdige materialer, (rammeverk av 2" x 4" med Eternitplater utvendig, Gipsonitplater innvendig og steinull imellem).

Anmeldelsen er godkjent på visse betingelser av brannvesenet.

V e d t a k:

"Unntak fra byplanvedtektenes § 3 for avvikelse fra gjeldende byggelinje meddeles.

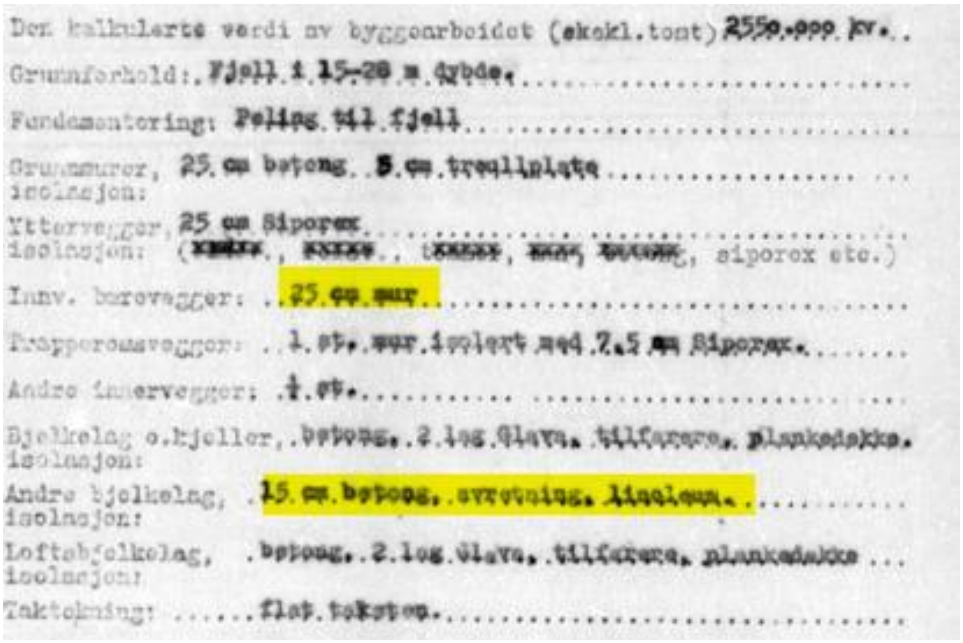
Høyden i rommene godkjennes under forutsetning av at netto høyde ikke blir mindre enn 2,50 m.

Under henvisning til departementets avgjørelse av 14. september 1951 (jfr. byggeforskriftenes kap. 26, § 3 og bygningslovens § 87) godkjenner bygningsrådet at bygningenes tak utføres av tre".

Oslo bygningsråd, den 3. oktober 1951.

Harald Wildhagen.

Erling Aver.



Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl.tont) 2550.000 kr..
Grunnforhold: Fjell i 15-20 m dybde.
Fundamentering: Peling til fjell
Grunnmurer, isolasjon: 25 cm betong. 5 cm trauliplate
Yttervegger, isolasjon: 25 cm Siporex (xxxx., xxxx., xxxx, xxx, xxxx, siporex etc.)
Innv. bærevegger: 25 cm mur
Trapperomsvegger: 1 stk. mur isolert med 7,5 cm Siporex.
Andre innervegger: 1 stk.
Bjelkelag o.kjeller, isolasjon: betong. 2 lag glava. tilføres. plankedekke.
Andre bjelkelag, isolasjon: 15 cm betong. avretning. linoleum.
Loftsbjelkelag, isolasjon: betong. 2 lag glava. tilføres. plankedekke
Taktekning: flat. takpapp.

3 Lastnedregning fra dekker

Det er gjort 2 forskjellige lastnedregninger, hvor det på den ene antas at dekkene går kontinuerlig over bæreveggene. På den andre antas at dekkene er 1feltsdekker, slik at lastbredden for hver vegg er halve dekkespennet på hver side. Dette for å ivareta begge ytterpunktene for lastnedregningen.

Vi legger til grunn for videre vurderinger at dekkene er utført med strekkarmering i topp over veggene, og dermed har en kontinuitetseffekt for lastnedføring.

Det er modellert opp en bjelke med tilsvarende dekkespenn og en enhetsflatelast 1 kN/m^2 for å finne fordeling ned i veggene.

Laststandarden fra byggeåret benyttet ikke sikkerhetsfaktorer slik som senere standarder, så bruddlasten her vil være fullverdig karakteristisk last. For nyttelast på dekker er det likevel beregnet med reduksjon for antall etasjer, som vist i kapittel 2.

Vi har også det som kan kalles ''sannsynlig last, gjennomsnittslast'', som benytter faktor for *ofte forekommende lasttilfelle* iht dagens laststandard. Dette er lasten som anses som jevnlig belaster konstruksjonene.

Resultatene er vist i dokument «*02.20.01 – Lastnedregning, kont. dekker»* og «*02.20.02 – Lastnedregning, 1-feltdekker».*

Det er ikke veldig store forskjeller mellom karakteristisk og ofte forekommende tilfeller. Dette skyldes at primært at egenlastene er store sammenlignet med de variable nyttelastene, samt at for karakteristisk last er det medtatt lastreduksjon for antall etasjer.

I «*02.20.01 – Lastnedregning» og «02.20.02 – Lastnedregning, 1-feltdekker»* er det ikke medtatt vekten av ytterveggene, de beregnes manuelt her. Det antas teglmur antatt 100mm tykk, med densitet 22kN/m^3 + 7,5cm Siporexelementer (ref brevkorrespondanse).

Med etasjehøyde 2,7m (inkl dekketykkelse) blir egenvekt pr etasje for utvendig teglvegg (22kN/m^3*0,1m+5kN/m^2*0,075m)* 2,5m= 6,5 kN/m pr etg.

Kjellerveggen antas å være 250mm støpt betongvegg, med 3m høyde, inkl såle og ringmur.

➔ 25kN/m^3 * 0,25m * 3m = 19 kN/m

Ref brevkorrespondanse under ble det utført litt varierende oppbygginger av veggene.

250mm Siporex gir egenvekt pr etg: 5kN/m^2*0,250m * 2,5m = 3,12 kN/m pr etg.

Vi velger å legge til grunn 3etasjer med mur+7,5cm siporex og 2 etasjer med 25cm siporex + kjellervegg

➔ Sum egenvekt vegg = 3*6,5 kN/m + 2*3,12 kN/m + 19 kN/m = 45 kN/m.

Som kjent er endel yttervegger og endel trappe-
romsvegger tenkt utført som 1-stens teglstensvegger som skal iso-
leres med 10 resp. 7,5 cm. siporex. Disse vegger foreslåes erstat-
tet med 25 cm. siporex-vegger i den utstrekning det er statisk for-
svarlig, i henhold til vedlagte beregninger side 294-299, hvorav
2 sett kopier er vedlagt.

På grunn av langt fremskredne murarbeider kan det
kun bli aktuelt med 25 cm. siporex-vegger i 5. etasje i blokk D,
4. og 5. etasje i blokkene E og F med unntagelse av fasadevegg mot
øst i blokk F hvor det av statiske hensyn kun anvendes 25 cm.
Siporex-vegg i 5. etasje. Vegger for trapperom mot sør i blokk F
blir å utføre som før antatt.

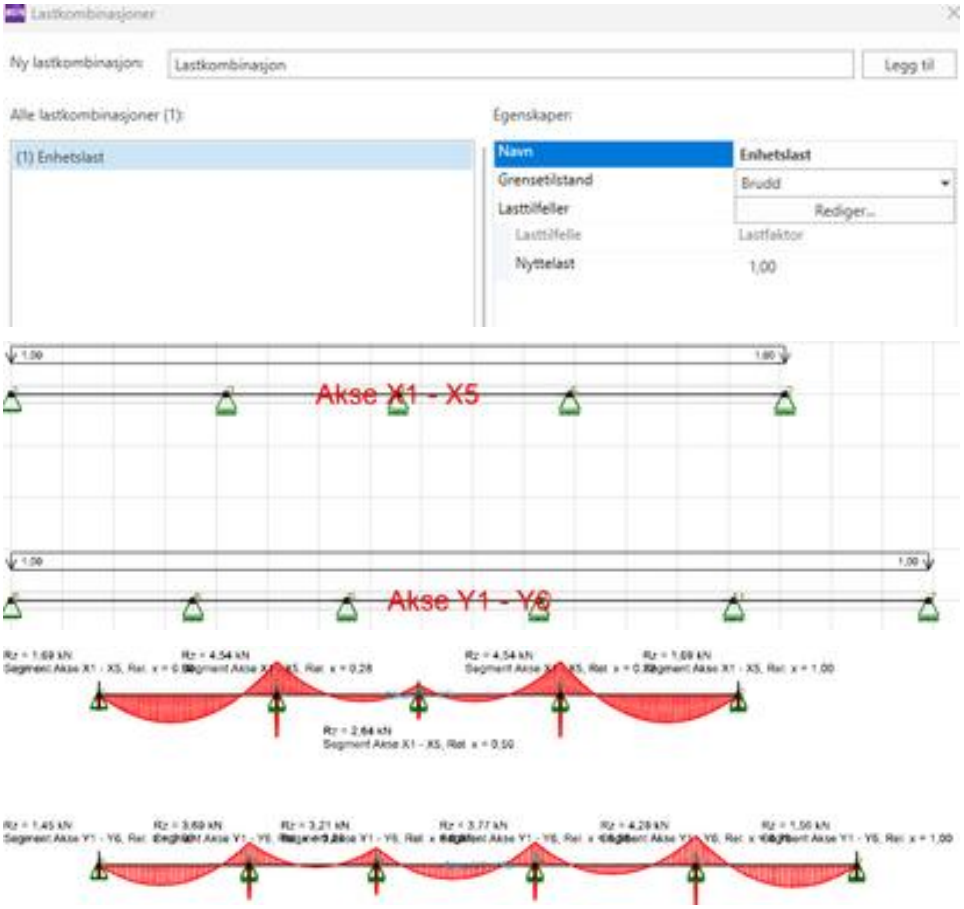
Murarbeider i blokk G og H er annå ikke påbegynt.
Av overnevnte beregninger framgår at 25 cm. siporex-vegg kan an-
vendes for begge blokkers gavlvegger i de 4 øverste etasjer. Det
samme gjelder de aktuelle trapperomsvegger unntatt vegger i blokk
H's trapperom mot vest og blokk G's trapperom der det anvendes
25 cm. siporex-vegger i de 3 øverste etasjer.

Som kjent er endel yttervegger og endel trappe-
romsvegger tenkt utført som 1-stens teglstensvegger som skal iso-
leres med 10 resp. 7,5 cm. siporex. Disse vegger foreslåes erstat-
tet med 25 cm. siporex-vegger i den utstrekning det er statisk for-
svarlig, i henhold til vedlagte beregninger side 294-299, hvorav
2 sett kopier er vedlagt.

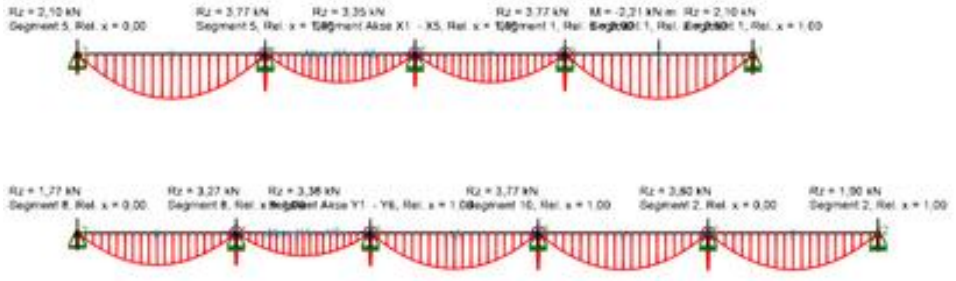
På grunn av langt fremskredne murarbeider kan det
kun bli aktuelt med 25 cm. siporex-vegger i 5. etasje i blokk D,
4. og 5. etasje i blokkene E og F med unntagelse av fasadevegg mot
øst i blokk F hvor det av statiske hensyn kun anvendes 25 cm.
Siporex-vegg i 5. etasje. Vegger for trapperom mot sør i blokk F
blir å utføre som før antatt.

Murarbeider i blokk G og H er annå ikke påbegynt.
Av overnevnte beregninger framgår at 25 cm. siporex-vegg kan an-
vendes for begge blokkers gavlvegger i de 4 øverste etasjer. Det
samme gjelder de aktuelle trapperomsvegger unntatt vegger i blokk
H's trapperom mot vest og blokk G's trapperom der det anvendes
25 cm. siporex-vegger i de 3 øverste etasjer.

3.1 Lastfordeling - kontinuerlige dekker



3.2 Lastfordeling - 1felts dekker



3.3 Oppsummering lastfordeling dekkeberegninger

Akse	lastfaktor kont. dekke	1felt dekke	forhold 1felt/kont
X1	1,69	2,1	1,243
X2	4,54	3,77	0,830
X3	2,64	3,35	1,269
X4	4,54	3,77	0,830
X5	1,69	2,1	1,243
Y1	1,45	1,77	1,221
Y2	3,69	3,27	0,886
Y3	3,21	3,38	1,053
Y4	3,77	3,77	1,000
Y5	4,28	3,8	0,888
Y6	1,5	1,9	1,267

3.4 Lastnedregning kontinuerlige dekker

3.4.1 karakteristisk last / ‘’bruddlast’’

OPPSUMMERT EGENLAST, DEKKER + VEGGER + TAK

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_X.akser = \begin{bmatrix} "X1\ [kN/m]" & "X2\ [kN/m]" & "X3\ [kN/m]" & "X4\ [kN/m]" & "X5\ [kN/m]" \\ 124.3 & 193.9 & 147.4 & 193.9 & 124.3 \end{bmatrix}$$

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_Y.akser = \begin{bmatrix} "Y1\ [kN/m]" & "Y2\ [kN/m]" & "Y3\ [kN/m]" & "Y4\ [kN/m]" & "Y5\ [kN/m]" & "Y6\ [kN/m]" \\ 118.7 & 172.5 & 161.5 & 175.5 & 187.1 & 120.1 \end{bmatrix}$$

$$Snø\&nyttelast.kar_{X.akser} = \begin{bmatrix} "X1\ [kN/m]" & "X2\ [kN/m]" & "X3\ [kN/m]" & "X4\ [kN/m]" & "X5\ [kN/m]" \\ 17.7 & 47.1 & 27.5 & 47.1 & 17.7 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

$$Snø\&nyttelast.kar_{Y.akser} = \begin{bmatrix} "Y1\ [kN/m]" & "Y2\ [kN/m]" & "Y3\ [kN/m]" & "Y4\ [kN/m]" & "Y5\ [kN/m]" & "Y6\ [kN/m]" \\ 15.3 & 38.1 & 33.4 & 39.3 & 44.2 & 15.9 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

3.4.2 Lastnedregning ofte forekommende last / ‘’sannsynlig last’’

OPPSUMMERT EGENLAST, DEKKER + VEGGER + TAK

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_X.akser = \begin{bmatrix} "X1\ [kN/m]" & "X2\ [kN/m]" & "X3\ [kN/m]" & "X4\ [kN/m]" & "X5\ [kN/m]" \\ 124.3 & 193.9 & 147.4 & 193.9 & 124.3 \end{bmatrix}$$

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_Y.akser = \begin{bmatrix} "Y1\ [kN/m]" & "Y2\ [kN/m]" & "Y3\ [kN/m]" & "Y4\ [kN/m]" & "Y5\ [kN/m]" & "Y6\ [kN/m]" \\ 118.7 & 172.5 & 161.5 & 175.5 & 187.1 & 120.1 \end{bmatrix}$$

$$Snø\&nyttelast.ofte.forekomm_{X.akser} = \begin{bmatrix} "X1\ [kN/m]" & "X2\ [kN/m]" & "X3\ [kN/m]" & "X4\ [kN/m]" & "X5\ [kN/m]" \\ 11.1 & 29.4 & 17.2 & 29.4 & 11.1 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

$$Snø\&nyttelast.ofte.forekomm_{Y.akser} = \begin{bmatrix} "Y1\ [kN/m]" & "Y2\ [kN/m]" & "Y3\ [kN/m]" & "Y4\ [kN/m]" & "Y5\ [kN/m]" & "Y6\ [kN/m]" \\ 9.6 & 23.8 & 20.9 & 24.6 & 27.6 & 9.9 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

3.5 Lastnedregning 1felts dekker

3.5.1 karakteristisk last / ‘’bruddlast’’

OPPSUMMERT EGENLAST, DEKKER + VEGGER + TAK

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_X.akser = \begin{bmatrix} \text{"X1 [kN/m]"} & \text{"X2 [kN/m]"} & \text{"X3 [kN/m]"} & \text{"X4 [kN/m]"} & \text{"X5 [kN/m]"} \\ 134.2 & 175.2 & 164.9 & 175.2 & 134.2 \end{bmatrix}$$

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_Y.akser = \begin{bmatrix} \text{"Y1 [kN/m]"} & \text{"Y2 [kN/m]"} & \text{"Y3 [kN/m]"} & \text{"Y4 [kN/m]"} & \text{"Y5 [kN/m]"} & \text{"Y6 [kN/m]"} \\ 126 & 162.9 & 165.6 & 175.2 & 176 & 129.2 \end{bmatrix}$$

$$Snø\&nyttelast.kar_{X.akser} = \begin{bmatrix} \text{"X1 [kN/m]"} & \text{"X2 [kN/m]"} & \text{"X3 [kN/m]"} & \text{"X4 [kN/m]"} & \text{"X5 [kN/m]"} \\ 21.8 & 39.2 & 34.8 & 39.2 & 21.8 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

$$Snø\&nyttelast.kar_{Y.akser} = \begin{bmatrix} \text{"Y1 [kN/m]"} & \text{"Y2 [kN/m]"} & \text{"Y3 [kN/m]"} & \text{"Y4 [kN/m]"} & \text{"Y5 [kN/m]"} & \text{"Y6 [kN/m]"} \\ 18.4 & 34 & 35.2 & 39.2 & 39.5 & 19.8 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

3.5.2 Lastnedregning ofte forekommende last / ‘’sannsynlig last’’

OPPSUMMERT EGENLAST, DEKKER + VEGGER + TAK

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_X.akser = \begin{bmatrix} \text{"X1 [kN/m]"} & \text{"X2 [kN/m]"} & \text{"X3 [kN/m]"} & \text{"X4 [kN/m]"} & \text{"X5 [kN/m]"} \\ 134.2 & 175.2 & 164.9 & 175.2 & 134.2 \end{bmatrix}$$

$$Sum_dekker\&vegger\&tak_Y.akser = \begin{bmatrix} \text{"Y1 [kN/m]"} & \text{"Y2 [kN/m]"} & \text{"Y3 [kN/m]"} & \text{"Y4 [kN/m]"} & \text{"Y5 [kN/m]"} & \text{"Y6 [kN/m]"} \\ 126 & 162.9 & 165.6 & 175.2 & 176 & 129.2 \end{bmatrix}$$

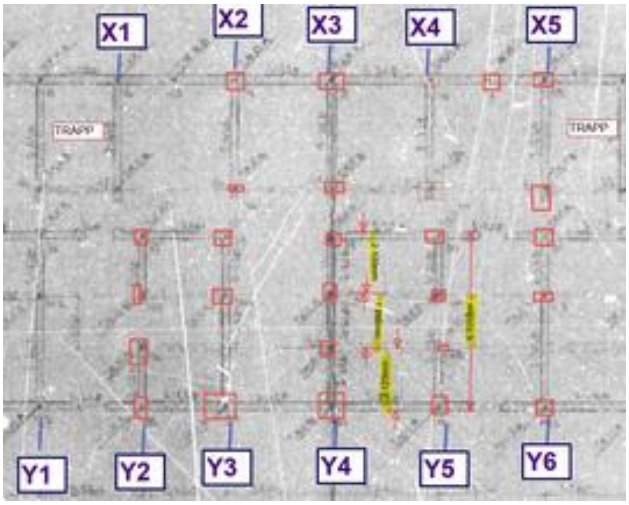
$$Snø\&nyttelast.ofte.forekomm_{X.akser} = \begin{bmatrix} \text{"X1 [kN/m]"} & \text{"X2 [kN/m]"} & \text{"X3 [kN/m]"} & \text{"X4 [kN/m]"} & \text{"X5 [kN/m]"} \\ 13.7 & 24.5 & 21.8 & 24.5 & 13.7 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

$$Snø\&nyttelast.ofte.forekomm_{Y.akser} = \begin{bmatrix} \text{"Y1 [kN/m]"} & \text{"Y2 [kN/m]"} & \text{"Y3 [kN/m]"} & \text{"Y4 [kN/m]"} & \text{"Y5 [kN/m]"} & \text{"Y6 [kN/m]"} \\ 11.5 & 21.3 & 22 & 24.5 & 24.7 & 12.4 \end{bmatrix}$$ KOMBINERT NYTTELAST OG SNØ

4 Laster på peler – kontinuerlige dekker

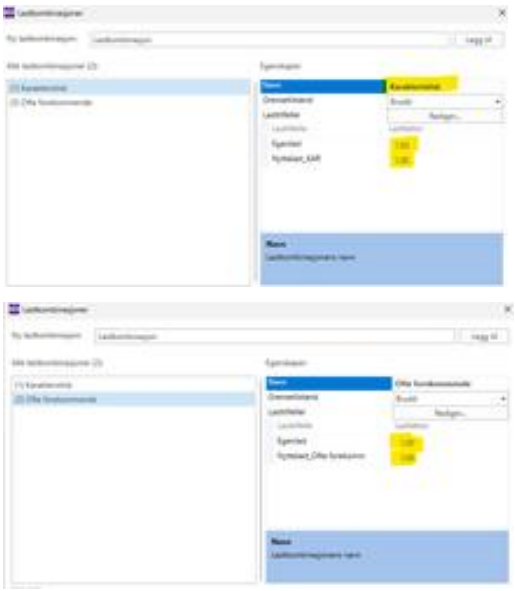
Legger til grunn at bæreveggene virker som bjelkeskiver som er opplagt på pelene.

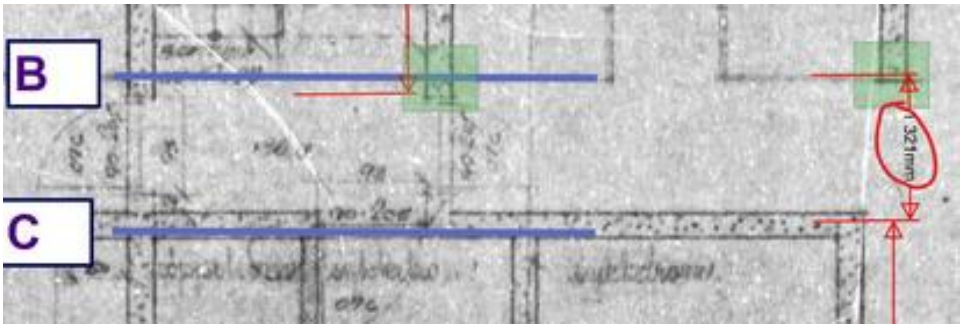
Fra peleplan ser vi plassering av pelene.



Det er gjort beregninger på et utvalg av peler.

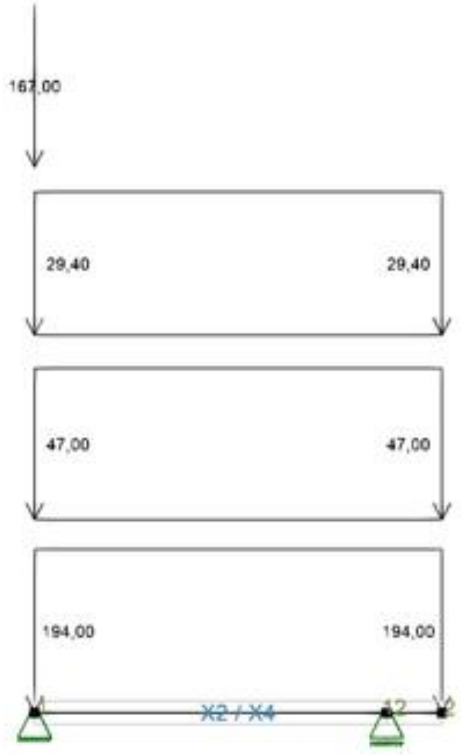
Disse er gjort ved å modellere opp bjelker med oppleggspunkter tilsvarende pelene, påført med de oppsummerte lastnedregningene. Fundamentdragerne spenner på tvers av veggene, så veggene antas å virke som egne bjelkeskiver opplagt på pelene. Egenvekt av fundamentdragerne er ikke medtatt.

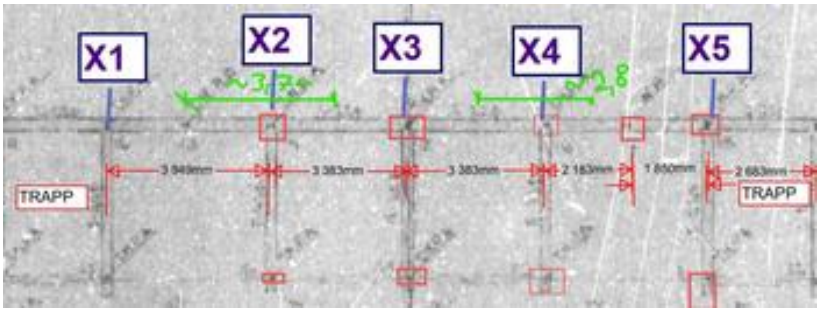




Det medregnes med en utkrager = 1,32m/2 = 0,66m for å ivareta lastene som kommer fra korridorarealet.

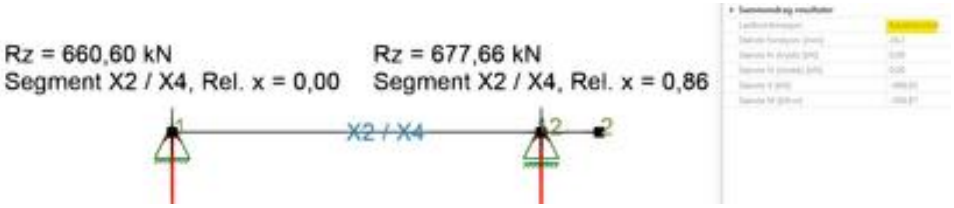
4.1 Akse X2 / X4





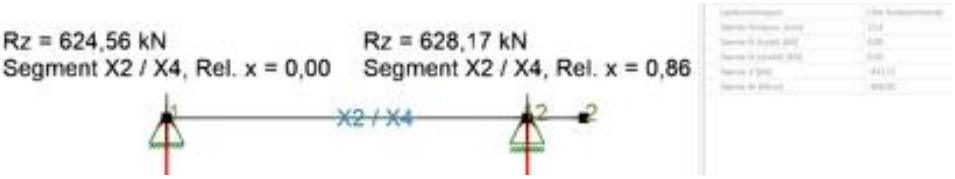
Linjelastene fra overliggende etasjer er like i akse X2 og X4, men vi ser pelen i akse X2 har større lastbredde på pelen i yttervegg → 45kN/m * 3,7m = 167 kN.

4.1.1 Karakteristisk / brudd



661kN pel i yttervegg, 678kN pel i korridor

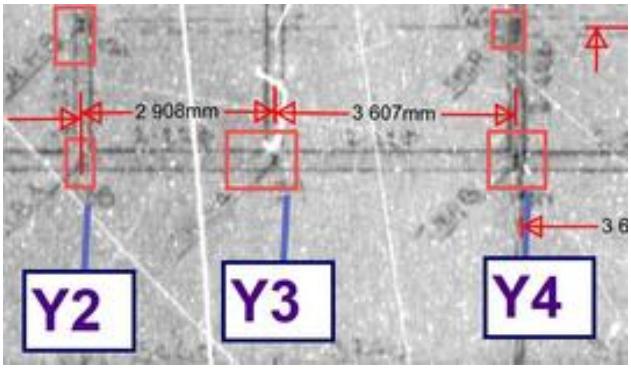
4.1.2 ofte forekommende / sannsynlig



625kN pel i yttervegg, 628kN pel i korridor

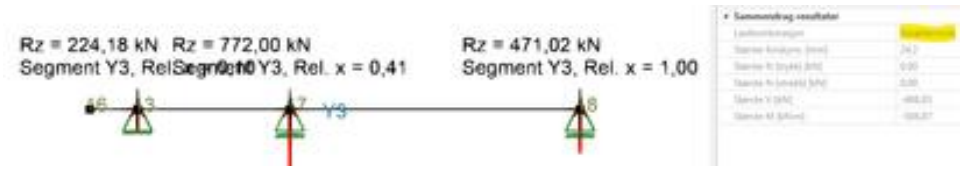
4.2 Akse Y3





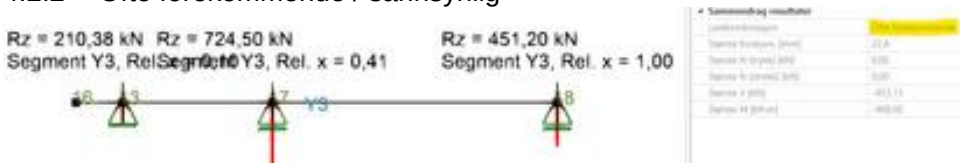
Lastbredde på pelen i yttervegg → 45kN/m * 3,3m = 149 kN.

4.2.1 karakteristisk / brudd



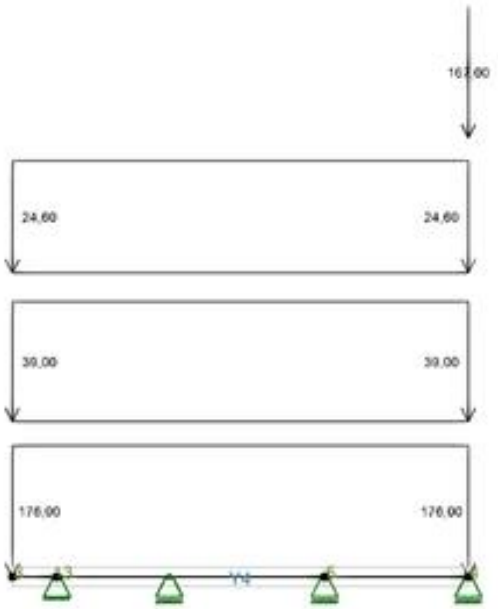
224kN mot korridor, 772kN midtpel, 471 kN pel yttervegg (akse D)

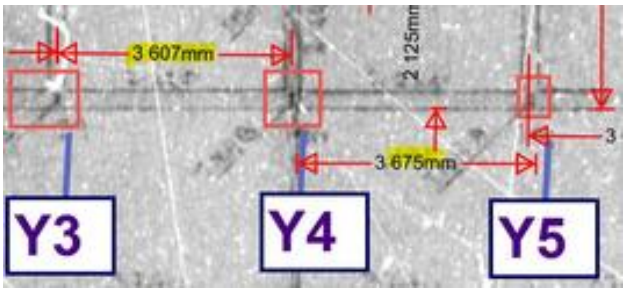
4.2.2 Ofte forekommende / sannsynlig



210kN mot korridor, 725kN midtpel, 451 kN pel yttervegg (akse D)

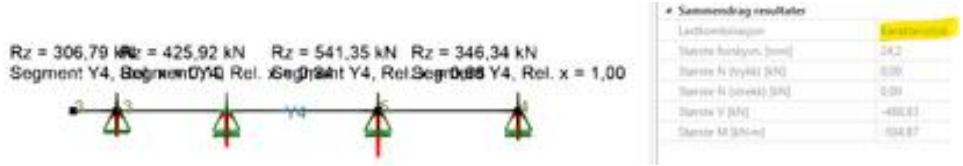
4.3 Akse Y4





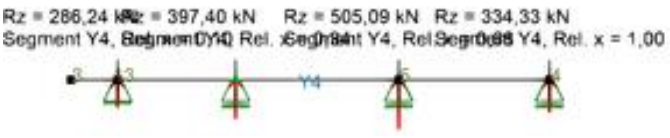
Lastbredde peler yttervegg 3,7m → 45kN/m * 3,7m = 167 kN

4.3.1 karakteristisk / brudd



307kN pel korridor / 426 og 541 kN innerpeler / 346kN yttervegg

4.3.2 ofte forekommende / sannsynlig





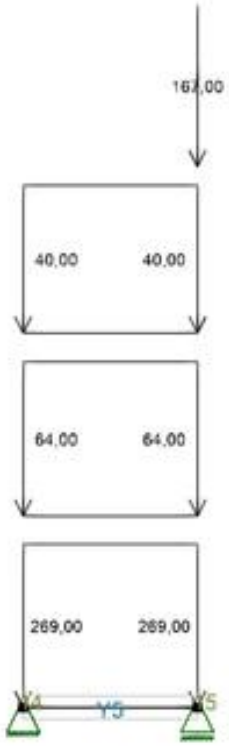
286kN pel korridor / 397 og 505kN innerpeler / 334kN yttervegg

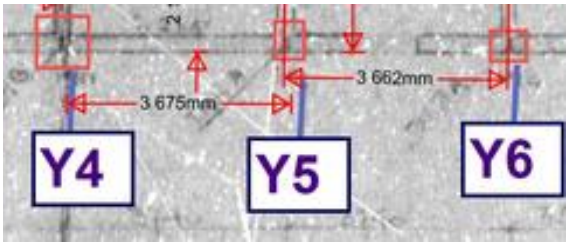
4.4 Akse Y5

Her økes beregnet linjelast med 1*6100 / (6100-1870) = 1,44 for å hensynta døråpningen.

Siden mesteparten av lasten kommer fra overliggende etasjer beregnes denne jevnt fordelt i veggen. Veggen betraktes som en 2,1m lang fritt opplagt bjelkeskive.

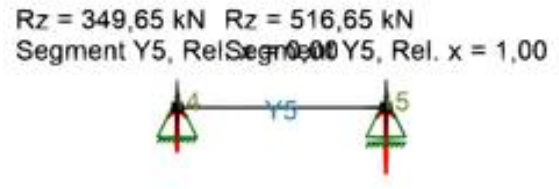
Siden lasten er justert for døråpning, modelleres det ikke med utkrager mot korridor, men tar med egenvekt yttervegg på ene punktet.





Lastbredde peler yttervegg 3,7m → 45kN/m * 3,7m = 167 kN

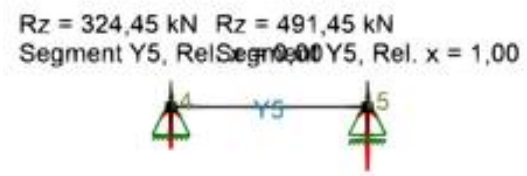
4.4.1 karakteristisk / brudd





350kN pel døråpning / 517kN yttervegg

4.4.2 ofte forekommende / sannsynlig

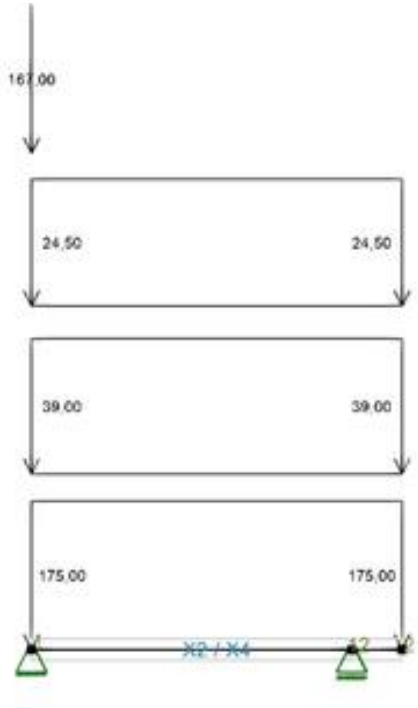




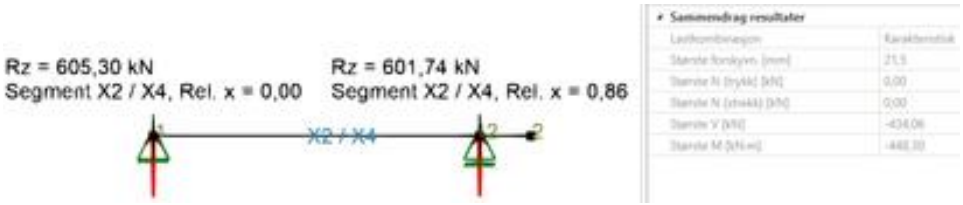
324kN pel døråpning / 491kN yttervegg

5 Laster på peler – 1felts dekker

5.1 Akse X2 / X4

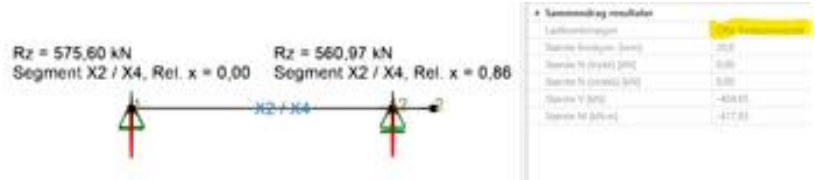


5.1.1 karakteristisk / brudd



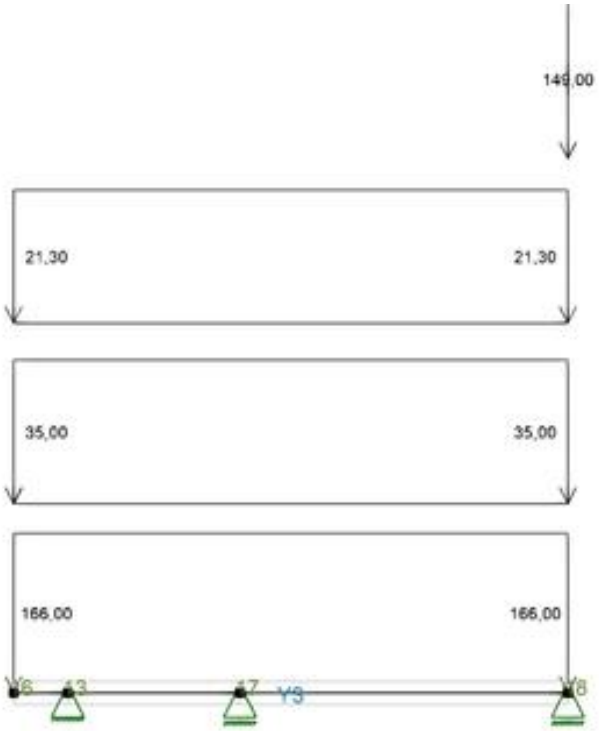
605kN pel i yttervegg, 602kN pel i korridor

5.1.2 ofte forekommende / sannsynlig

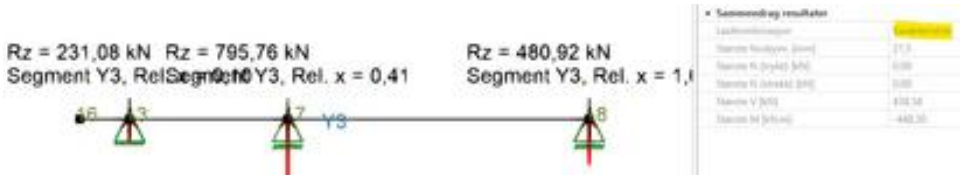


576kN pel i yttervegg, 561kN pel i korridor

5.2 Akse Y3

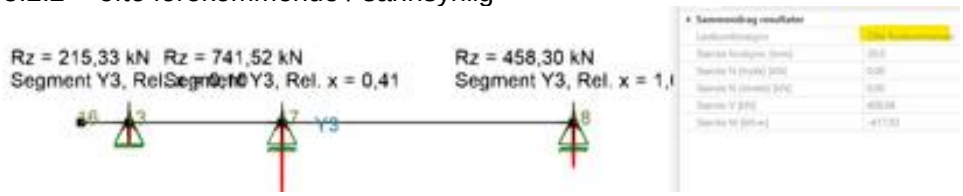


5.2.1 karakteristisk / brudd



231kN mot korridor, 796kN midtpel, 481 kN pel yttervegg (akse D)

5.2.2 ofte forekommende / sannsynlig



216kN mot korridor, 742kN midtpel, 458 kN pel yttervegg (akse D)

5.3 Akse Y4

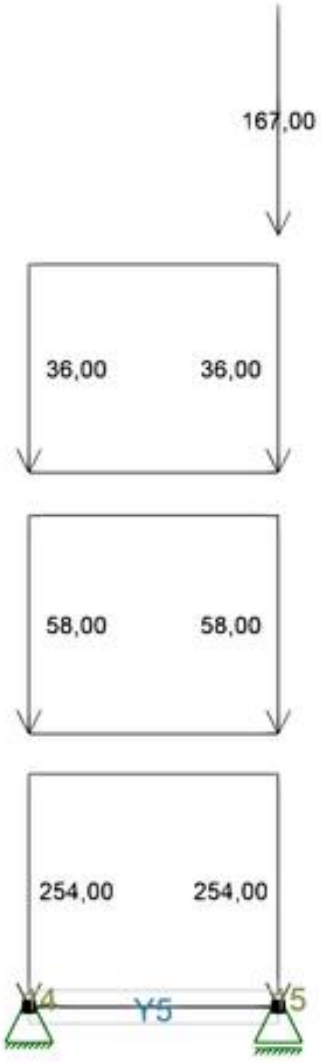
Her er det mer for alle praktiske formål ingen endringer i lasten, se lastfordelingsfaktorene.

5.4 Akse Y5

Her økes beregnet linjelast med 1*6100 / (6100-1870) = 1,44 for å hensynta døråpningen.

Siden mesteparten av lasten kommer fra overliggende etasjer beregnes denne jevnt fordelt i veggen. Veggen betraktes som en 2,1m lang fritt opplagt bjelkeskive.

Siden lasten er justert for døråpning, modelleres det ikke med utkrager mot korridor, men tar med egenvekt yttervegg på ene punktet.



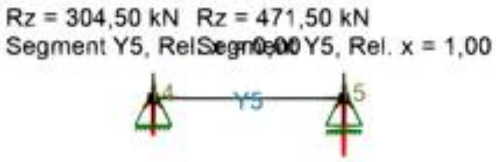
5.4.1 karakteristisk / brudd





328kN pel døråpning / 495kN yttervegg

5.4.2 ofte forekommende / sannsynlig





305kN pel døråpning / 472kN yttervegg

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.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte – Sameiet Professorløkka

Dato: 01.12.2025

Sted: Teams

1. Konstituering

1) Møteleder: styreleder Engelstad

2) Protokollfører: styreleder Engelstad

3) Protokollvitner: Tonje Tveiten, Jørn E Johnsen

4) Antall stemmeberettigede: 49 (inkl. 3 fullmakter)

5) Godkjenning av saksliste: Godkjent

2. Sak til behandling – kapitalinnhenting

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

Forslag til vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt (48 for, 1 mot).

Protokollen signeres digitalt.

S1GdS9ibWI-r17OScjbZg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.12.2025 18:22

SENT BY OWNER:
Christian Engelstad · 01.12.2025 23:23

DOCUMENT ID:
r17OScjbZg

ENVELOPE ID:
S1GdS9ibWl-r17OScjbZg

DOCUMENT NAME:
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf
1 page

SHA-512:
029f12d26782eec1342f63e492359bf07d8500c211a8d6f
dd53c974dc85eee77530cb9f88d9b66a4cd6330a150e37
bc2f954ca21b344776e011f0d52f0bbd7d9

Activity log

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

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

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-Bk85S9jWZe.pdf (100287 bytes)	3794bb5f7d953fec662454eb04823de2d617943d0397526fcbbcbfd9f9afa7162efa9ca9fdfd4dcaab33a861c8a5023b84fb62a7cf8076a62d739f39faafcdc1
2. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-H1lCSqjW-g.pdf (100435 bytes)	4a0ba461cd34ba48281a0f7b8c16099da1ad258492d3b829854e3ee9b92b4ed6f489845aa230336f0c269ce6506b6ae71f4d1084e04f5d236dcba7e7494b8390
3. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf-pAdES-HJYZ85j-Ze.pdf (100474 bytes)	8fa1e0d2a56dcd1fa89504b913ab357427e1ffc3cb05533c191b975705ceb032d3264a2318226c0d3416a57996670c01a658aadf2ca5686aa7ec567d58600799

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Professorløkka

Tid: mandag 01.12.2025, kl. 20:00

Sted: Teams

Til seksjonseierne:

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka.

Tid: 01.12.2025 kl. 20.00

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

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

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

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

2. Kapitalinnkalling

Oslo, 18.11.2025

Sameiet Professorløkka
STYRET

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

Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: **Kapitalinnkalling**

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

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

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

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

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

2) Økning av felleskostnadene med 19 % med virkning fra januar 2026.

Styrets innstiling:

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

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

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

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

Oslo, den 18.11.2025

Christian Engelstad	Edward Palm	Marlen Krause
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Tor-Anders Hansen	Mohammed Jamal Gaeb	
Styremedlem	Styremedlem	

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

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

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

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

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

_____

Underskrift

UNIVERSITETET
JNr 1499 * 7 JUL 1951

UNIVERSITETET
JNr 1499 * 7 JUL 1951

Festebrev

10/70 19 57 7 A.
10 aug.

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

A/L Östlandske Boligbyggelag på vegne av stiftendes borettslag

Dgb. nr. 14703 19..- FD 0854/1951 A

på följende vilkår:

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet ansees fornyet for perioder å 30 år medmindre Universitetet innen 1 år för festetidens (periodens) utlöp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I såfall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppförte bygninger etter skjönn.

Dgb. nr. 10657 19 56
7 juli

2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir å fastsette ved offentlig pristakst hvoretter tomteverdien og festeavgiften påföres dette festebrev. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begynner å löpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 30te år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjönn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fastsatte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhöyes med mer enn 2o % .

3. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppförte bygninger og deres assuransesum. Festeren har adgang til å utparsellere arealet, men skal för så skjer forelegge Universitetet til godkjennelse reguleringsplan og utparselleringsplan, tillike med forslag til fordeling av den samlede festeavgift på de enkelte parseller. Universitetet viker dog prioritet for pantelån i offentlig eller halvoffentlig innretning, som godkjennes av Universitetet og er prioritert innenfor 60 % av eiendommens normale salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

Universitetet at denne takst er for höy, har det adgang til å innanke taksten for to av Den Östenfjeldske bykredittforenings takstmenn i Oslo eller Aker, hvis takst da blir avgjörende.
Etter 10 års forlöp fra denne kontrakts underskrift skal Universitetet ha adgang til å forlange den foranstående prioritet avdradd med 1 % pr. år inntil festeavgiften har fått prioritet etter 50 % av daværende skattetakst. Universitetet forbeholder seg rett til å godkjenne den foranstående obligasjons tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir sådant klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iövrig verdiforringes.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppförte bygninger - herunder også en eventuell verdistigningsskatt.
Universitetet bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som det selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiften. Utgifter i anledning opparbeidelse av gater (eller senere utvidelse av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Universitetet samtykker i at gategrunn av regulert bredde tilskjötes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som etter bygningsloven må avståes gratis, overdrar Universitetet direkte til kommunen mot en til det mottatte erstatningsbelöp svarende reduksjon i festeavgiften.

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

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

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

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

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

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

til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme love § 111, frafalles.
Festeren utreder alle ved sådan forfölgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar möte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver. Ved misligholdelse betaler festeren 4 ½ % etterskuddsrente.

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stemelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommisjonær, höyesteretts advokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi, som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.

8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjönn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjöres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistemål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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

b) Festeavgiften begynner først å löpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.

c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder följende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.

9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjört til Botanisk Hage, Töyen.

Oslo, den 18 mai 1951.

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

UNIVERSITETET I OSLO

F.D. 0854/1951 A.3.

Vi undertegnede forsikrer herved at underskriften ovenfor er ekte.

Oslo 21/5 -51

Thiemansen
sekretær

Utskr. satt for kr. 10/10 1937 kr. 10 aug. 1937

Oslo byskrivereembete [illegible]

[illegible] [illegible]

37 Tarsgate 7

[illegible] Juni [illegible] 43

[illegible] 10

tinglysningen

Aamerkning om hefteleser meddeles pas

[illegible] med forbeholdt gebyr kr. 2.[illegible]

G. Attenborg

Vf. skr. av 6/3-1937 hav Finansdepartementet,
3 Vedlegg. Forhøit Tilleggsgebyr i h.t. lov av
1/6-1923 § 3.- Vedr. [illegible] Vis vf. remitteres
med 4 Kroner med kr 963,-

13/3-1937.-

G. Attenborg



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

Oslo, den 3/10-1952

Per Lund

Øivind Moe

Ovenstående tiltres.

Oslo, den 3/10-1952.

A/L Professorløkka Borettslag

Gerd Onsheim

Per Lund

At de ovennevnte personlig har underskrevet dokumentet og er over 21 år, bevitnes.

Oslo, den

Egil Bjerke
sakfører

3/10-1952 mottatt på Lensgt 3 f.

4/10-1952

Sarsgaten 37, festekontrakt.

Punkt 1, første punktum i nærværende festebrev
forandres slik at ordlyden blir:
-Festetiden er 99 år regnet fra 1.januar 1951.

Universitetet i Oslo
3.august 1955.
Frede Castberg
Frede Castberg
rektor.

A. Lund.

Johan Halvdal Tinn Hjelle.

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

Oslo, den 22. mars 1956

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

UNIVERSITETET
JN9 1829 * 7 JUL 1951

UNIVERSITETET
JN9 1490 * 7 JUL 1951

Festebrev

Under forbehold av Kirkedepartementets approbasjon bortfester DET AKADEMISKE KOLLEGIUM den del av Universitetets eiendom Töyen, Trondhjemsveien 23 i Oslo som benevnes Kvartal IV, og som ligger på hjörnet av Sørgt. og Finnmarksgt. til:

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

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet ansees fornyet for perioder à 30 år medmindre Universitetet innen 1 år för festetidens (periodens) utlöp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet, I såfall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppförte bygninger etter skjönn.

2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir å fastsette ved offentlig pristakst hvoretter tomteverdien og festeavgiften påföres dette festebrev. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begynner å löpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 3ote år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjönn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fastsatte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhöyes med mer enn 2o % .

3. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppförte bygninger og deres assuransesum. Festeren har adgang til å utparsellere arealet, men skal för så skjer forelegge Universitetet til godkjennelse reguleringsplan og utparselleringsplan, tillike med forslag til fordeling av den samlede festeavgift på de enkelte parseller. Universitetet viker dog prioritet for pantelån i offentlig eller halvoffentlig innretning, som godkjennes av Universitetet og er prioritert innenfor 60 % av eiendommens noe-male salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

KIRKEDEPARTEMENTET
OKT 1951

F.D 0954/1951

Universitetet at denne takst er for höy, har det adgang til å innanke taksten for to av Den Östenfjeldske bykredittforenings takstmenn i Oslo eller Aker, hvis takst da blir avgjörende.
Etter 10 års forlöp fra denne kontrakts underskrift skal Universitetet ha adgang til å forlange den foranstående prioritet avdradd med 1 % pr. år inntil festeavgiften har fått prioritet etter 50 % av daværende skattetakst. Universitetet forbeholder seg rett til å godkjenne den foranstående obligasjons tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir sådant klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iövrig verdiforringes.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppförte bygninger - herunder også en eventuell verdistigningsskatt.
Universitetet bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som det selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiften. Utgifter i anledning opparbeidelse av gater (eller senere utvidelse av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Universitetet samtykker i at gategrunn av regulert bredde tilskjötes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som etter bygningsloven må avståes gratis, overdrar Universitetet direkte til kommunen mot en til det mottatte erstatningsbelöp svarende reduksjon i festeavgiften.

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

nödne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger skal för arbeidet i marken påbegynnes, forelegges for og godkjennes av Det Akademiske Kollegium.
Festeren forplikter seg til å holde bebyggelsen forsikret etter dens fulle verdi i Norges Brandkasse eller i annet av Universitetet godtatt brandforsikringsselskap. Festeren plikter å gjenoppföre eller istandsette brandlidte bygninger medmindre Universitetet innrömmer fritagelse derfor.
Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygninger og å holde ubebygget grunn i ordentlig stand.
Tomten har hel gjerdeplikt mot gate og hovedböl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.
Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser. Festeren er videre bekjent med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter. Iövrig garanteres arealet fritt for heftelser som hindrer eller vanskeliggjör boligbebyggelse.
Arealet må ikke benyttes til noen bedrift som kan medföre stöy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, eller has opplagssted for noenslags gjödsel eller stinkende stoffer, preparert eller upreparert. Heller ikke må der uten Universitetets tillatelse på arealet anlegges fabrikk, mekanisk verksted, leiegarasje eller bensinstasjon.

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

og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme lovs § 111, frafalles. Festeren utreder alle ved sådan forfölgning som forannevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar möte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver. Ved misligholdelse betaler festeren 4 ½ % etterskuddsrente.

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stempelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommisjonær, höyesterettsadvokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.

8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjönn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjöres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistmål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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

b) Festeavgiften begynner først å löpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.

c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder följende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.

9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjört til Botanisk Hage, Töyen.

Oslo, den 18. mai 1951.

Otto Løyning Mohr

UNIVERSITETET I OSLO

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Paul Bjerke Einar Dunz

f. Løyning

At undertegnede personlig har underskrevet dette festebrev og er over 21 år bekreftes.

H. Thomassen

h.r. advokat

...ført som dnr. 10/11 /1957 den 10 mai 1957
...i Oslo byskriverembete, første distrikt
...ført i grunnbok nr. — bl. — med vedlegg
...4/3 Sakregt.
...ført i panteprotokoll 2/3 bl.
...for hvert påbegynt beløp til Finansdepartementet kr. 15.-

...merkning om betalese gebyr
...begjæring mot lovbestemt gebyr kr. 2.0kl

G. Ottesen

Tfl. skr. av 6/3-1952 har finansdepartementet
3 skrivelse. Herfra tilleggsgebyr ikke, til tr. av
6/8-1897 § 3.- Ved. kontrakt blev tfl. samme
dag i skriftlig ker. med kl. 1.420.-

Oslo byskriverembete, første distrikt 13/3. 1957,-

G. Ottesen



Festekontrakt. Sørsgaten 43.

Punkt 1 , første punktum, i nærværende festebrev
forandres slik at ordlyden blir:
-Festetiden er 99 år regnet fra 1.januar 1951,-

Universitetet i Oslo
3.august 1955.

Frede Castberg
Frede Castberg
rektor.

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

A. Lund.

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

Oslo, den 13. september 1955.

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

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

Oslo, den 3/10-1952.

P/A ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Per Lund

Per Lund

Øivind Moe

Ovenstående tiltres.

Oslo, den 3/10-1952.

A/L Professorløkka Borettslag

Gerd Onsheim

Gerd Onsheim

Per Lund

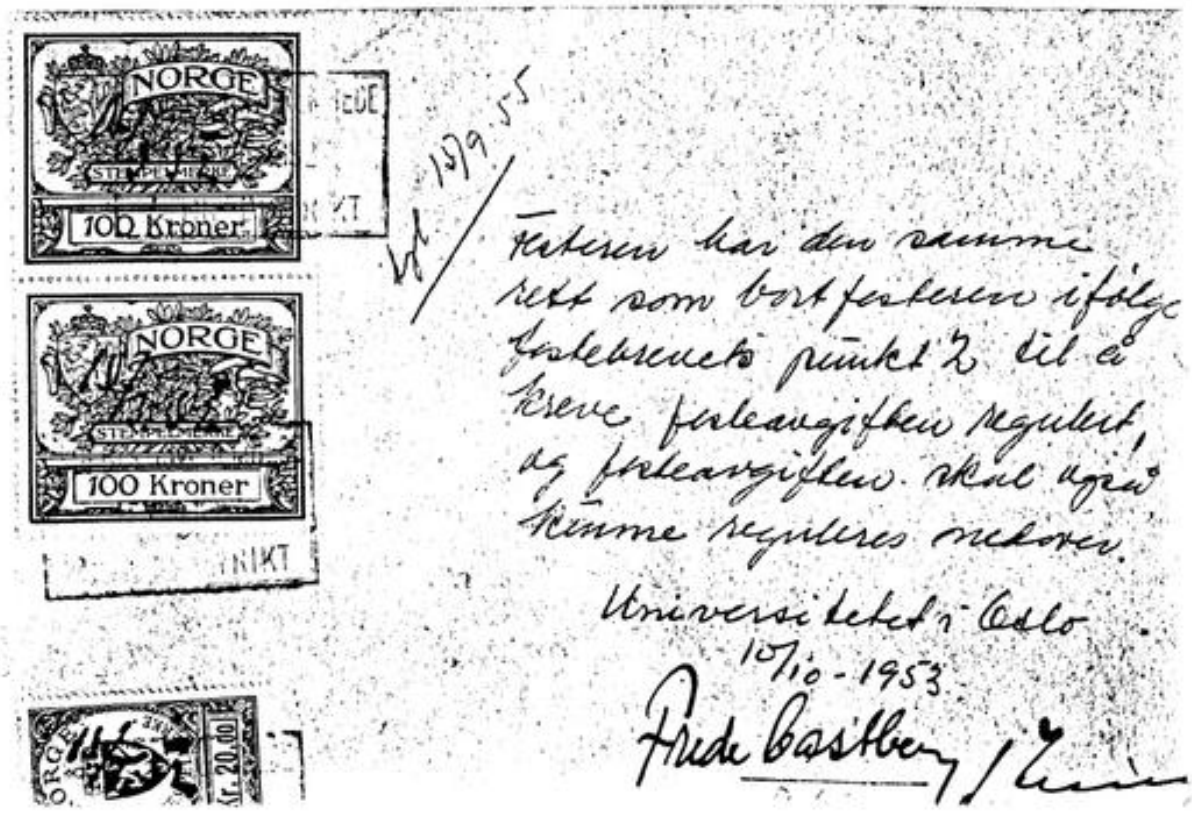
At de ovennevnte personlig har underskrevet dokumentet og er over 21 år, bevitnes.

Oslo, den

Egil Bjerke

sakfører

mottatt pr. Lysgt 4/3.- 4/10-1952



1979.55

Festeren har den samme rett som bortfesteren ifølge festekontraktens punkt 2. til å kreve forhåndsgiften regulert, og forhåndsgiften skal også denne gang reguleres nedover.

Universitetet i Oslo
10/10-1953.

Frida Castberg / [illegible]

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.

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

PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka

Avholdt: 10.03.2022 Sted: Finnmarksgata 42

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marlen Krause

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

Valgt ble: Monica Ljunggren
og Ingvild Langbakk Wærriø

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 5

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Låneopptak - Setningsskader**

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

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

Vedtaket var enstemmig.

Sak 3: **Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet**

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

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

Vedtaket var enstemmig.

Protokollen undertegnes digitalt av:

Ingvild Langbakk Wærriø	Christian Engelstad	Monica Ljunggren
Valgt av årsmøtet	Møteleder	Valgt av årsmøtet



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Sameiet Professorløkka

Tid: Torsdag 10.03.2022, kl. 18:00

Sted: Uteplass ved Finnmarksgata 42

Til seksjonseierne:
Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka.

Tid: Torsdag 10.03.2022, kl. 18:00

Sted: Finnmarksgata 42

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

SAKSLISTE

1. Konstituering

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

2. Låneopptak - Setningsskader

3. Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet

Oslo, 02.03.2022
Sameie
Styret

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

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Låneopptak – Setningsskader

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

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

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

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

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

Pentex vil være til stede i årsmøtet.

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

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

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

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

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

Styret foreslår at dette finansiers ved låneopptak.

Forslag til vedtak:

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

Sak 3: Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

FULLMAKT

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

FULLMAKT
Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

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

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

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

_____
Underskrift

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.

Vedlegg: Årsberetning 2025 - Årsberetning 2025.pdf

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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.

Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf

Sameiet Professorløkka

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

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**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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

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.**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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.

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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**

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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.

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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.

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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.

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

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

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

Til Oslo Bygningsråd.

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

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

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

Arbeidets art:

Boligblokk

(fortsettelse: se baksiden).

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

Følgende naboer er varslet under henvisning til : 132,3:
Universitetet. Sarsgt.66,Helgesensgt. 76, Helgesens gt. 78.

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

Oslo, den 9/6-1951.

eier: A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG anmelder: Morseth & Wiel Gedde
adr.: Egil Bjerke adr.: Kr. Augustgt. 19
telf.: 33.23.26.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2022
Christian Borhaven	201700678 - 50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	FINNMARKGATA 40 - 48	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PROFESSORLØKKA	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Finnmarkgata 40 - 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendringer, mottatt 30.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700678			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A og B-B	E 15	02.01.2017	1/27
Situasjonsplan 1	D 01	24.04.2017	6/11
Fasader nord sør vest - Finnmarksgata	E 05	01.02.2018	14/15
Fasade øst og vest	A52-101	16.10.2020	36/5
Plan Sars gate og Monrads gate	A22-103	02.11.2020	37/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2022
Christian Borhaven	201700678 - 50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	FINNMARKGATA 40 - 48	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PROFESSORLØKKA	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Finnmarkgata 40 - 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendringer, mottatt 30.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700678			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A og B-B	E 15	02.01.2017	1/27
Situasjonsplan 1	D 01	24.04.2017	6/11
Fasader nord sør vest - Finnmarksgata	E 05	01.02.2018	14/15
Fasade øst og vest	A52-101	16.10.2020	36/5
Plan Sars gate og Monrads gate	A22-103	02.11.2020	37/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2022
Christian Borhaven	201700678 - 50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	FINNMARKGATA 40 - 48	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PROFESSORLØKKA	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Finnmarkgata 40 - 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendringer, mottatt 30.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700678			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A og B-B	E 15	02.01.2017	1/27
Situasjonsplan 1	D 01	24.04.2017	6/11
Fasader nord sør vest - Finnmarksgata	E 05	01.02.2018	14/15
Fasade øst og vest	A52-101	16.10.2020	36/5
Plan Sars gate og Monrads gate	A22-103	02.11.2020	37/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell. nr.) (Adresse)	Finnmarksgata 44	Journalnr. 84/3624
Arbeidets og bygningens art	Sammenslåing leiligheter i 3.etg	Innlevert 6/9-84
Byggherre	John H. Andresen, Finnmarksgt. 44, 563 Oslo 5	
Anmelder	" "	

SAS/BH

Osio, den 21. september 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.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at to leiligheter slås sammen til én slik byggemeldingen viser.

Når det gjelder åpning i bærevegg må redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger være innsendt og godkjent før arbeidet påbegynnes.

Sammenslåing av leiligheter krever også samtykke etter husleielovens § 41 nr. 3.

I denne forbindelse bes De henvende Dem til boligetaten, Akersgaten 55.

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 næringsliv, 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.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget 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.

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[XI] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Sammenslåing leiligheter i 3.etg.

Adresse: Finnmarkskgate 44	Matr.nr.	Journ.nr. 84/3624

Byggherre
John H. Andresen
Finnmarksgate 44

0563 OSLO 5

Ansvarshavende
d.s.

PMB/LO

Dato 4. 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. Børglie

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

Skj. C-16 ANDVO40

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.	Løpenr.
Finnmarksgt.40-48,Telavåggt.2-8,Monradsgr.22-26		83/5

Byggherre

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

Ansvarshavende

Byggm. Harald Sundvoll
Stromsenga
1484 ANEBY

— THE/tfn
Dato 7.desember 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI C-16 ANBVOLD

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

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell. br.) (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 byggemelit. 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.

For 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. ventilasjonsanlegget 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.

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[1] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Fasadeforandring
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	Journal 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

EMB/SS

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.Berelle

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

Skl. C-16. ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2022
Christian Borhaven	201700678 - 50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	FINNMARKGATA 40 - 48	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PROFESSORLØKKA	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Finnmarkgata 40 - 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendringer, mottatt 30.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700678			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A og B-B	E 15	02.01.2017	1/27
Situasjonsplan 1	D 01	24.04.2017	6/11
Fasader nord sør vest - Finnmarksgata	E 05	01.02.2018	14/15
Fasade øst og vest	A52-101	16.10.2020	36/5
Plan Sars gate og Monrads gate	A22-103	02.11.2020	37/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

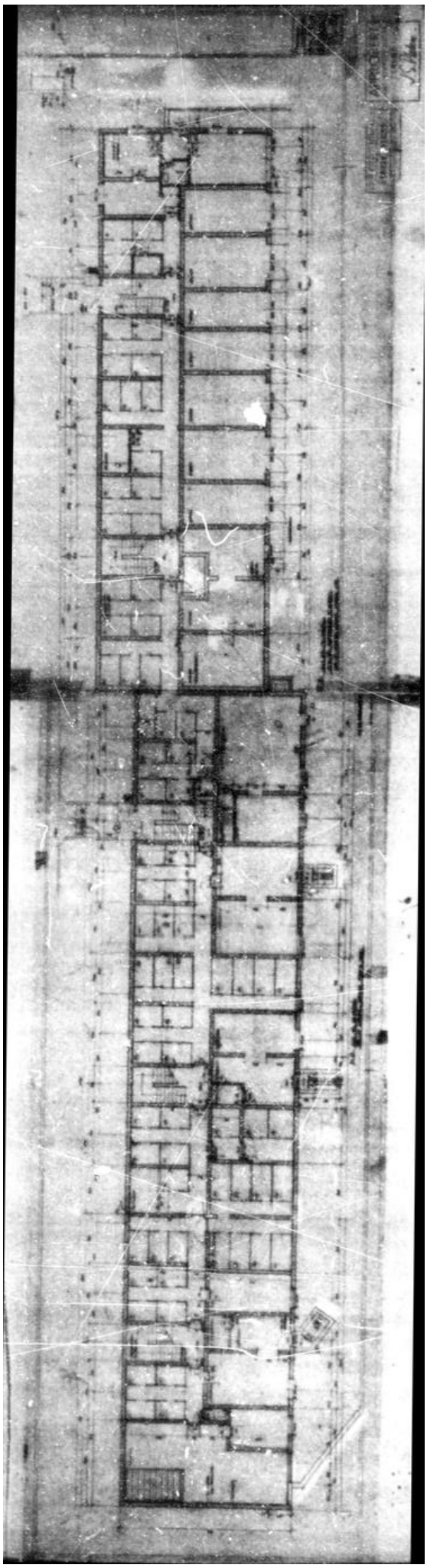
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

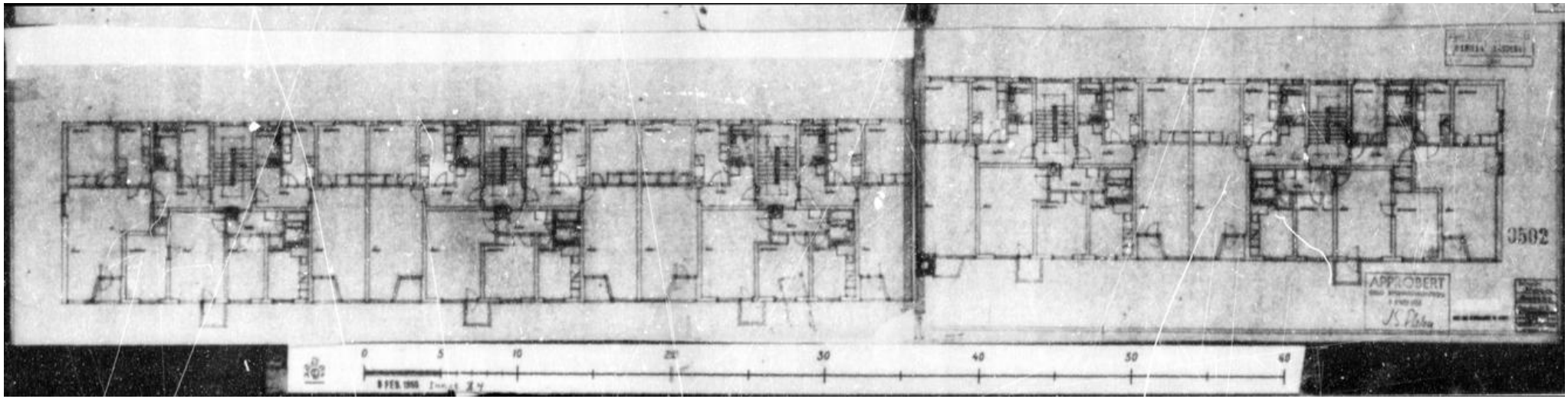
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

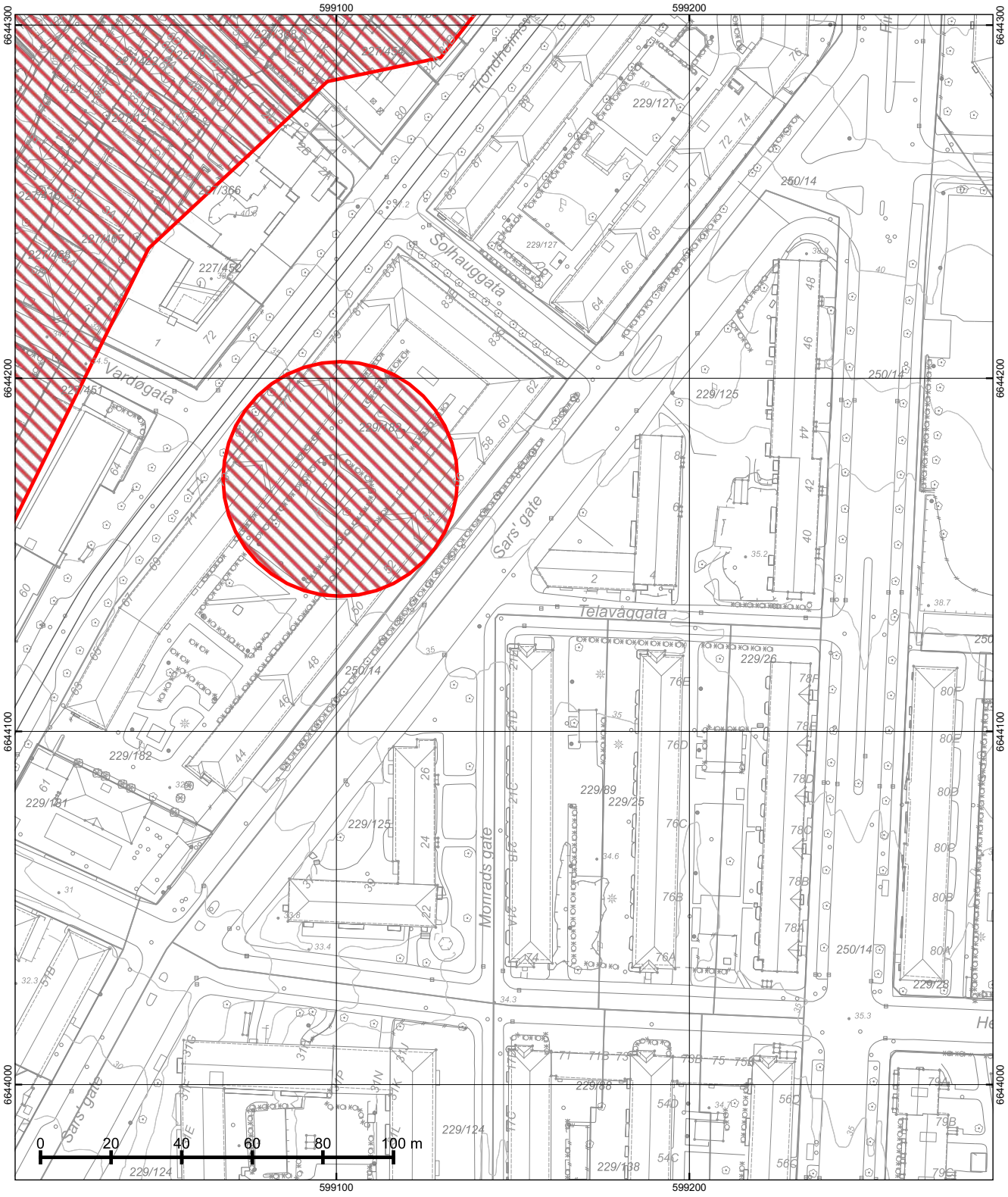



3502
APPLOBERT
0
5
10
20
30
40
50
60


599100
599200
6644300
6644200
6644100
6644000
Solhaugveien
Sars' gate
Mjølnerveien
Mjølnerveien
Mjølnerveien

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

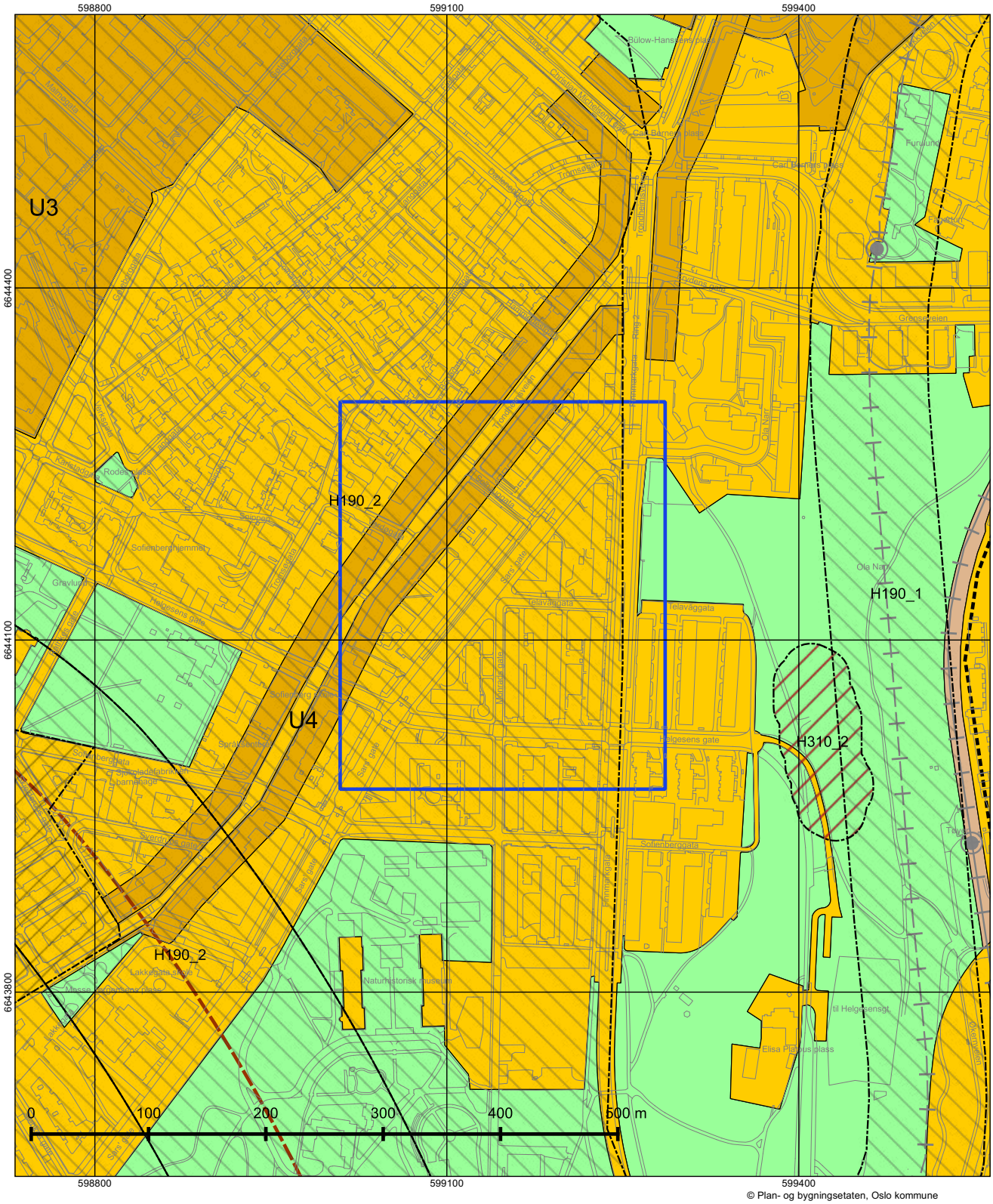
Dato: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146336/ 86516407
Deres ref.: 43234/ KENG@MSNOP
Adresse: FINNMARKGATA+48
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.



Oslo

Dato: 05.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146336/86516407
Deres ref.: 43234/ KENG@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

05. JULI 84 034523

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMBADE

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Kall kopi av oppdelings begjæring.
Anne Ingeret

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 229	Bnr. 125	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Universitetet Fester: A/L Professorløkka Borettslag			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 j.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	66/13181	21	B	82/13181
2	B	71/13181	22	B	82/13181
3	B	66/13181	23	B	82/13181
4	B	71/13181	24	B	82/13181
5	B	71/13181	24	B	82/13181
6	B	66/13181	26	B	82/13181
7	B	71/13181	27	B	82/13181
8	B	71/13181	28	B	82/13181
9	B	66/13181	29	B	78/13181
10	B	71/13181	30	B	68/13181
11	B	71/13181	31	B	78/13181
12	B	66/13181	32	B	68/13181
13	B	71/13181	33	B	78/13181
14	B	71/13181	34	B	68/13181
15	B	66/13181	35	B	78/13181
16	B	71/13181	36	B	68/13181
17	B	68/13181	37	B	78/13181
18	B	62/13181	38	B	48/13181
19	B	82/13181	39	B	70/13181
20	B	82/13181	40	B	66/13181
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
4. juli 1984	A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG Bernt Gunnar Holme Valborg Sofie Egeland
Sted: Oslo	Festere

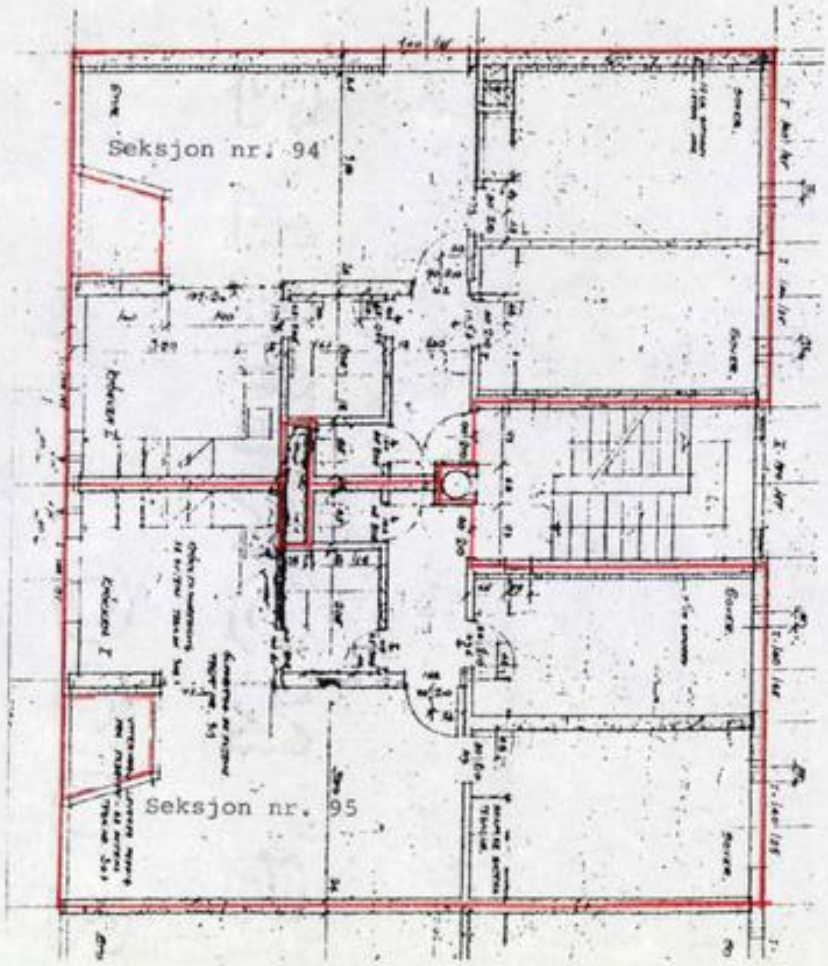
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Svein Engeset	Drammensvn. 20C	44 47 21

- 40 -

Telavåggate 8 - 2. etasje

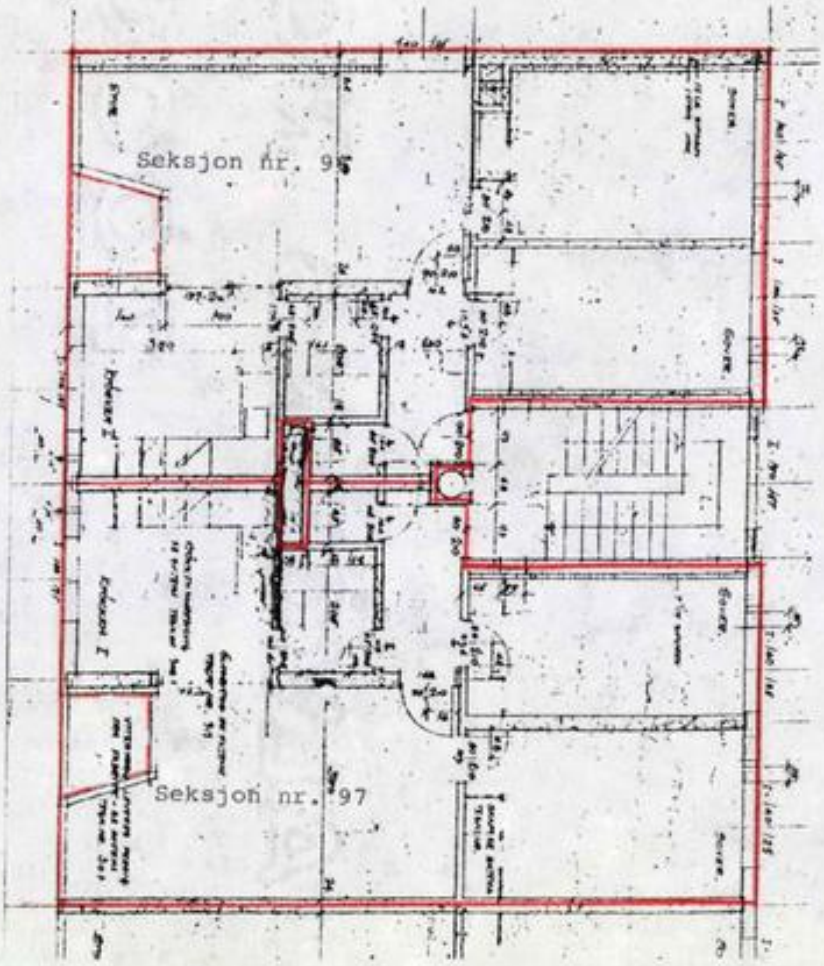
Seksjon nr. 94 - Areal 82 m^2
Seksjon nr. 95 - Areal 82 m^2



- 41 -

Telavåggate 8 - 3. etasje

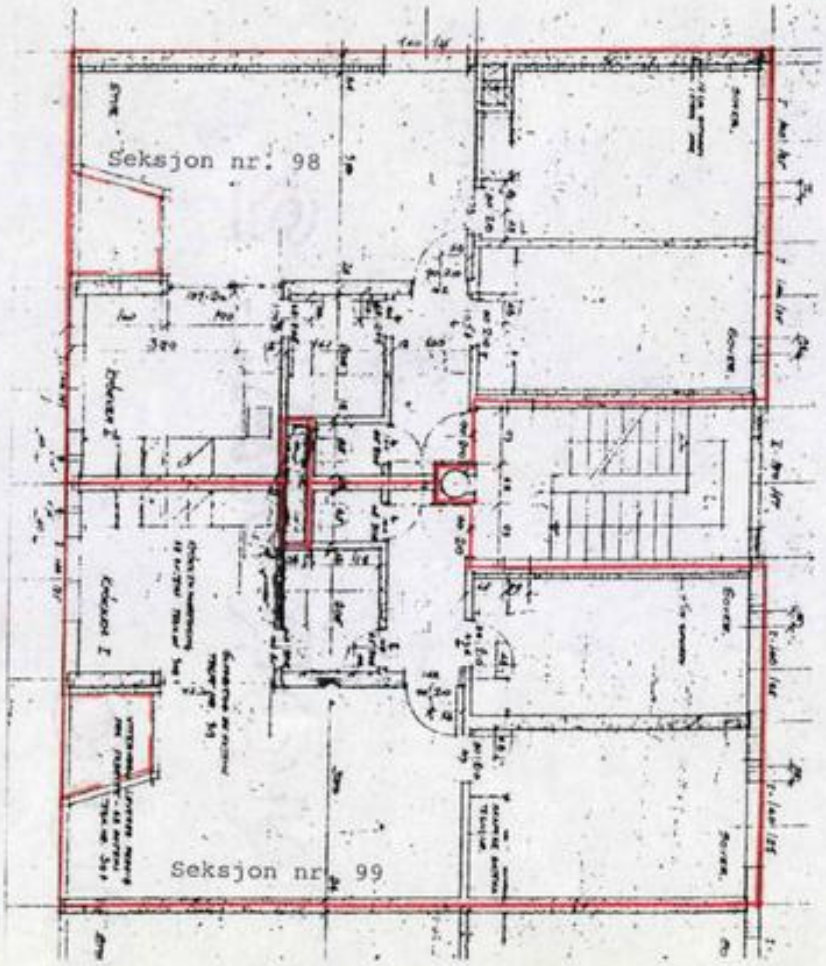
Seksjon nr. 96 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 97 - Areal 82 m²



- 42 -

Telavåggate 8 - 4. etasje

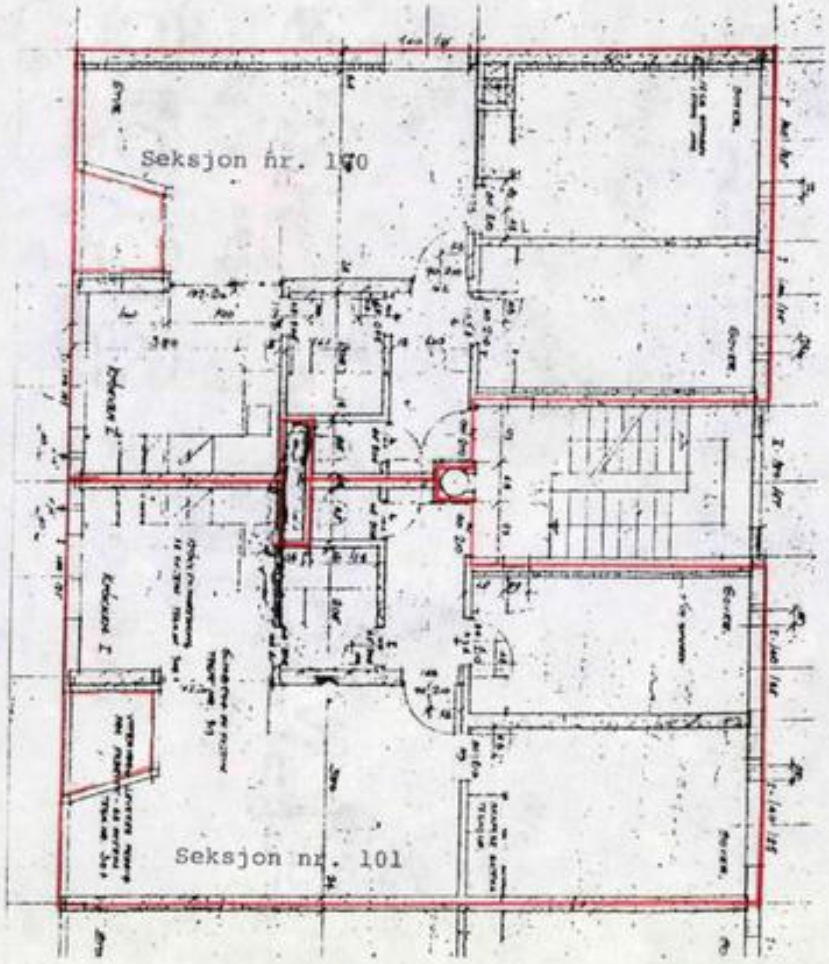
Seksjon nr. 98 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 99 - Areal 82 m²



- 43 -

Telavåggate 8 - 5. etasje

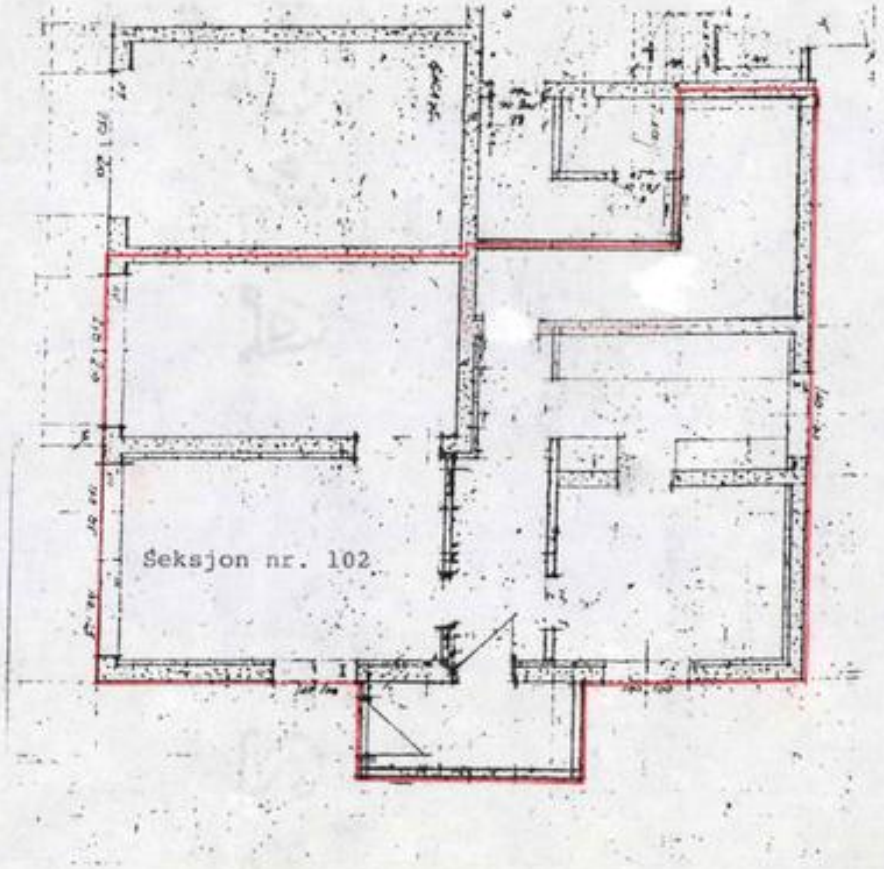
Seksjon nr. 100 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 101 - Areal 82 m²



- 44 -

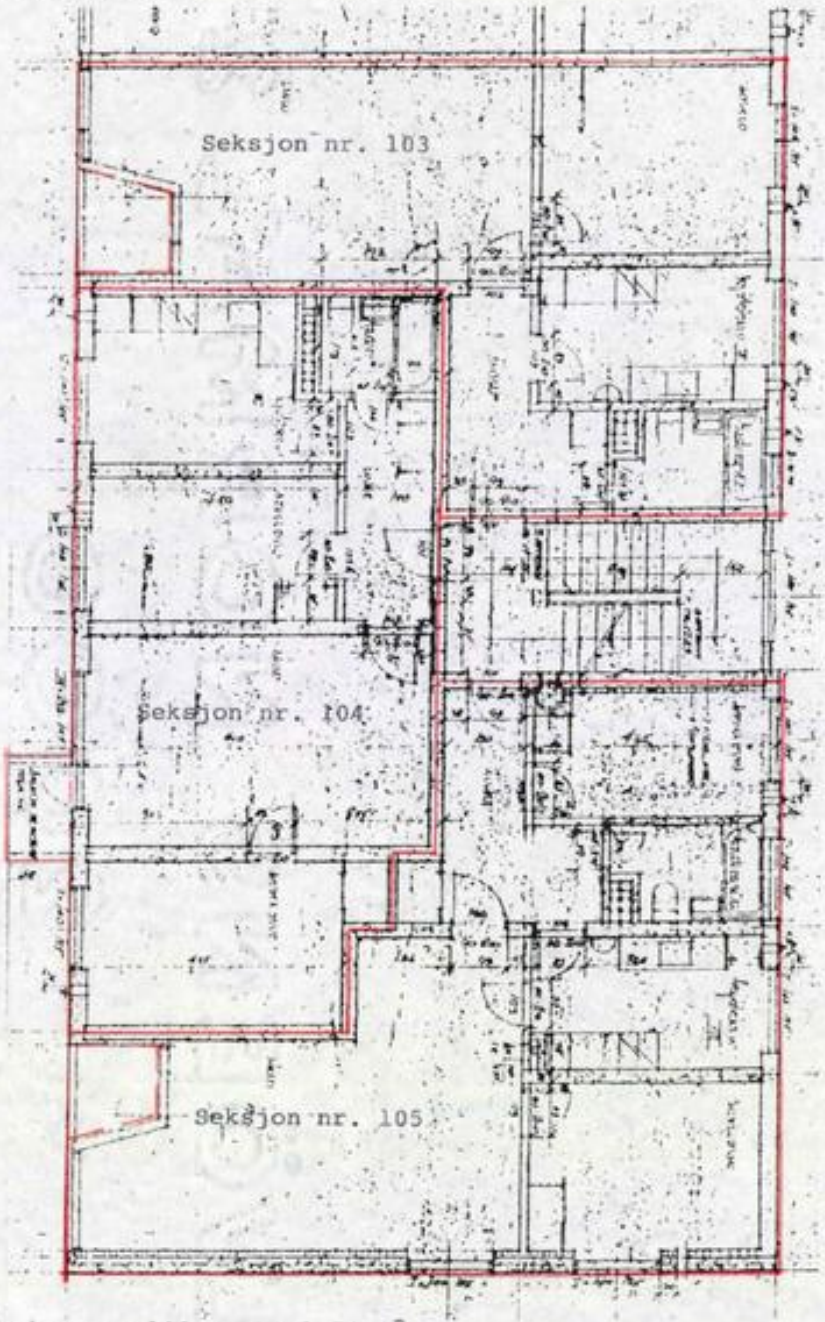
Finnmarksgate 40 - Underetasje (barnehage)

Seksjon nr. 102 - Areal 94 m²



- 45 -

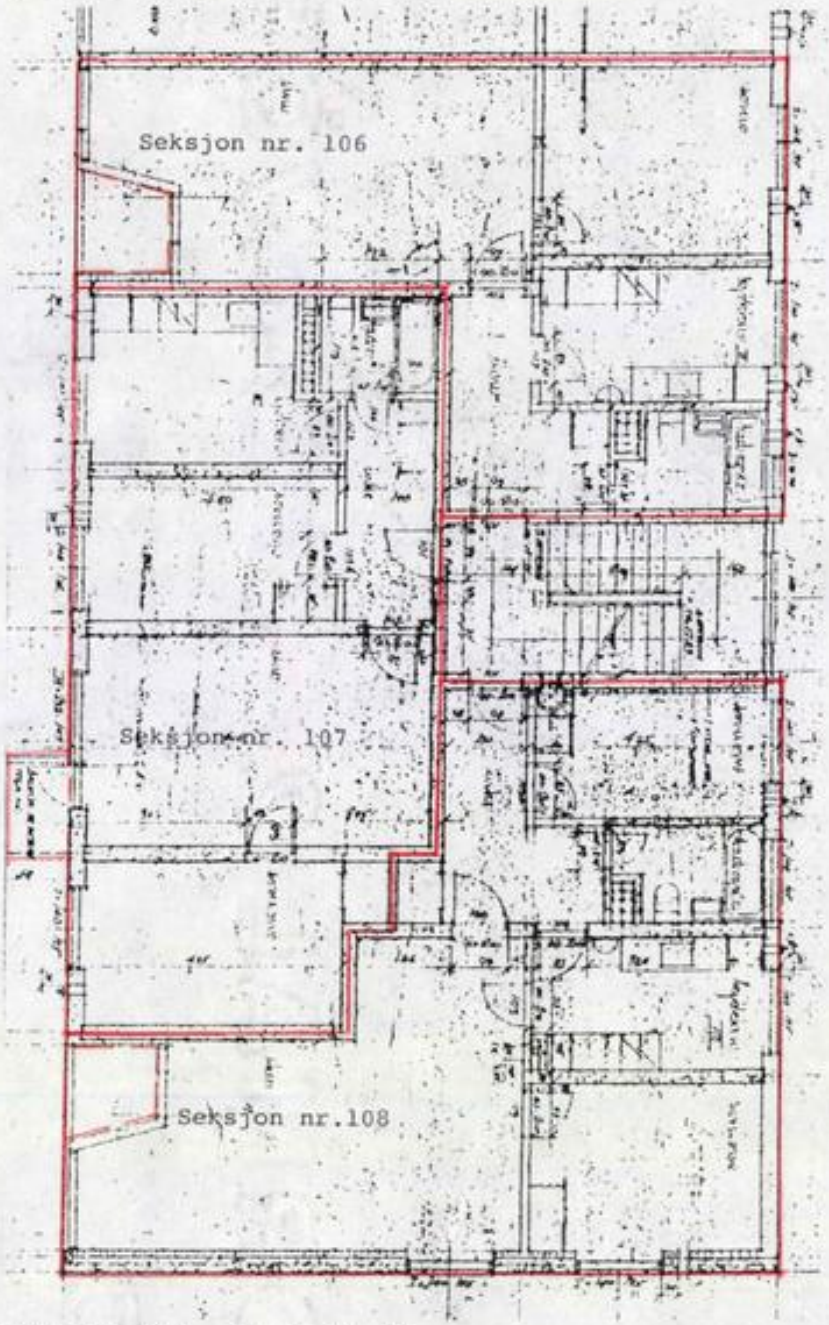
Finnmarksgate 40 - 1. etasje



Seksjon nr. 103 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 104 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 105 - Areal 88 m^2

- 46 -

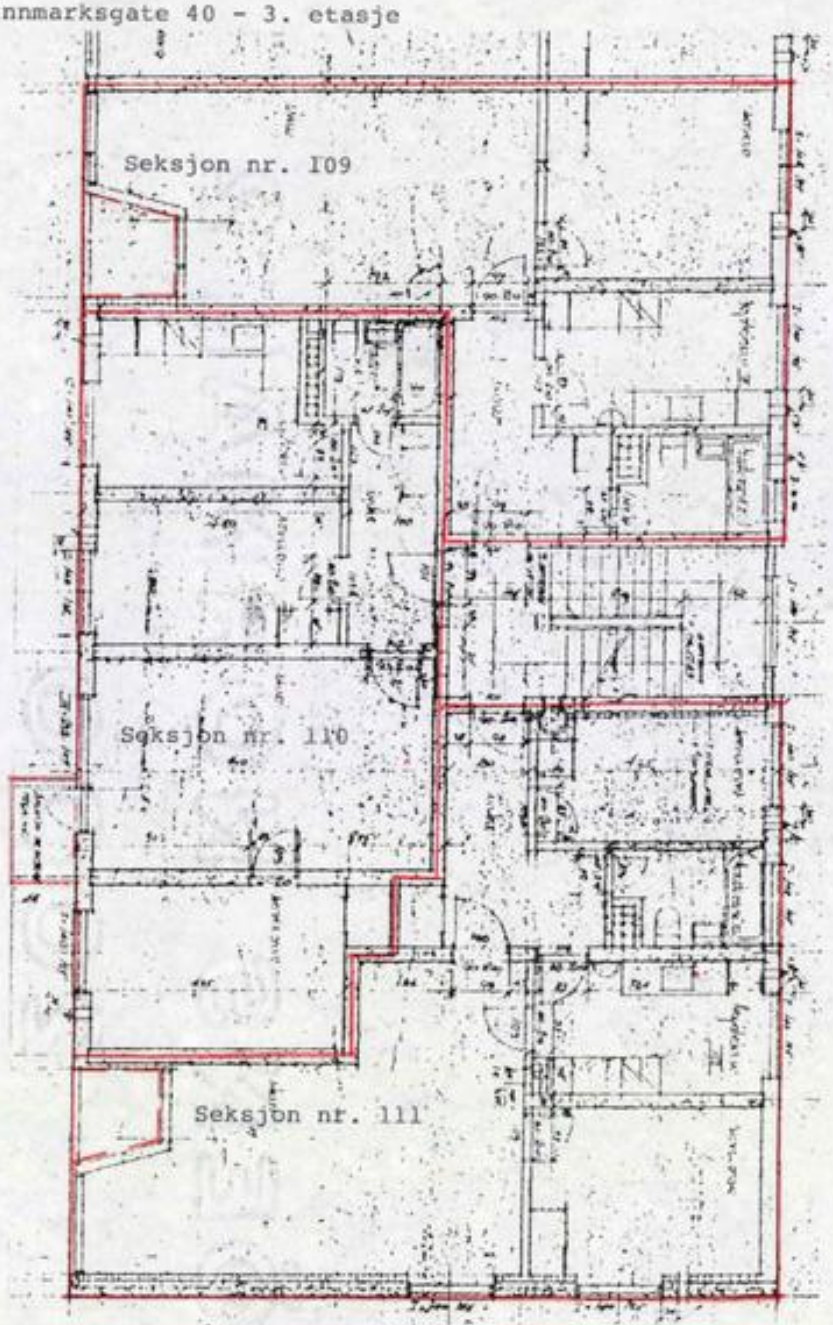
Finnmarksgate 40 - 2. etasje



Seksjon nr. 106 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 107 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 108 - Areal 88 m^2

- 47 -

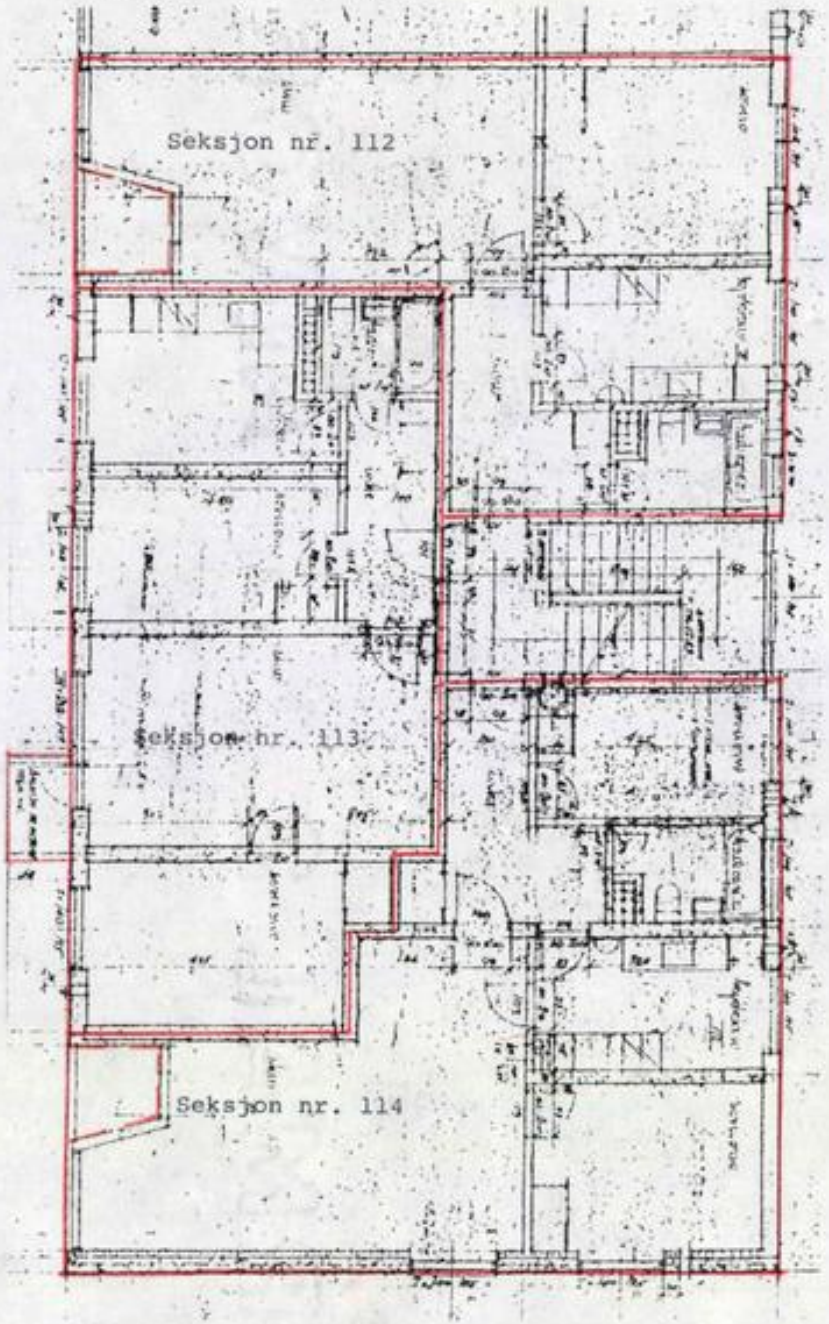
Finnmarksgate 40 - 3. etasje



Seksjon nr. 109 - Areal 70 m²
Seksjon nr. 110 - Areal 75 m²
Seksjon nr. 111 - Areal 88 m²

- 48 -

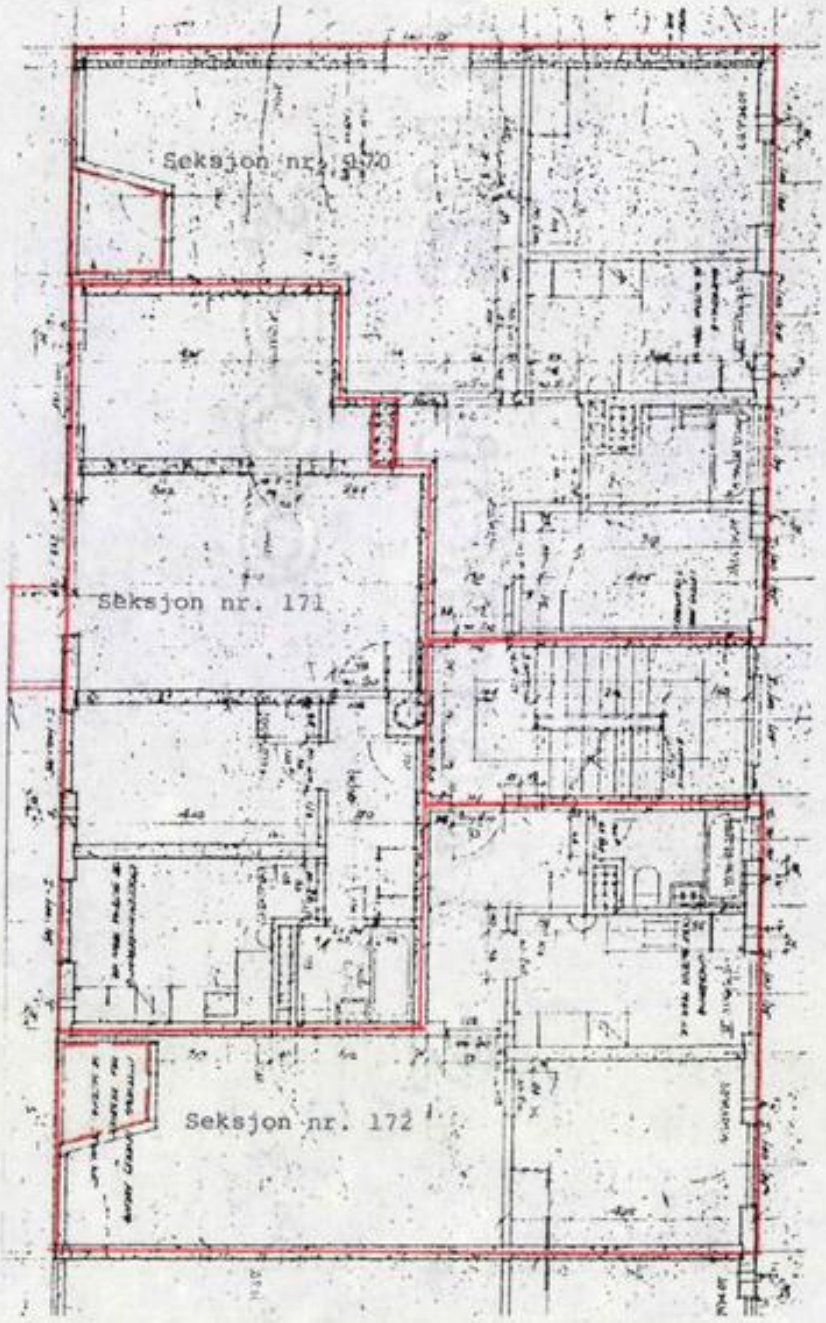
Finnmarksgate 40 - 4. etasje



Seksjon nr. 112 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 113 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 114 - Areal 88 m^2

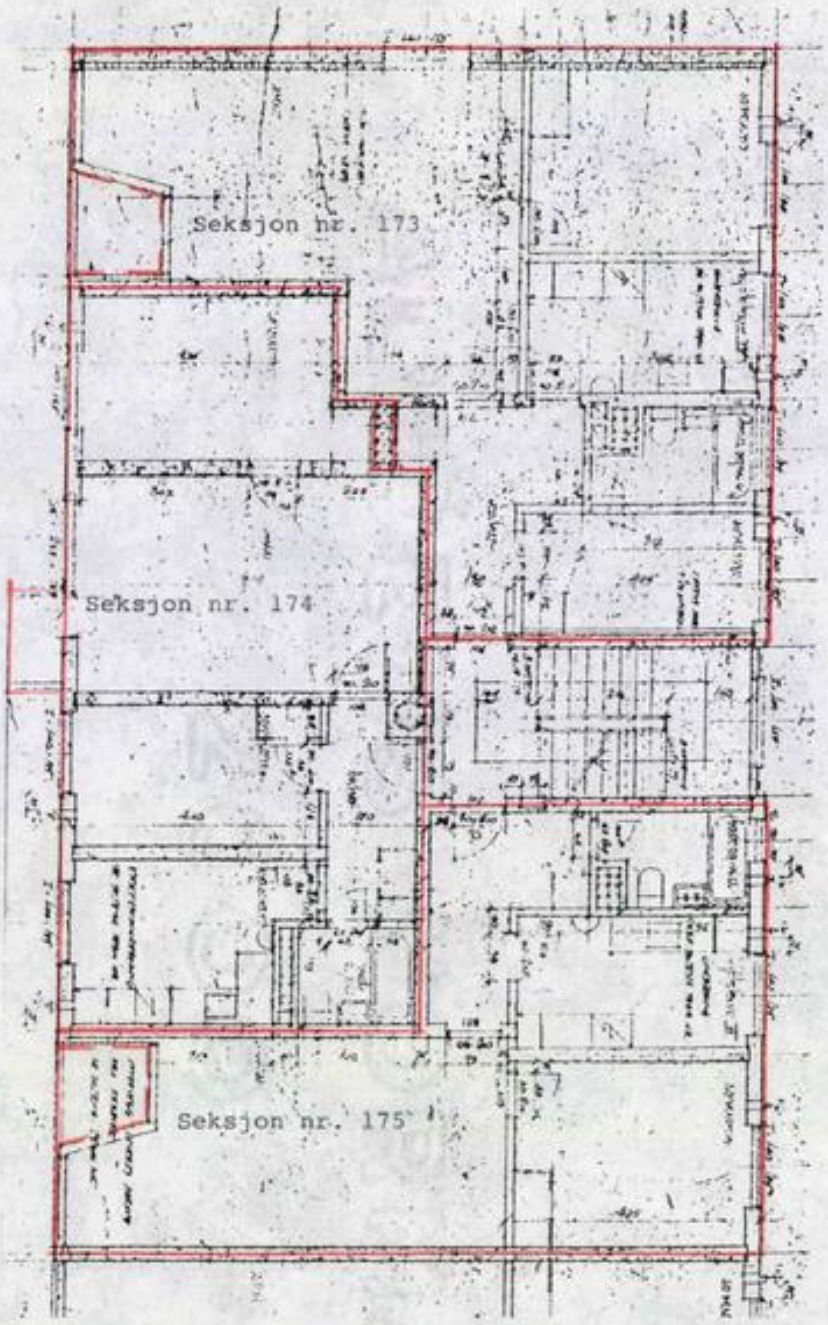
- 67 -

Finnmarksgate 48 - 3. etasje



Seksjon nr. 170 - Areal 88 m^2
Seksjon nr. 171 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 172 - Areal 70 m^2

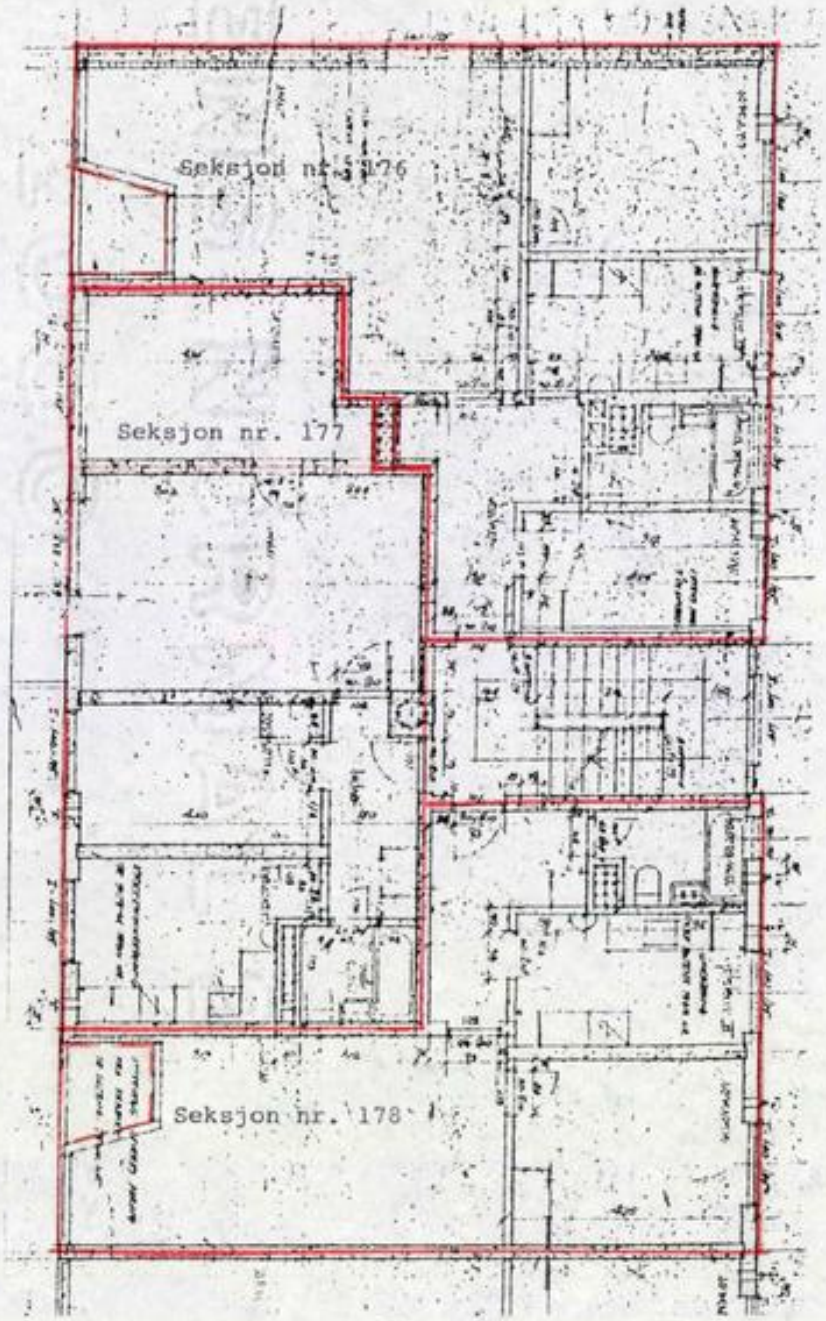
Pinnmarksgate 48 - 4. etasje



Seksjon nr. 173 - Areal 88 m^2
Seksjon nr. 174 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 175 - Areal 70 m^2

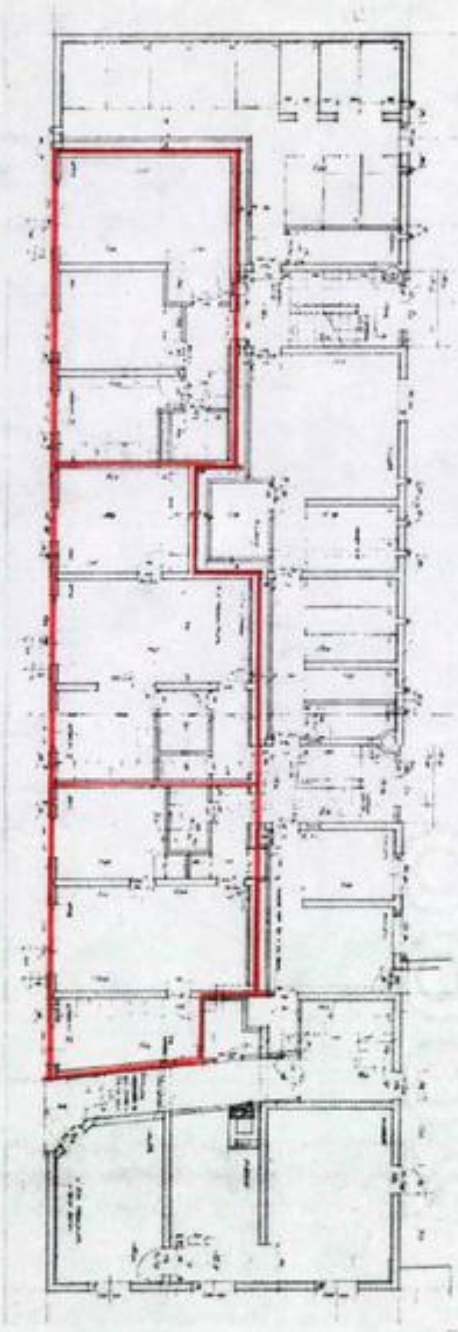
- 69 -

Finnmarksgate 48 - 5. etasje

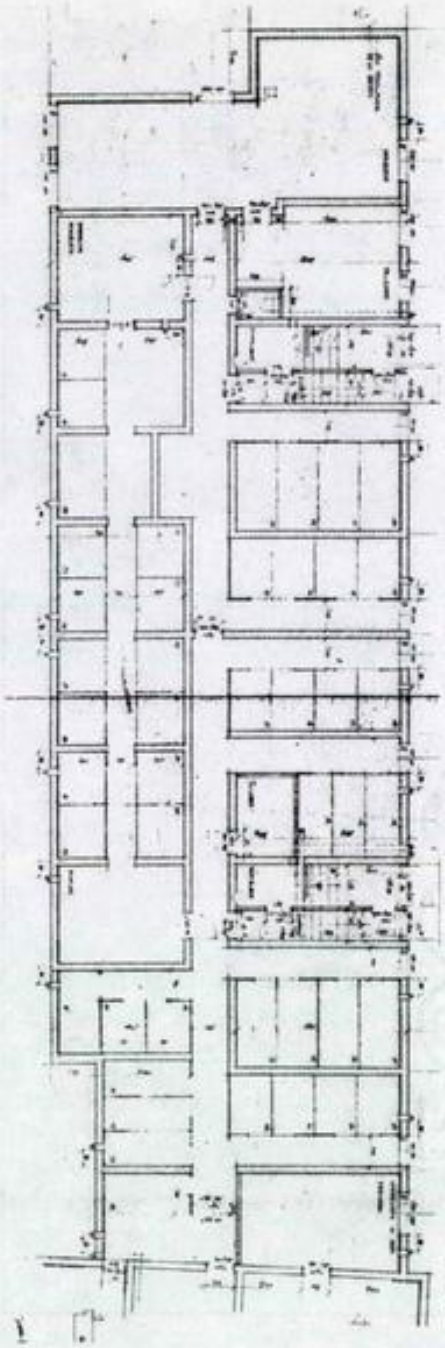


Seksjon nr. 176 - Areal 88 m^2
Seksjon nr. 177 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 178 - Areal 70 m^2

- 70 -

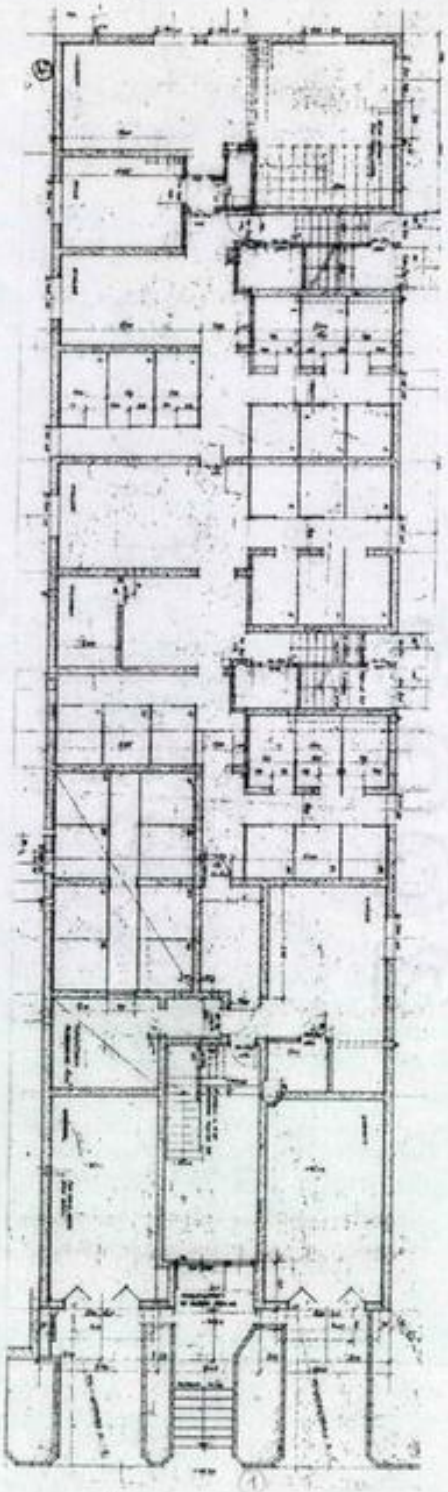


Kjeller
Sarsgate 37, 39



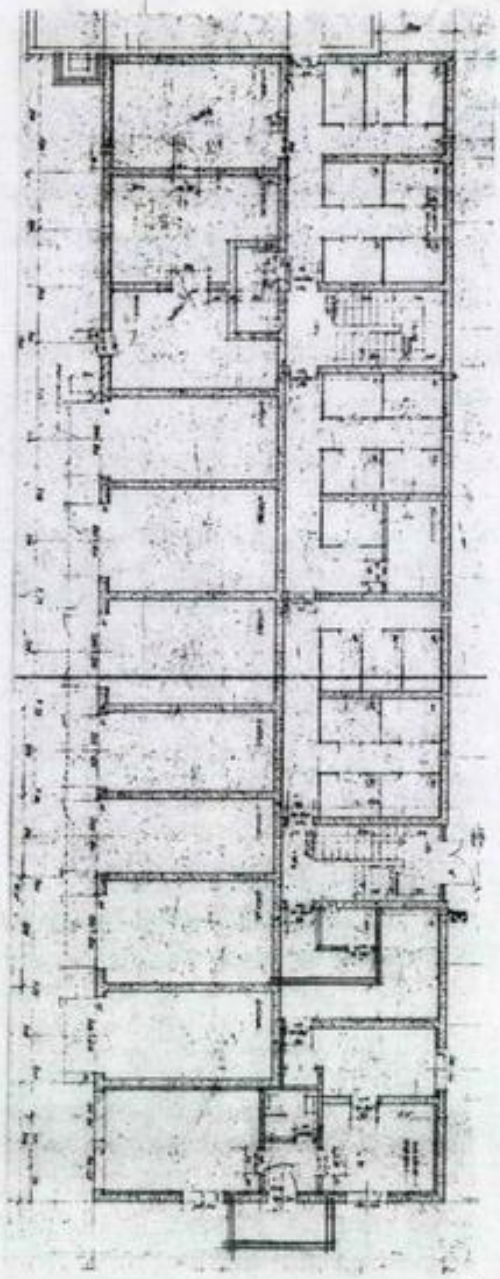
Kjeller
Monradsgate 22, 24 og 26

Arkivverket



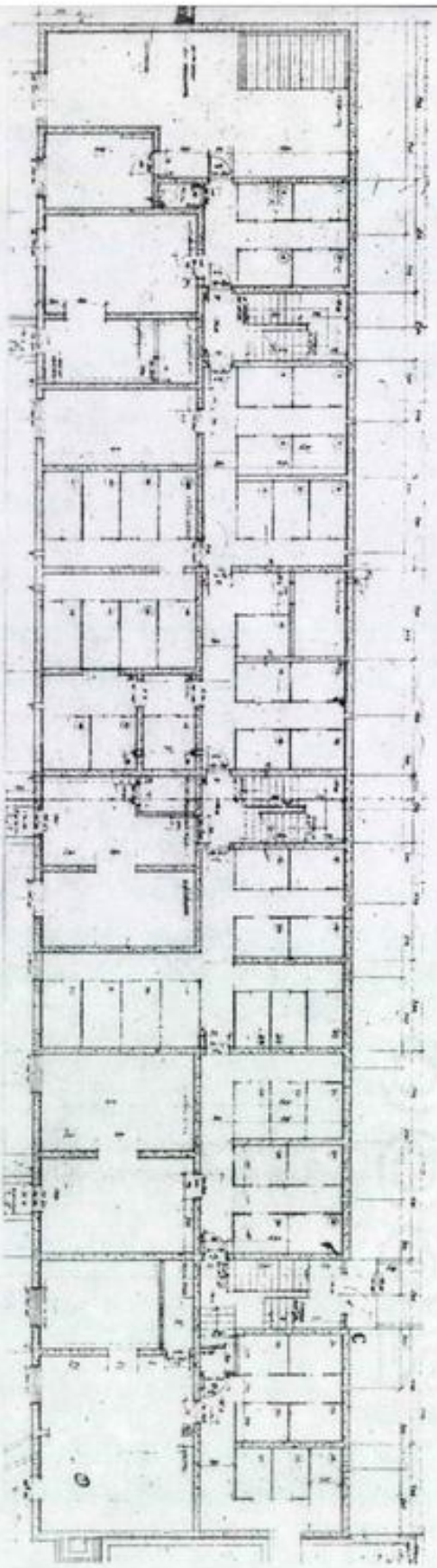
Kjeller

Telavåggate 4, 6 og 8

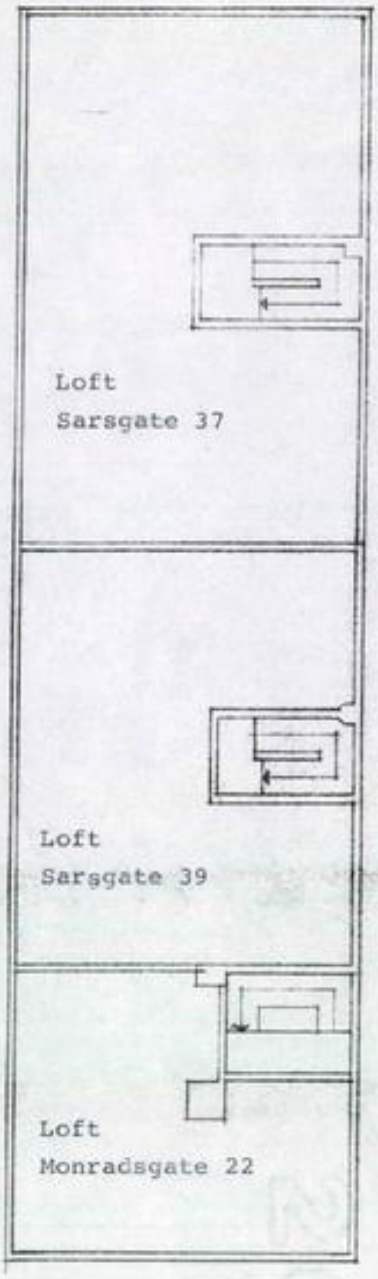


Kjeller
Finnmarksgate 40 og 42

- 74 -

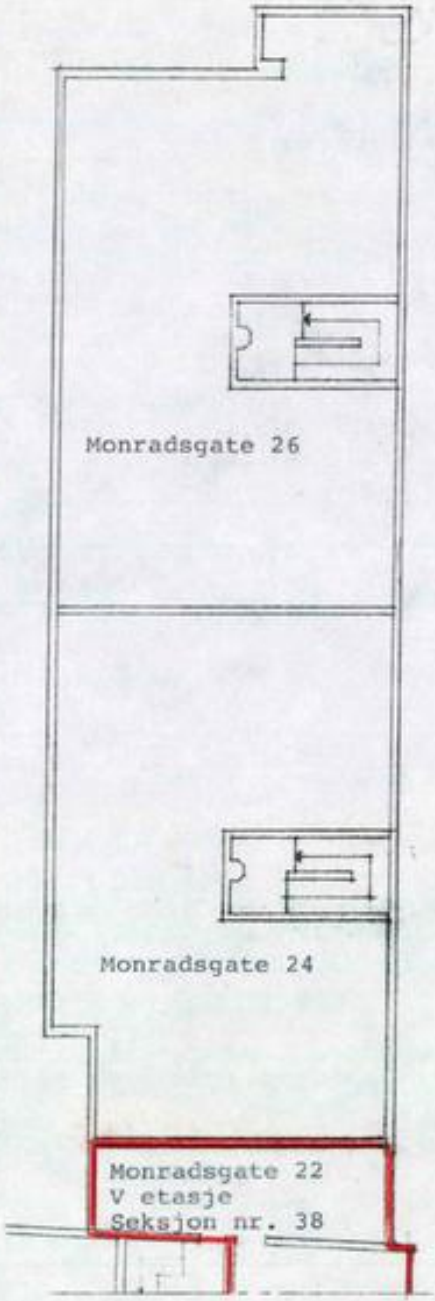


Kjeller
Finnmarksgate
44, 46 og 48

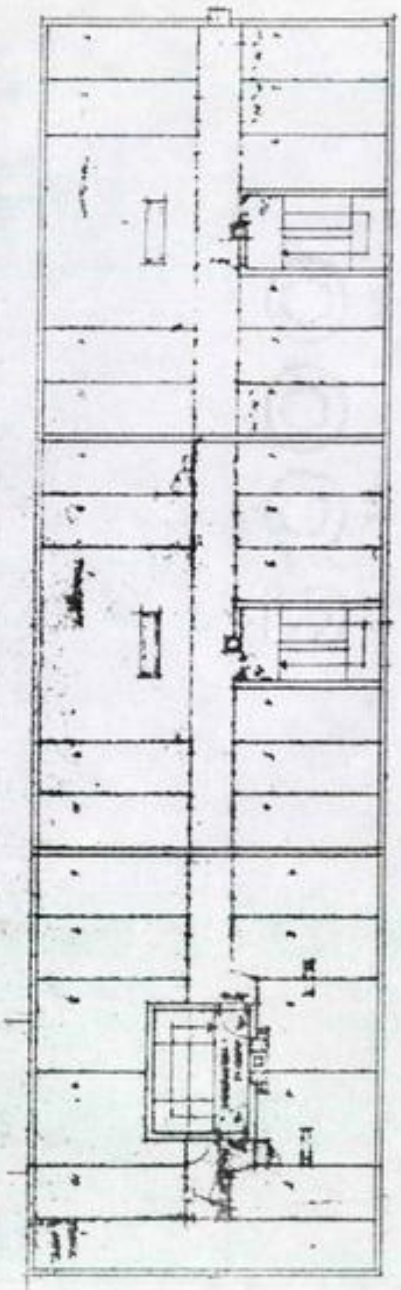


Loft
Sarsgate 37 og 39
Monradsgate 22

- 76 -

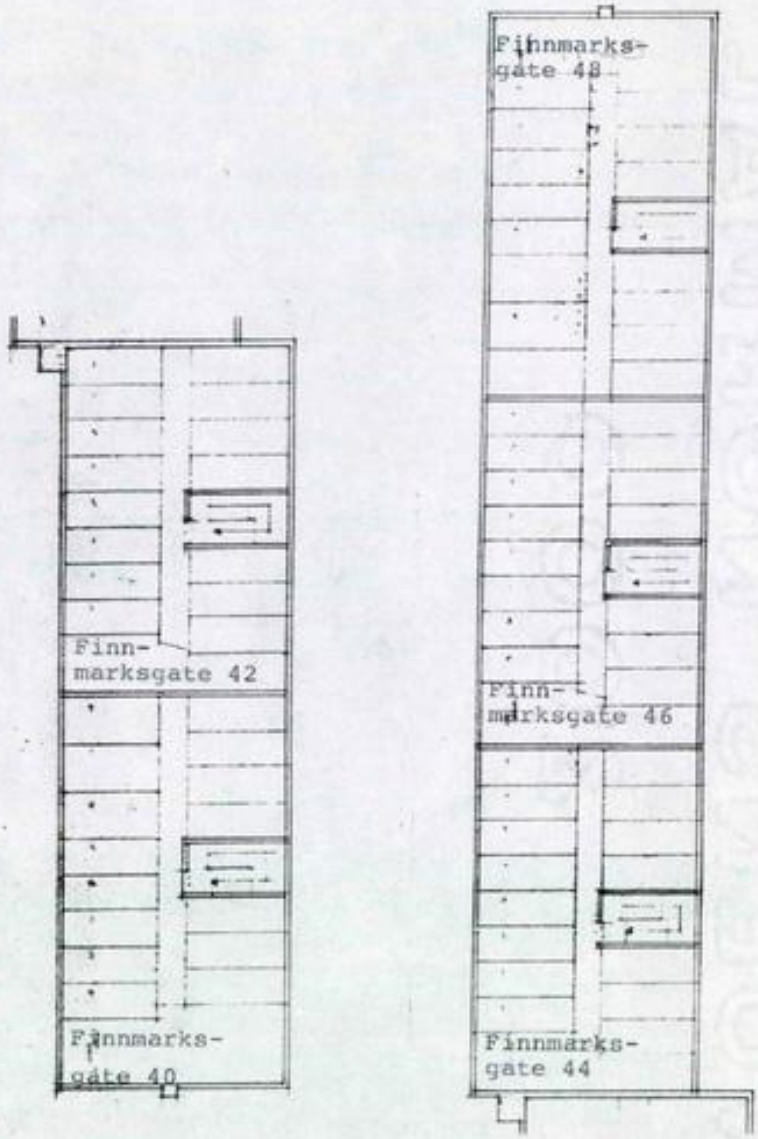


Loft
Monradsgate 24 og 26



Loft

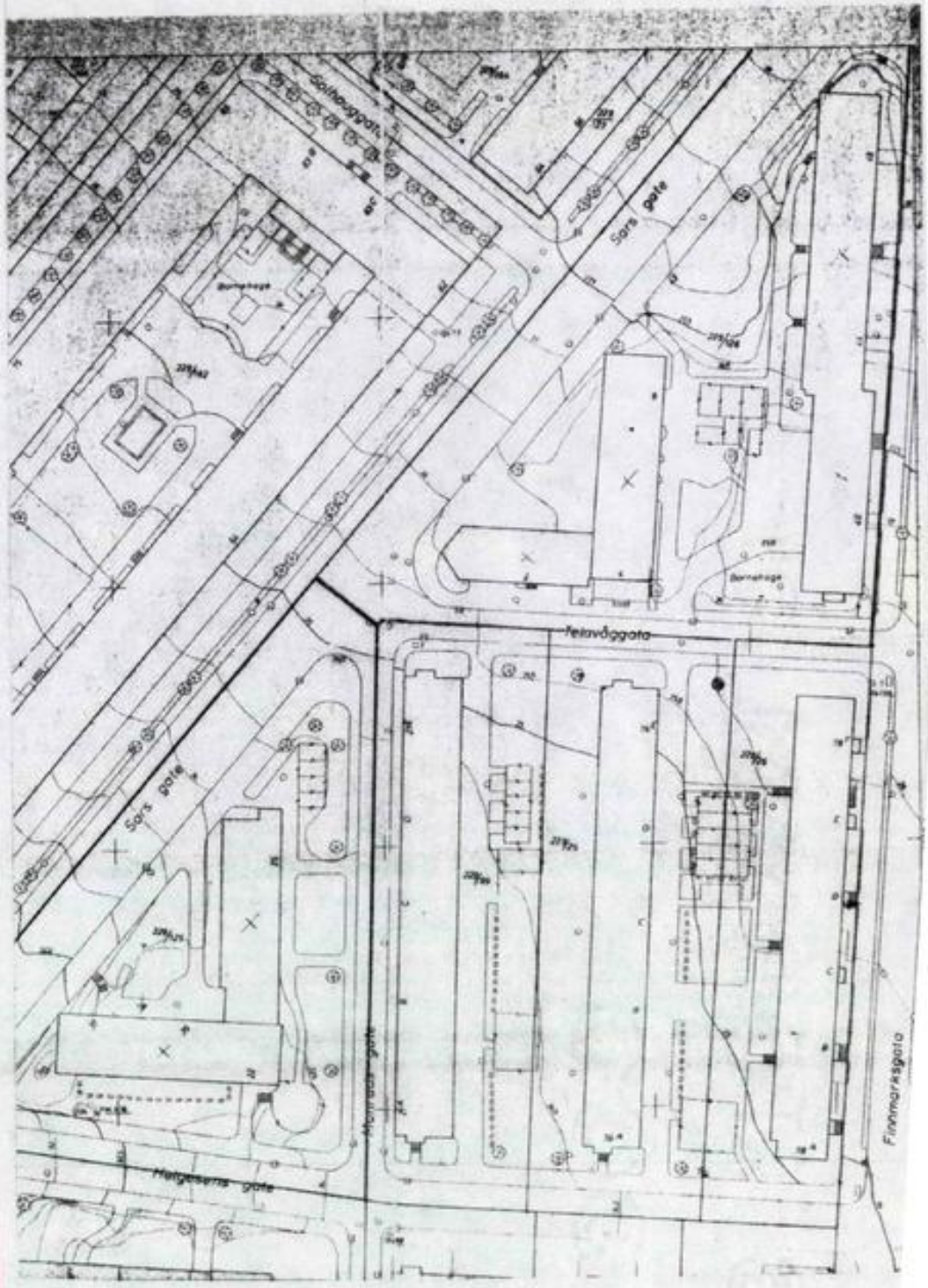
Telavåggt. 4, 6 og 8



Loft

Finnmarksgate 40, 42, 44, 46 og 48

- 79 -



Situasjonsplan

Sarsgt. 43

Ø nr. 10171/1951.
avskrift 10/8.

Festebrev.

Under forbehold av Kirkedepartementets approbasjon bortfester DET AKADEMISKE KOLLEGIUM den del av Universitetets eiendom Töyen, Trondhjemsveien 23 i Oslo som benevnes Kvartal IV, og som ligger på hjörnet av Sarsgt. og Finnmarksgt. til:

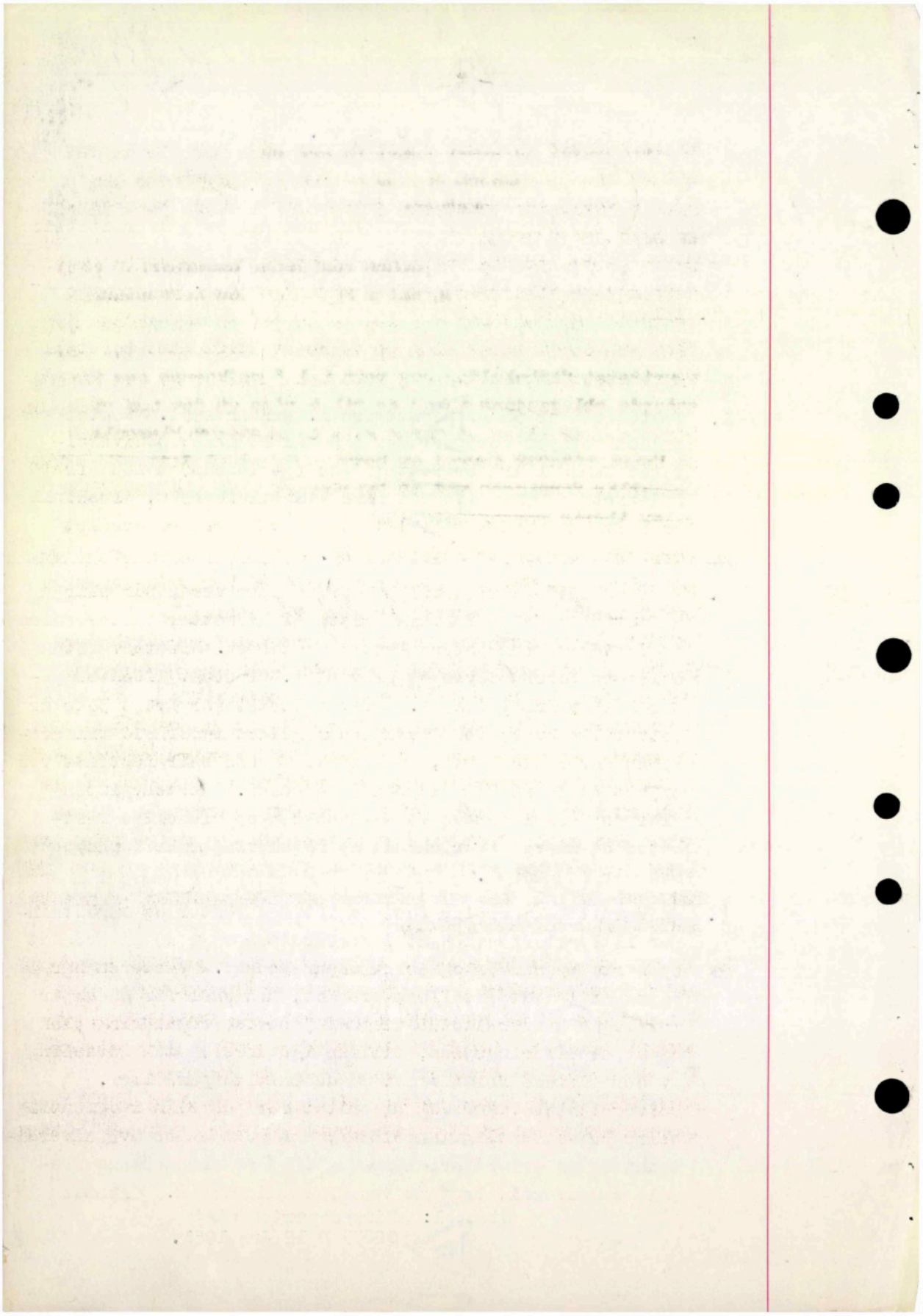
A/L Østlandske Boligbyggelag på vegne av stiftendes borettslag på følgende vilkår:

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet ansees fornyet for perioder à 30 år medmindre Universitetet innen 1 år för festetidens (periodens) utlöp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I såfall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppförte bygninger etter skjönn.

2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir å fastsette ved offentlig pristakst hvoretter tomteverdien og festeavgiften påföres dette festebrev. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begynner å löpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 3ote år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjönn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fastsatte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhöyes med mer enn 2o % .

3. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppförte bygninger og deres assuransesum. Festeren har adgang til å utparsellere arealet, men skal för så skjer forelegge Universitetet til godkjennelse reguleringsplan og utparselleringsplan, tillike med forslag til fordeling av den samlede festeavgift på de enkelte parseller. Universitetet viker dog prioritet for pantelån i offentlig eller halvoffentlig innretning, som godkjennes av Universitetet og er prioritert innenfor 60 % av eiendommens noemale salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

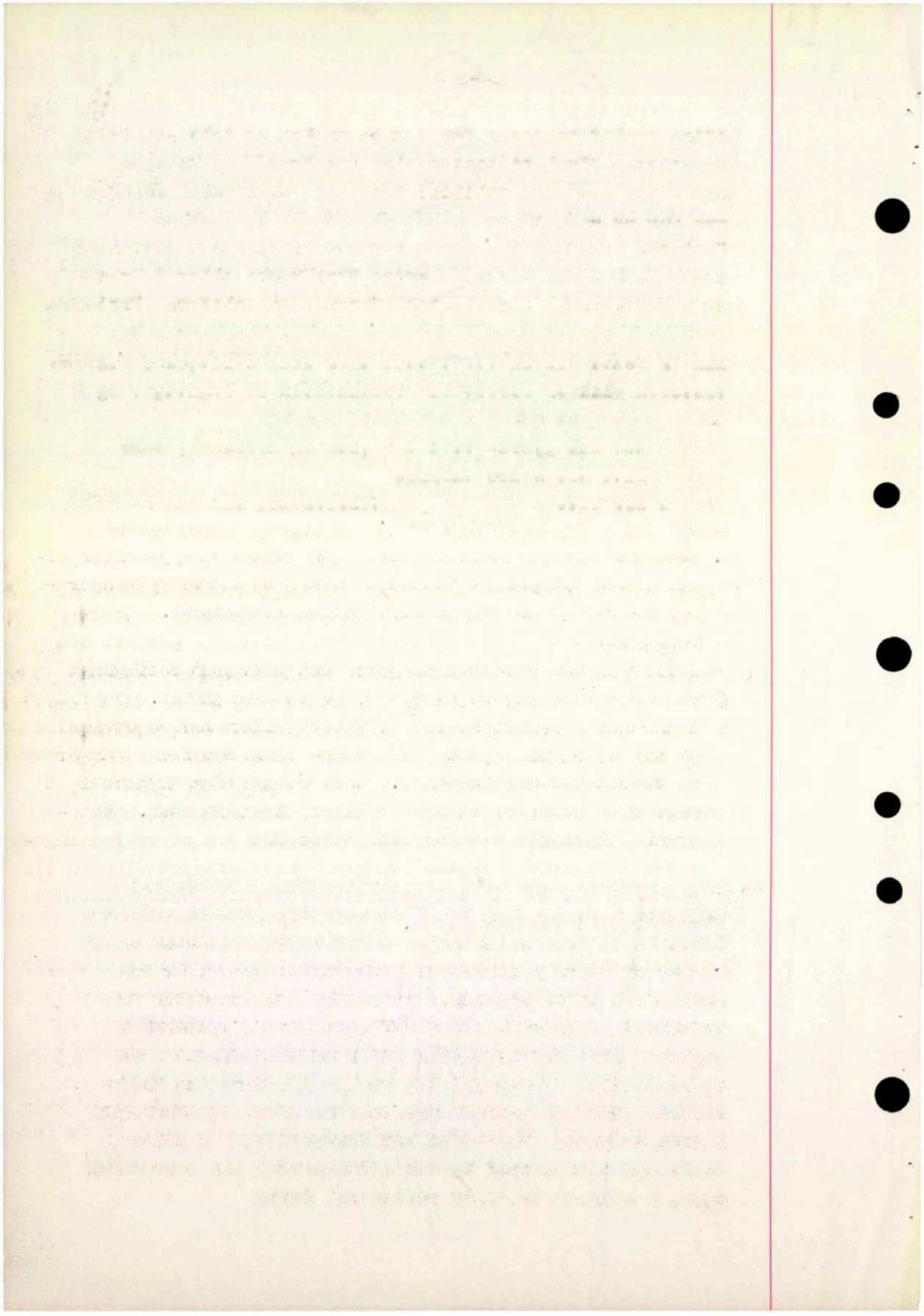
Stempel: Kirkedepartementet
02833 D 18 Jun 1951.



Universitetet at denne takst er for höy, har det adgang til å innanke taksten for to av Den Östenfjeldske by-kredittforenings takstmenn i Oslo eller Aker, hvis takst da blir avgjörende.
Etter 10 års forlöp fra denne kontrakts underskrift skal Universitetet ha adgang til å forlange den foranstående prioritet avdradd med 1 % pr. år inntil festeavgiften har fått prioritet etter 50 % av daværende skattetakst. Universitetet forbeholder seg rett til å godkjenne den foranstående obligasjons tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir sådant klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iövrig verdiforringes.

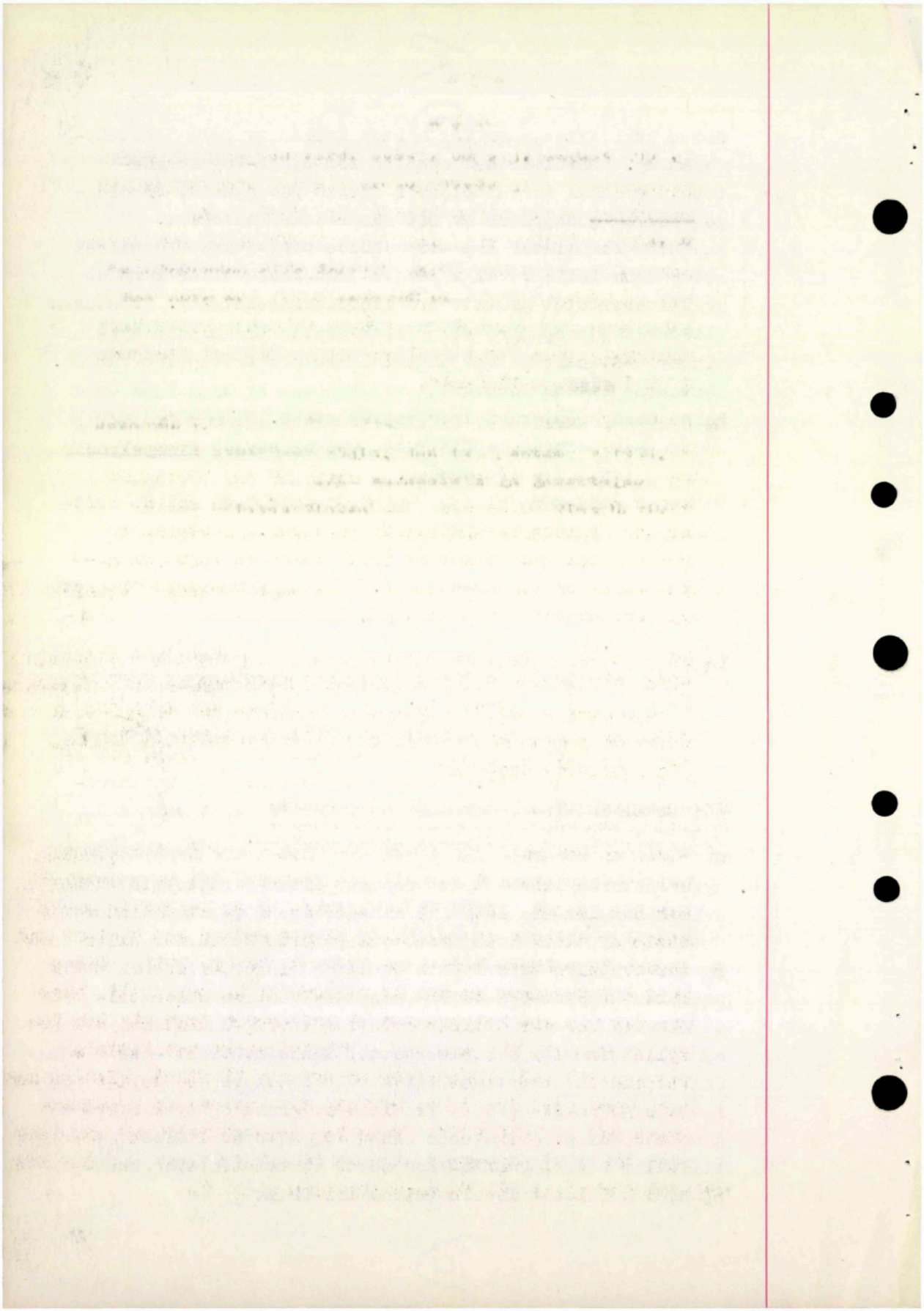
4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppförte bygninger - herunder også en eventuell verdistigningsskatt.
Universitetet bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som det selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiften. Utgifter i anledning opparbeidelse av gater (eller senere utvidelse av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Universitetet samtykker i at gategrunn av regulert bredde tilskjötes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som etter bygningsloven må avståes gratis, overdrar Universitetet direkte til kommunen mot en til det mottatte erstatningsbelöp svarende reduksjon i festeavgiften.

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



nödne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger skal för arbeidet i marken påbegynnes, forelegges for og godkjennes av Det Akademiske Kollegium.
Festeren forplikter seg til å holde bebyggelsen forsikret etter dens fulle verdi i Norges Brandkasse eller i annet av Universitetet godtatt brandforsikringsselskap. Festeren plikter å gjenoppföre eller istandsette brandlidte bygninger medmindre Universitetet innrömmer fritagelse derfor.
Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygninger og å holde ubebygget grunn i ordentlig stand.
Tomten har hel gjerdeplikt mot gate og hovedböl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.
Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser. Festeren er videre bekjent med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter. Iövrig garanteres arealet fritt for heftelser som hindrer eller vanskeliggjör boligbebyggelse.
Arealet må ikke benyttes til noen bedrift som kan medföre stöy, lukt eller renslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, eller has opplagssted for noenslags gjödsel eller stinkende stoffer, preparert eller upreparert. Heller ikke må der uten Universitetets tillatelse på arealet anlegges fabrikk, mekanisk verksted, leiegarasje eller bensinstasjon.

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



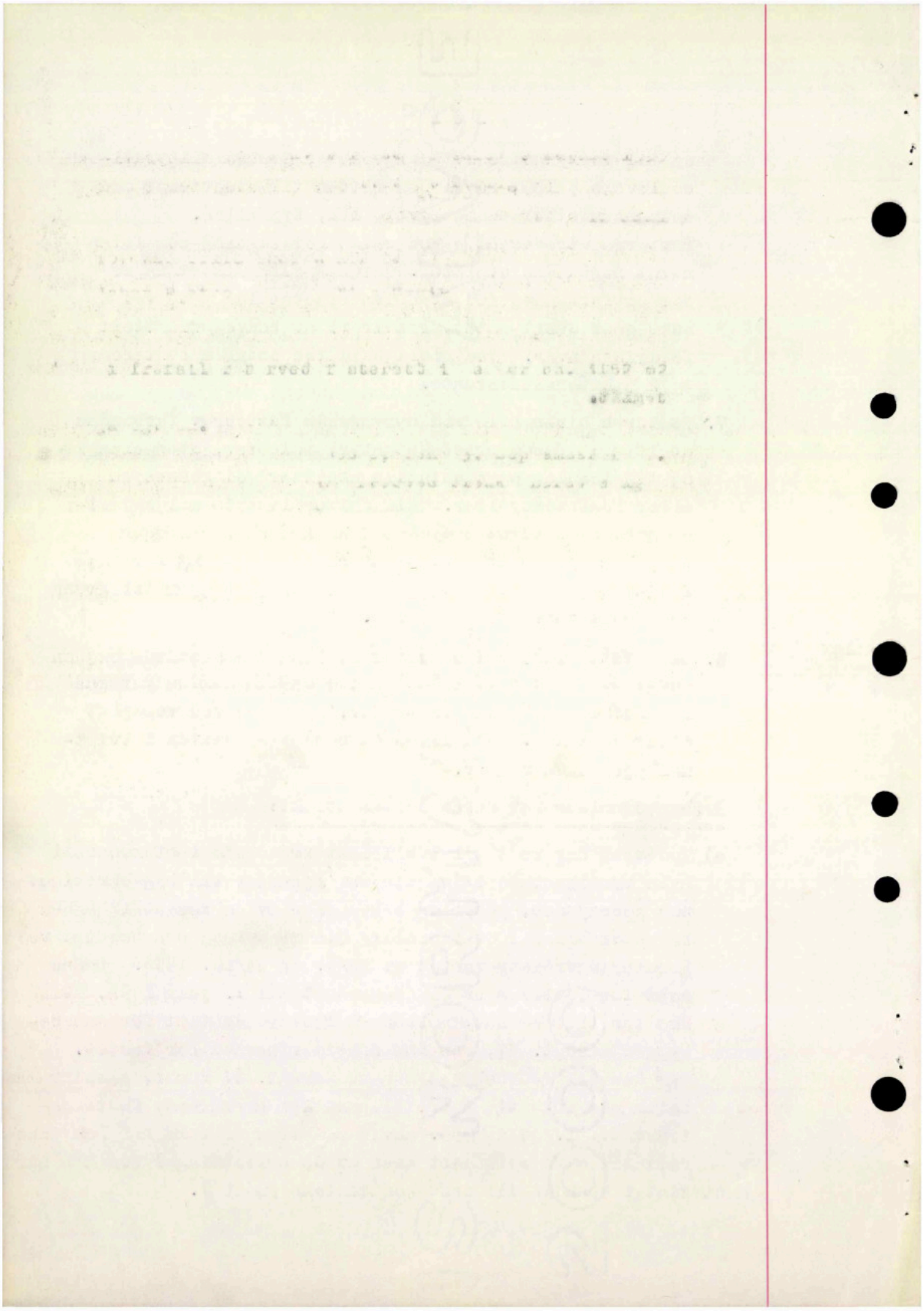
og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme lovs § 111, frafalles. Festeren utreder alle ved sådan forfølgning som forannevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar møte ved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

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stempelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommisjonær, höyesterettsadvokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.

8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjönn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjöres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistmål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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



- 5 -

b) Festeavgiften begynner først å löpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.

c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder följende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig feste-avgift.

9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjört til Botanisk Hage, Töyen.

Oslo, den 18/5 1951.

Otto Lous Mohr. A/L Östlandske Boligbyggelag
Universitetet i Oslo. Egil Bjerke. Öivind Moe

J. Elling.

At underskriverne personlig har undertegnet dette festebrev og er over 21 år bevitnes.

J. Simonsen
h.r.advokat.

1 vedlegg (kopi av
Firmaattest, se dkm. 10170/1951.

Kgl. res. 14494 /1955 Kgl. pat. sålydende:
Avskrift 15/9

Fisheren har den samme rett som borgfisheren i følge festebrevets punkt 2 til å kreve festeavgiften regulert, og festeavgiften skal også kunne reguleres nedover.
Universitetet i Oslo 10/10-1953
Frede Castberg
Rektor

J. Elling
Kvestor

A/L Professorlikka Borettslag
Johan Flatval Finn Løvik

Festekontrakt. Sarsgaten 43.

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

+Festetiden er 99 år regnet fra 1. januar 1951.

Universitetet i Oslo 3. august 1955.

Frede Castberg
rektor.

A. Lund.

A/L Professorløkka Borettslag
Johan Flatval Finn Høvik

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

Oslo, den 13. september 1955.

A/L Professorløkka Borettslag

Johan Flatval Finn Høvik

Ø nr. 10170/19 51.
avskrift 10/8.

Festebrev

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

A/L Östlandske Boligbyggelag på vegne av stiftendes borettslag

på följende vilkår:

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet ansees fornyet for perioder á 30 år medmindre Universitetet innen 1 år för festetidens (periodens) utlöp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I såfall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppförte bygninger etter skjönn.

2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir å fastsette ved offentlig pristakst hvoretter tomteverdien og festeavgiften påföres dette festebrev. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begynner å löpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 30te år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjönn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fastsatte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhöyes med mer enn 20 % .

3. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostninger laste prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppförte bygninger og deres assuransesum. Festeren har adgang til å utparsellere arealet, men skal för så skjer forelegge Universitetet til godkjennelse reguleringsplan og utparselleringsplan, tillike med forslag til fordeling av den samlede festeavgift på de enkelte parseller. Universitetet viker dog prioritet for pantelån i offentlig eller halvoffentlig innretning, som godkjennes av Universitetet og er prioritert innenfor 60 % av eiendommens normale salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

Stempel: Kirkedepartementet
02833 D 18 Jun 1951.

Universitetet at denne takst er for höy, har det adgang til å innanke taksten for to av Den Östenfjeldske bykredittforenings takstmenn i Oslo eller Aker, hvis takst da blir avgjörende.
Etter 10 års forlöp fra denne kontrakts underskrift skal Universitetet ha adgang til å forlange den foranstående prioritet avdradd med 1 % pr. år inntil festeavgiften har fått prioritet etter 50 % av daværende skattetakst. Universitetet forbeholder seg rett til å godkjenne den foranstående obligasjons tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir sådant klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iövrig verdiforringes.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppförte bygninger - herunder også en eventuell verdistigningsskatt.
Universitetet bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som det selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiften. Utgifter i anledning opparbeidelse av gater (eller senere utvidelse av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Universitetet samtykker i at gategrunn av regulert bredde tilskjötes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som etter bygningsloven må avståes gratis, overdrar Universitetet direkte til kommunen mot en til det mottatte erstatningsbelöp svarende reduksjon i festeavgiften.

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

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

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

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

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

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

til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme lovs § 111, frafalles.
Festeren utreder alle ved sådan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar møte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver. Ved misligholdelse betaler festeren 4 ½ % etterskuddsrente.

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stemelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommisjonær, höyesterettsadvokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi, som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.

8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjönn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjöres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistemål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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

- 5 -

b) Festeavgiften begynner først å löpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.

c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder följende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.

9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjört til Botanisk Hage, Töyen.

Oslo, den 18/5 1951.

Otto Lous Mohr
Universitetet i Oslo.

A/L Östlandske Boligbyggelag
Egil Bjerke.
Öivind Moe.

J. Elling.

At underskriverne personlig har undertegnet dette festebrev og er over 21 år bevitnes.

J. Simonsen
h.r.advokat.

1 vedlegg (firmaattest).

Firmaattest av 11/8-1951 fra Oslo handelsregiarter om at A/L Østlandske Boligbyggelag er reg. 19/6-1950, at lagets styre er Egil Bjerke, formann, Per Lund, nestformann, og Øivind Moe, varamenn: Anne Hagen og Rhein Wille, at lagets firma tegnes av formannen (nestformannen) og 1 styremedlem i fellessakp.

53

Ø nr. 4 /1952
avskrift 2/1

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 37
Sars gate ~~vei~~ som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 24./12. 1952

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
på vegne av borettslag

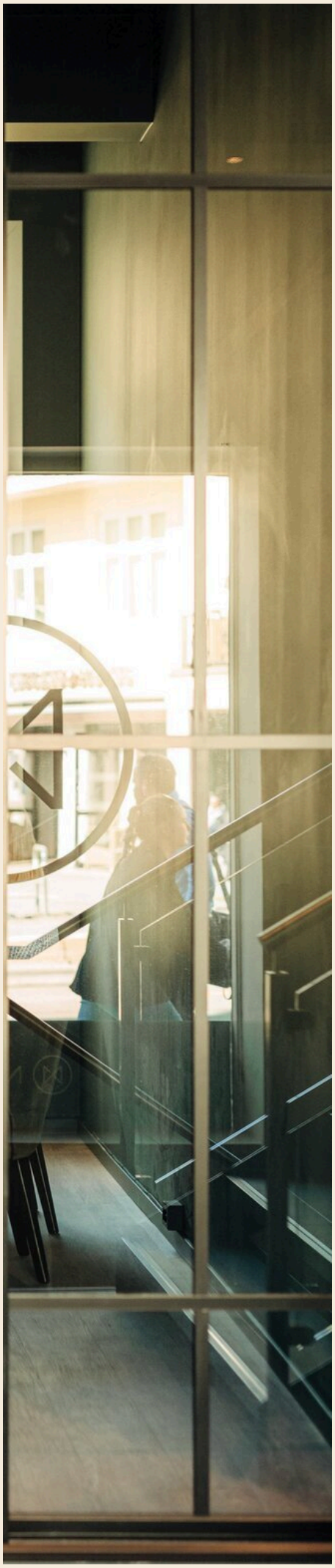
Skjøteinnehaver. (sign) Eier

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0166/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Finnmarkgata 48 0563 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 125, snr 168 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kenny Nguyen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
kenny@nordvikbolig.no
457 69 831



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: