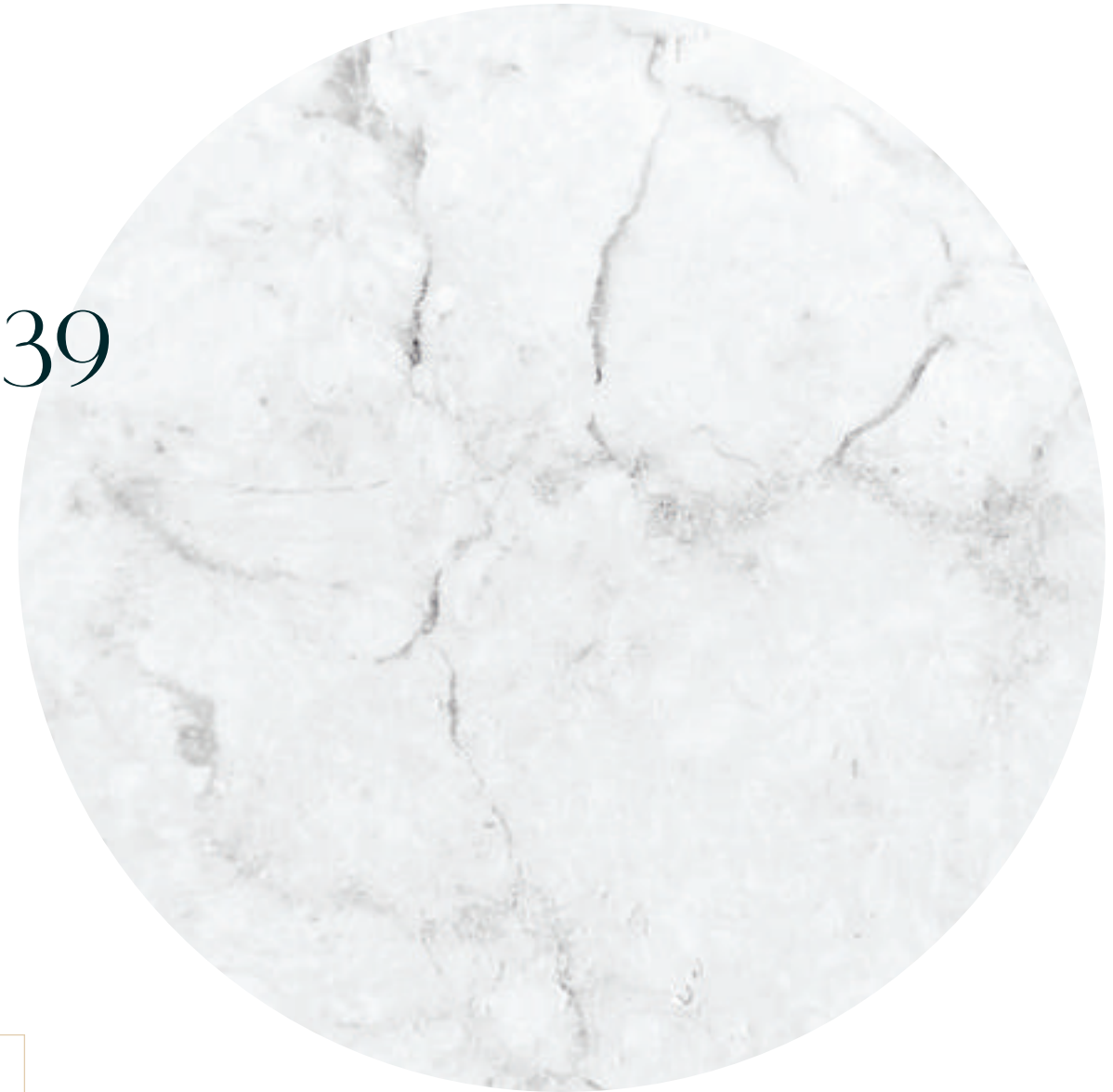


Sars' gate 39



Velkommen til

Sars' gate 39



Salgsoppgaven produsert 14. november 2025

Grünerløkka – Sofienberg

Rålekker 3-roms med solrik balkong, stilrent kjøkken og ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	5 390 000,-
Fellesgjeld	452 832,-
Omkostninger	147 430,-
Totalpris	5 990 262,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 671,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1951

Ansvarlig megler	Alban Hasi
Telefon	938 96 207
E-post	a.hasi@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sars' gate 39!

- Stilfull 3-roms med gjennomført stil, solrik balkong og ettertraktet beliggenhet! Leiligheten byr på en lys og luftig stue med utgang til en herlig balkong som fungerer som en ekstra stue store deler av året. Stilrent kjøkken med mørke fronter, godt med skap- og benkeplass samt plass til spisebord ved vinduet. To gode soverom, hvor hovedsoverommet har romslig garderobeløsning og det andre passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor. Delikat bad med dusj og opplegg for vaskemaskin, separat wc og praktisk entré med garderobe. Arealeffektiv planløsning, fint gjennomlys og gode oppbevaringsmuligheter med tilhørende bod. Sentralt område med kort vei til kollektivtilbud, lekeplasser, kaféer og dagligvare.

- Velkommen til visning!



Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet






































1350
































NO.01




























22


22

Informasjon

Sars' gate 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0202/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229, bnr 125, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jørgen Raste
Zara Raste

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
452 832,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 842 832,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
146 050,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 430,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 990 262,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 002 962,- (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
1951

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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:
ALH: loft: 4 kvm.

Innhold

2. Etasje: Entré, toalettrom, bad, soverom,
soverom 2, stue/kjøkken.

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

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Flislagt bad. Rommet har ingen varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bad fornyet i 2014, dvs at flisene ble fornyet på hele badet. Sluket ble ikke rørt. Membran ble ikke fornyet.

Ifølge tidligere salgsopplysninger:" Leiligheten har vært i familien i snart 50 år, det har vært flere tilfeller lekkasje på badet, men husker ikke når. Det er over 10 år siden sist noe skjedde."

Ifølge eier ble det lagt flis på flis på gulv i 2020.
Badet fremstår med ufagmessig utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom:
Toalettrom med gulvfliser. Vegger med malte flater. Rommet har innredning med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
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.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygging AS Satt inn ny vask og vegghengt toalett. Nye fliser på både bad og separat toalett. Nytt inventar på bad.

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: Front Entreprenør.
Rehabiliteringsprosjekt utført 2020-2021 på fasade i regi av
sameiet. Bygd ut større balkong, balkongdør og nye vinduer. Det ble også skiftet tak for oppgangene i Monrads gate (samme
bygg) i 2025. Vi kjenner ikke til firmaets navn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 23.06 2020: Norsk El-installasjon AS
Montering av to stikk på bad på eksisterende
kurs for uttak til vaskemaskin. Montering av lysspeil på badet. Installerte lys på kjøkken og hovedsoverom. 26.08.2024:
Elmesteren AS. Byttet ut spotter og installerte dimming i gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Vi husker ikke sist det ble gjort, men det er gjort kontroll av sikringsskap i regi av sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet byttet til nytt elektrisk låssystem på ytterdører i 2025. Sameiet byttet lys i oppgang i 2024.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er imidlertid setningsskader i et annet bygg som tilhører sameiet (Finnmarksgata 48)

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
Eventuell kommentar: Sameiet har utført skjeggkrebekjempelse i alle leiligheter, men det har ikke vi hatt i vår leilighet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært feil ved to radiatorer i vår leilighet pga feilmontering under tidligere eier. Dette er utbedret av faglært
personell og det er forsikret om at resterende radiatorer er riktig montert.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra tidligere salg (2020)
Skaderapport fra vannskade på soverom fra
frostskade i radiator. Utført av Reco Bygg og Skadeteknikk. Ferdig utbedret 2025.

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?
Ja
Beskriv: Pågående reguleringssak om å bygge ut loftsbodene til leiligheter

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 valmtak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig fasade er kledd med pussede malte 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. Veggene har malte flater.
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 malte fyllingsdører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - 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.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet stue/kjøkken.
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.

TG2 - Radon.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG2 - Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem.
Ifølge eier er kjøl/fryseskap fra 2020.
Ifølge eier er oppvaskmaskin fra 2021.
Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er påvist skjevheter i noen skapdører.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.
Skapdører må justeres.

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det kan være at borettslag/sameie 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.

TG2 - Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:
Toalettrom med gulvfliser. Vegger med malte flater. Rommet har innredning med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering.
Årstall: 2020 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Det kan være at borettslag/sameie 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.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Tekniske installasjoner - Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG2 - Tekniske installasjoner - Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannbåren varme:
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Radiatorer er av nyere dato. Eldre røropplegg.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 - Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2020 og 2024.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra oppgradering av kjøkken m.m.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar:
TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring fra oppgradering av kjøkken m.m.

Bygningsdeler som har fått TG3:

TG3 - Bad - Generell:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon.
Flislagt bad. Rommet har ingen varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bad fornyet i 2014, dvs at flisene ble fornyet på hele badet. Sluket ble ikke rørt. Membran ble ikke fornyet.
Ifølge tidligere salgsopplysninger:" Leiligheten har vært i familien i snart 50 år, det har vært flere tilfeller lekkasje på badet, men husker ikke når. Det er over 10 år siden sist noe skjedde."
Ifølge eier ble det lagt flis på flis på gulv i 2020.
Badet fremstår med ufagmessig utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
-onsekvens/tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG-IU - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.
Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta

hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 671,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, div. honorarer, strøm fellesareal, fjernvarme, TV/bredbånd, vaktmester og renhold, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 522 958,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 091 833,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Professorløkka, orgnr. 971271248.

Om sameiet

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.
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, som du kan bruke slik:

- Beboere i Sarsgate og Monradsgate bruker vaskeriet i Monradsgate 26.
- Beboere i Televåggate bruker vaskeriet i Televåggate 8.
- Beboere i Finnmarkgate bruker vaskeriet i Finnmarkgate 48.

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

Styret har nå på vegne av sameiet inngått i samarbeidsavtaler med både elektriker og rørlegger. Dette er på ingen måte bindene avtaler, så dersom man får tak i billigere avtaler av andre eller ønsker å bruke andre er det ingen problem for dette. Informasjon om de forskjellige avtalene finnes på nettsiden.

Hva skjer i sameiet:
Det er påbegynt et bygningsarbeid hvor det blir byttet tak for deler av Monrads gate 22 og Finnmarkgata 44 grunnet hull og lekkasje i taket. Arbeidet vil pågå i en to måneders tid, og noe støyene arbeid vil inntreffe. I utgangspunktet vil dette foregå i henhold til husordensregler, men mulig at det vil begynne litt tidligere noen dager. I perioden vil det bli satt opp stilaser og sperret av noen områder.

Det er starte opp arbeidet for utbyggelse av fibernett til sameiet. Dette arbeidet vil foregå uke 32-42 i to faser, først i fellesområder og så hos de enkelte beboerne.

fra 1. August tok Vaktmester Andersen over vaktmesterdriften i sameiet.

Se vedlagte årsmelding for mer informasjon rundt hva som skjer i sameiet.

Det er foreslått en økning i felleskostnader på 10-12%, men det er ikke vedtatt. Dette bil bli tatt opp på møte 17.november 2025.

VIKTIG INFORMASJON FØR BUDGIVNING:

Det er en pågående sak rundt setningsskader i Finnmarksgata 48 som er en del av samme sameie som Sars Gate 39.

Det er per nå usikkerhet rundt avklaring av konklusjon på setningsskadene i Finnmarksgata 48. Det er en pågående forsikringssak der det ventes på om alle skadene dekkes gjennom forsikringsselskap eller i hvilken grad disse vil dekkes. Det er estimert at det vil komme videre informasjon rundt dette i løpet av november 2025. Selv om det blir dekning gjennom forsikringsselskap er det en

mulighet for at det vil bli en rettslig prosess mellom Engelsborg og forsikingsselskap / sameiet. Dette kan føre til at det vil kreves strakstiltak for å sikre pelene i Finnmarksgata for å unngå videre helling på bygget. Dette kan få økonomiske konsekvenser for hele sameiet, dette vil da også påvirke denne seksjonen (snr. 22).
Det er ikke gitt noe endelige tall på hva dette vil koste.

Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold og de økonomiske konsekvensene dette kan få for denne seksjonen (snr. 22). Konferer megler angående rapporter i forbindelse med saken. Interessenter må gjøre seg kjent med disse før eventuelle bud.

Orienteringssak om setningsskader fra årsmøte fra tidligere i 2025:

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.

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 452 832,-pr. 31.12.2024

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.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 008,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 5 998 587,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 614 116

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad må påregnes.

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

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggetegninger datert 17.01.1951. Disse stemmer i stor grad overens med dagens bruk av boligen. Det ene soverommet er noe mindre i dag til fordel for entre. Dette er en endring fra boligens hoveddel til hoveddel og krever ikke godkjennelse fra kommunen.

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 og privatstikkvei.

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

Pågående byggesaker i nærområdet:

Trondheimsveien 61 - forhåndskonferanse - Oppføring av bolig og næringsbygg.
Saksnummer: 202507417

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/125/22:
10.08.1951 - Dokumentnr: 410170 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,010
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

13.11.2025 - Dokumentnr: 1391827 - 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

07.05.1984 - Dokumentnr: 521718 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr. 229 bnr. 126
Overført fra: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:125
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1984 - Dokumentnr: 534523 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/13181
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.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 42 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 123 110,- 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 14. november 2025

Ansvarlig megler

Alban Hasi, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93896207

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).

Vedlegg

Sars' gate 39

Sars' gate 39

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	10 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km

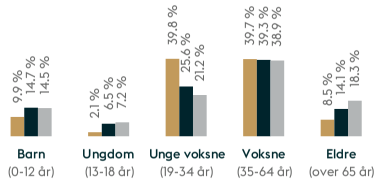
Offentlig transport

Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	2 min 0.2 km
Sofienberg Linje 17	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Barnehager

Sofienbergparken barnehage (1-... 117 barn	4 min 0.3 km
Kulturparken Fus barnehage (0-... 66 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyenparken-Sofienberg	1 819	1 140
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

Sport

Sofienberg ungdomsskole	4 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	6 min
SATS Carl Berner	11 min

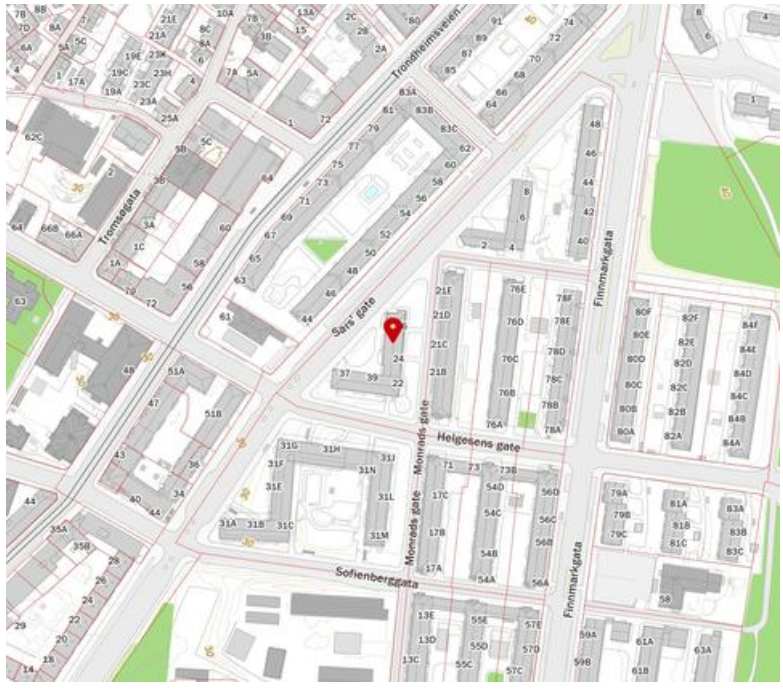
«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Sars' gate 39, 0564 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 125, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1952 **Referansenummer:** HU2757

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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 valmtak. Yttervegger i murkonstruksjon/betong.
Utvendig fasade er kledd med pussede malte 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. Veggene har malte flater.
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 malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Flislagt bad. Rommet har ingen varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bad fornyet i 2014, dvs at flisene ble fornyet på hele badet. Sluket ble ikke rørt. Membran ble ikke fornyet.

Ifølge tidligere salgsopplysninger:" Leiligheten har vært i familien i snart 50 år, det har vært flere tilfeller lekkasje på badet, men husker ikke når. Det er over 10 år siden sist noe skjedde."

Ifølge eier ble det lagt flis på flis på gulv i 2020.

Badet fremstår med ufagmessig utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvfliser. Vegger med malte flater. Rommet har innredning med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
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.
Sikringsskap med automatsikringer.
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

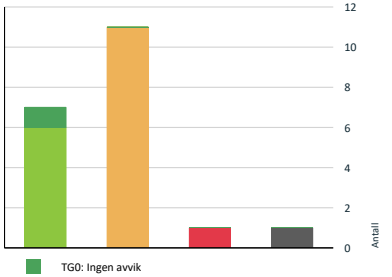
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

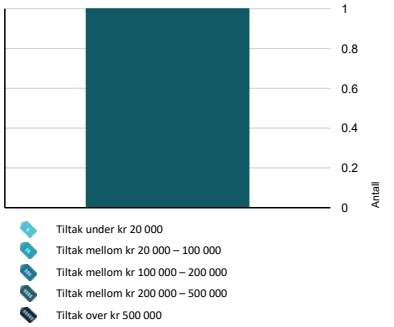
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

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

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 8 m² med utgang fra stue /kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 2 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.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet stue/kjøkken.

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.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Flislagt bad. Rommet har ingen varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble bad fornyet i 2014, dvs at flisene ble fornyet på hele badet. Sluket ble ikke rørt. Membran ble ikke fornyet.

Ifølge tidligere salgsopplysninger:" Leiligheten har vært i familien i snart 50 år, det har vært flere tilfeller lekkasje på badet, men husker ikke når. Det er over 10 år siden sist noe skjedde."

Ifølge eier ble det lagt flis på flis på gulv i 2020.

Badet fremstår med ufagmessig utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at dør og dørkarm ligger i våtsone og er utsatt for fuktbelastning.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem.

Ifølge eier er kjøl/fryseskap fra 2020.
Ifølge eier er oppvaskmaskin fra 2021.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er påvist skjevheter i noen skapdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.

Skapdører må justeres.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie 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.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvfliser. Vegger med malte flater. Rommet har innredning med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være at borettslag/sameie 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 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Varierende årstall på røropplegget, noe eldre samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

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

Radiatorer er av nyere dato. Eldre røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2020 og 2024.
   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring fra oppgradering av kjøkken m.m.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

TG 2 er gitt på grunn av manglende samsvarserklæring fra oppgradering av kjøkken m.m.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

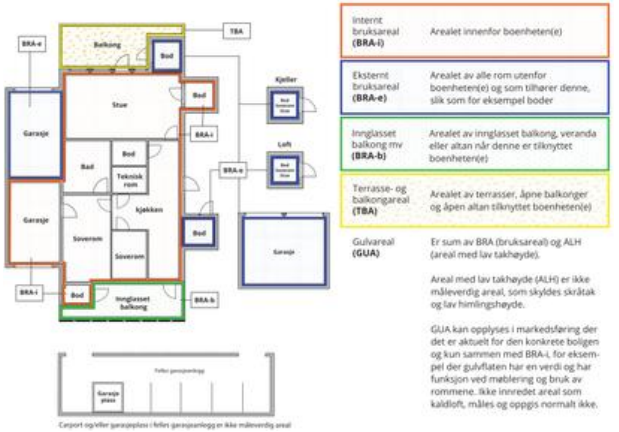
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	65			65	8		65
Loft		3		3		4	7
Kjeller		3		3			3
SUM	**65**	**6**			**8**	**4**	**75**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Jørgen Raste	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	125		22	14100 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Sars' gate 39

Hjemmelshaver
Raste Jørgen, Raste Zara, Universitetet I Oslo

Kommentar
Felleseie festet tomt

Eiendomsopplysninger

Skadedyr i boligen

Ifølge eier: "Sameiet har utført skjeggkrebekjempelse i alle leiligheter, men det har ikke vi hatt i vår leilighet."

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Innhentet		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sars' gate 39, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HU2757

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Raste, Jørgen	9578-5999-4-3276184	2025-11-06 21:16:25
Ali, Zahra	9578-5998-4-2978565	2025-11-06 21:17:44

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
6. nov. 2025

Oppdragsnummer
64-0202/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sars' gate 39, 0564 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Jørgen Raste, Zara Raste

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ombygging AS Satt inn ny vask og vegghengt toalett. Nye fliser på både bad og separat toalett. Nytt inventar på bad.

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

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: Front Entreprenør. Rehabiliteringsprosjekt utført 2020-2021 på fasade i regi av sameiet. Bygd ut større balkong, balkongdør og nye vinduer. Det ble også skiftet tak for oppgangene i Monrads gate (samme bygg) i 2025. Vi kjenner ikke til firmaets navn.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 23.06 2020: Norsk El-installasjon AS Montering av to stikk på bad på eksisterende kurs for uttak til vaskemaskin. Montering av lysspeil på badet. Installerte lys på kjøkken og hovedsoverom. 26.08.2024: Elmesteren AS. Byttet ut spotter og installerte dimming i gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vi husker ikke sist det ble gjort, men det er gjort kontroll av sikringsskap i regi av sameiet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet byttet til nytt elektrisk låssystem på ytterdører i 2025. Sameiet byttet lys i oppgang i 2024.

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?

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er imidlertid setningsskader i et annet bygg som tilhører sameiet (Finnmarksgata 48)

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

Eventuell kommentar: Sameiet har utført skjeggkrebekjempelse i alle leiligheter, men det har ikke vi hatt i vår leilighet.

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

Ja

Beskriv: Det har vært feil ved to radiatorer i vår leilighet pga feilmontering under tidligere eier. Dette er utbedret av faglært personell og det er forsikret om at resterende radiatorer er riktig montert.

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: Tilstandsvurdering fra tidligere salg (2020) Skaderapport fra vannskade på soverom fra frostskade i radiator. Utført av Reco Bygg og Skadeteknikk. Ferdig utbedret 2025.

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?

Ja

Beskriv: Pågående reguleringssak om å bygge ut loftsbodene til leiligheter.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0202/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ali, Zahra	**2025-11-06**	**Raste, Jørgen**	**2025-11-06**

Identifikasjon

bankID Ali, Zahra

Identifikasjon

bankID Raste, Jørgen

Signicat

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

Sameiet Professorløkka

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Professorløkka Org.nr. 971271248
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		13 228 622	8 126 094	13 259 632	13 358 884
Garasje/parkeringsleie		58 850	73 700	75 000	105 000
Andre inntekter	1	6 280 189	6 408 846	1 404 628	1 498 100
Sum inntekter		**19 567 661**	**14 608 640**	**14 739 260**	**14 961 984**
Kostnader					
Lønn	2	604 730	628 691	650 000	550 000
Avskrivninger		59 681	0	0	0
Kommunale avgifter	3	1 893 689	1 445 896	1 720 000	2 278 000
Strøm og varme	4	245 450	570 499	682 000	230 000
TV og bredbånd		909 406	868 085	880 000	933 100
Andre driftskostnader	5	2 026 243	1 608 120	1 313 000	1 686 000
Vaktmester og renhold	6	677 128	674 674	650 000	680 000
Reparasjon og vedlikehold	7	907 360	2 032 328	1 520 000	2 555 000
Honorarer	8	597 467	1 381 185	1 025 000	982 000
Forsikring		879 974	787 272	840 000	1 000 000
Andre kostnader	9	209 427	216 434	190 000	170 000
Sum kostnader		**9 010 556**	**10 213 184**	**9 470 000**	**11 064 100**
Driftsresultat		**10 557 105**	**4 395 456**	**5 269 260**	**3 897 884**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		99 249	80 996	84 000	84 000
Finanskostnader		4 657 767	3 998 300	4 320 000	4 596 000
Sum finans	10	**-4 558 518**	**-3 917 304**	**-4 236 000**	**-4 512 000**
Resultat		**5 998 587**	**478 152**	**1 033 260**	**-614 116**

Sameiet Professorløkka

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 193 612	1 193 612
Avskrivinger		-59 681	0
Sum anleggsmidler	11	1 133 931	1 193 612
Omløpsmidler			
Kundefordringer		261 129	424 596
Forskuddsbetalte kostnader		1 531 033	457 413
Sum fordringer	12	1 792 162	882 009
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		6 711 165	785 665
Sum omløpsmidler		8 503 328	1 667 674
Sum eiendeler		9 637 259	2 861 286

Sameiet Professorløkka

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		-65 534 814	-65 534 814
Årets resultat		5 998 587	0
Sum egenkapital	13	-59 534 226	-65 532 814
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		66 183 618	67 000 933
Sum langsiktig gjeld	14	66 183 618	67 000 933
Leverandørgjeld		1 934 714	800 969
Forskudd fra kunder		326 278	330 076
Påløpte renter		399 602	25 158
Påløpte kostnader		0	568
Annen kortsiktig gjeld		327 273	236 396
Sum kortsiktig gjeld	15	2 987 867	1 393 167
Sum egenkapital og gjeld		9 637 259	2 861 286

Oslo,
Sameiet Professorløkka

Christian Engelstad
Styrets leder

Zara Raste
Styremedlem

Mohammed Jamal Gaeb
Styremedlem

Tor-Anders Hansen
Styremedlem

Edward Palm
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Professorløkka

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie	534 863	524 628	524 628	565 000
Kabel-TV/internett	890 004	838 755	880 000	933 100
Renter lån	0	2 511 469	0	0
Salgssum anleggsmidler,	3 424 718	0	0	0
Annen inntekt	36 823	33 994	0	0
Innbetalt fra Forsikringsselskap	1 393 781	2 500 000	0	0
Sum andre inntekter	**6 280 189**	**6 408 846**	**1 404 628**	**1 498 100**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	530 000	551 000	570 000	530 000
Arbeidsgiveravgift	74 730	77 691	80 000	20 000
Sum lønnskostnader	**604 730**	**628 691**	**650 000**	**550 000**

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kom. avgifter	1 893 689	1 445 896	1 720 000	2 278 000
Sum kommunale avgifter	**1 893 689**	**1 445 896**	**1 720 000**	**2 278 000**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm	245 450	570 499	682 000	230 000
Sum strøm og varme	**245 450**	**570 499**	**682 000**	**230 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fjernvarme, fyrhus, tlf	1 921 994	1 365 808	1 100 000	1 550 000
Strøm vaskeri	0	11 199	16 000	0
Skadedyr sanering	14 362	10 650	10 000	16 000
Brannsentral	224	67 473	0	0
Dugnad	5 005	0	0	0
Container	43 966	18 784	25 000	40 000
Vaktmester tilleggstjenester	5 844	45 531	100 000	50 000
Vintertjenester	22 523	50 808	30 000	30 000
Uteområde	10 275	32 341	32 000	0
Leie lokale	549	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer	1 055	0	0	0
Driftsmateriell	447	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	5 827	0	0
Sum andre kostnader	**2 026 243**	**1 608 120**	**1 313 000**	**1 686 000**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	301 575	280 725	250 000	280 000
Vaktmester fast	375 553	393 949	400 000	400 000
Sum vaktmester og renhold	**677 128**	**674 674**	**650 000**	**680 000**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	685 346	218 709	1 500 000	2 500 000
Vedlikehold bygning	0	62 963	0	0
Vedlikehold VVS	45 784	1 256 404	0	0
Vedlikehold elektro	118 276	402 969	0	0
Vaskerianlegg	16 225	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	17 400	39 665	0	0
Vedlikehold uteområde	19 844	14 293	20 000	55 000
Vedlikehold ekstraord.	0	20 493	0	0
Vaskerianlegg	4 476	10 889	0	0
Garasjeport/inngangsdører	0	3 873	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	2 071	0	0
Sum vedlikehold	**907 360**	**2 032 328**	**1 520 000**	**2 555 000**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	18 615	23 369	25 000	25 000
Forretningsførsel	201 564	187 500	200 000	207 000
Honorar for juridisk bistand	157 378	794 677	600 000	500 000
Honorar annet	219 911	360 639	200 000	250 000
Honorar arkitekt	0	15 000	0	0
Sum honorar	**597 467**	**1 381 185**	**1 025 000**	**982 000**

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datakostnader	553	473	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	5 342	0	0
Porto	951	5 693	0	0
Øreavrunding	116	0	0	0
Eiendomsskatt	32 367	25 811	20 000	0
Tomtefesteavgift	157 879	157 879	170 000	170 000
Bank	17 561	16 569	0	0
Annen kostnad,	0	4 667	0	0
Sum andre kostnader	**209 427**	**216 434**	**190 000**	**170 000**

Note 10 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	0	3 310	0	0
Renter og purregebyr kunder	14 787	6 421	0	0
Renteinntekt eier	0	70	0	0
Utbytte Gjensidige	0	0	84 000	84 000
Aksjeutbytte	84 462	71 196	0	0
Sum finansinntekter	**99 249**	**80 996**	**84 000**	**84 000**
Renter lån 2368 -	4 647 478	3 940 902	4 320 000	4 596 000
Morarenter	10 289	56 592	0	0
Rentekostnad eier	0	806	0	0
Sum finanskostnader	**4 657 767**	**3 998 300**	**4 320 000**	**4 596 000**
Sum finans	**-4 558 518**	**-3 917 304**	**-4 236 000**	**-4 512 000**

Note 11 Note anleggsmiddel-
Boligselskapets eiendom avskrives 20 år. Eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

	Bygning	Sum
IB 01.01	1 193 612	1 193 612
Avsk. 2024	59 680,6	59 680,6
UB 31.12	1 133 931	

Note 12 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-65 150	94 520
Forskudd kunder	326 278	330 076
Sum kundefordringer	**261 129**	**424 596**
Forskuddsbetaling til	0	2 710
Forskuddsbetalt forsikring	1 064 503	0
Forskuddsbetalt kabelTV og	466 530	454 703
Sum andre fordringer	**1 531 033**	**457 413**
Sum fordringer	**1 792 162**	**882 009**

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

Note 13 Note egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-63 954 024	-66 012 966
Årets resultat	5 998 587	478 152
Egenkapital 31.12	**-57 955 436**	**-65 534 814**

Note 14 Langsiktig gjeld

Handelsbanken lån		
Renter 31.12.24: 6,90%, løpetid 27 år		
Opprinnelig 2023	67 000 933	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	817 315	
Lånesaldo 31.12		66 183 618
SUM LANGSIKTIG GJELD		**66 183 618**

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Leverandørgjeld	1 934 714	800 969
Forskudd fra kunder	326 278	330 076
Påløpt rente	399 602	25 158
Påløpne kostnader(periodisert)	0	568
Annen kortsiktig gjeld	327 273	236 396
Sum annen kortsiktig gjeld	**2 987 867**	**1 393 167**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Professorløkka

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professorløkka.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, 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.

Styret og forretningsførers 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 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-08 14:20:45 UTC

bankID

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

UNIVERSITETET
JUR. 1822 * 7 JUL 1951

UNIVERSITETET
JUR. 1822 * 7 JUL 1951

Festebrev

Dgb.nr. 10170 10 aug. 1951 74.

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:

Dgb.nr. 14703 19..
FD 0854/1951 A

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.

Dgb.nr. 10657 7 juli 1956

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 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 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 a 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, 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 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 følgende: 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/S ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

UNIVERSITETET I OSLO

FD 0854/1951 A.3.

Vi undertegnede godkjenner herved ovenstående festekontrakt og vil søke å overholde den.

Kristiansen
Advokat

10/70 1957 10 aug. 1957

37 Årsavgift

10

tinglysningen

Anmerkning om heftelser meddelese pr. skrivelse med forbeholdt gebyr kr. 2.00

G. Attestert

Vår skr. av 6/5-1952 fra Finansdepartementet, 3 vedlegg, forhøit tilleggsgebyr å kr. 5.- for å kr. 8.- Endr. kontrakt. Sås ikk. kunne med å skrive med kr 965.-

27/5-1952.-

G. Attestert



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 vrlsk på Sarsgt 37.

4/10.1952

Frede Castberg
rektor

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
rektor.

A. Lund.

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

3039,9 m²

UNIVERSITETET
INN 1829 * 7 JUL 1951
UNIVERSITETET
INN 1829 * 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 Sarsgt. 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 nö-
male salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

KIRKEDEPARTEMENTET
FD 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 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 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 følgende: 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 Louis Mohr

UNIVERSITETET I OSLO

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Odd Bjerke Einar Dahl

for Tinglysning

At underskriverne personlig har underskrevet dette festebrev og er over 21 år bekreftes.

Thomassen
h.r.advokat

10/11 1957 16 aug 1957

4/3 Sats gl.

2/3

1/-

Anmerkning om betalese [illegible]
Begjæring mot lovbestemt gebyr kr. 2,00

G. Ottesen

Ifl. skr. av 4/3-1952 har Finansdepartementet i skrivelse bestemt tilleggsgebyr i henh. til lov av 4/8-1893 § 3.- med henvisning til ikrafttredelsesbestemmelsen i skrivelse hov. med kr 1/4/20.-

Oslo byfogdembetes [illegible] 13/3-1958.-

G. Ottesen



Festekontrakt. Sarsgaten 43.

Punkt 1 , første punktum, i nærværende festebrev forandres slik at ordlyden blir:
-Festetiden er 99 år regnet fra 1.januar 1951,-

Universitetet i Oslo
3.august 1955.

Frede Castberg
Frede Castberg
rektor.

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

Johan Vistnes Tinn Høiseth.

A. Lund.

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

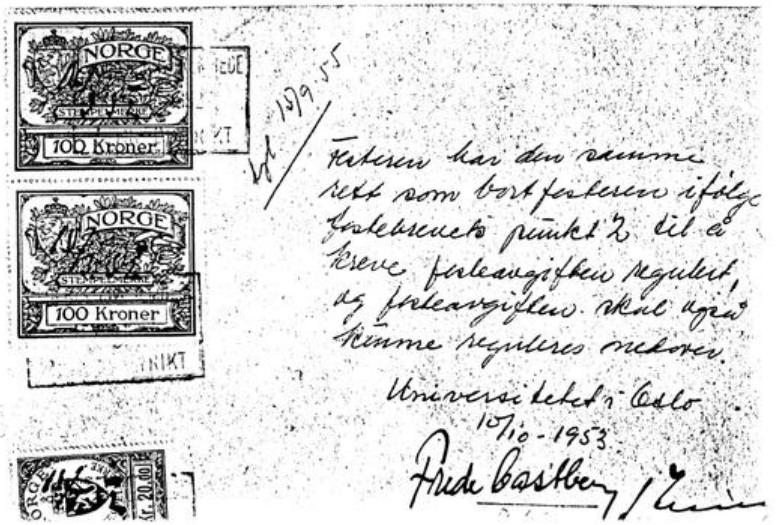
Oslo, den 13. september 1955.
A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG
Johan Vistnes Tinn Høiseth.

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.
A/L ØSTLANDSKE BOLIGSYNDIKAT
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
mottatt pr. Lysgt 5.-
4/10-1952



13/9-55

Festeren har den samme rett som bortfesteren ifølge festekontrakts punkt 2 til å kreve festeavgiften regulert, og festeavgiften skal igjen kunne reguleres medmindre.

Universitetet i Oslo
10/10-1953.
Frede Castberg



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

VEDTEKTER FOR SAMEIET PROFESSORLØKKA

1. Eierseksjonssameiet

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

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

2. Formål

Formålet med sameiet er å:

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

3. Eierskifte/utleie

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

4. Seksjonseiers bruksrett

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

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

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

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

b) utstyr, som vannklosett

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

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og inngangsdører til seksjonene

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Vinduer i oppgang, kjeller og loft er sameiets ansvar.

6. Rettslig rådighet

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

10. Styret

10.1. Valg av styre

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

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

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

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

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

10.2. Styremøter

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

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

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

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.5. Skriftlig kommunikasjon

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

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

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

13. Regnskap

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

14. Panterett for seksjonseiers forpliktelser

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

15. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

16. Seksjonseiers erstatningsansvar

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

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

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

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

18. Mindretallsvern

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

19. Eierseksjonsloven

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

_____

Vedtatt på årsmøte den 8. mai 2018.

Husordensregler

Ajourført ihht til vedtak på årsmøtet 07.04.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

Ordinært årsmøte

Professorløkka

Tidsrom	07. april 18:00 - 21:00
Invitasjon sendt	28. mar. 13:03
Møteform	Fysisk
Møteleder	Christian Engelstad
Referent	Christian Engelstad
Protokollvitner	Sjur Hafskjold Sørgaard Daniel Waldrab

Kommentar
Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.4. Referent

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.5. Protokollvitner

Sjur Hafskjold Sørgaard, Daniel Waldrab

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sjur H. Sørgaard og Daniel Waldrab

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
39 stemmeberettigede

2. Årsrapport/Årsberetning

Vedlegg
Årsberetning 2024.pdf
Telavvåggata 2 - Notat mulighetsstudie.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

3. Regnskap og budsjett

Vedlegg
Regnskap.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja, men med forbehold om at det ikke er avvik i revisjonsberetning (etterfølgende kommentar fra styret: Det vil bli kalt inn til nytt møte for å vedta regnskapet, så snart beretningen foreligger)

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Vil bli presentert av forretningsfører under årsmøte

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
578 000 vedtatt i styrehonorar

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

5.2. Orienteringssak om salg av loft

Beskrivelse
Status ift bygningsmyndighetene er at Statsforvalteren har gitt utbygger medhold i at saksbehandlingen hos Plan- og bygningsetaten ikke holdt mål, og etaten behandler nå søknaden om rammetillatelse på nytt.
Styret har avtalt med kjøper/utbygger Front at sak om salg av loft igjen må behandles i årsmøte, sett hen til tiden som har gått og endringene i prosjektet.
Såfremt det gis rammetillatelse, vil det bli innkalt til ekstraordinært årsmøte trolig ila høsten 2025.

Flertallskrav
Orienteringssak

5.3. Orienteringssak om seksjoner eid av Sameiet.

Beskrivelse
Oversikt ble gitt i ekstraordinært årsmøte i 2024. Status per i dag er som følger:

Finnmarksgata 40 (tidl. Barnehage): Venter på vedtak fra plan- og bygningsetaten om fjerning av heftelse med krav om barnehagedrift. Så snart dette foreligger vil seksjonen bli solgt. Styret har fått innvilget rammetillatelse for omgjøring til boligseksjon.

Finnmarksgata 48 (Bolig): Seksjonen er blitt solgt for MNOK 3,6. Grunnet usikkerhet knyttet til kostander for takutbedring og setninggskader foreslår styret at salgssummen foreløpig brukes til å styrke egenkapitalen.

Finnmarksgata 48 (vaktmesterkontor og styrerom): Leid ut for kr. 10 000 i måneden.

Telavåggata 2 (Næring, leid av Proff): Månedlig leieinntekt på kr. 34.165. Styret har hentet inn mulighetsstudie som vil bli nærmere gjennomgått i årsmøte, se vedlegg

Flertallskrav
Orienteringssak

5.4. Omlegging til fibernett

Beskrivelse
Styret mener tiden er inne for omlegging til fiber. Utbyggingen er uten kostnad, men sameiet må binde seg for 5-6 år.
Styret har hentet inn tilbud fra Telia, Altibox og Global Connect. Tilbudene er vedlagt og vil bli gjennomgått i årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør for omlegging til fibernett med tilhørende avtale.

Vedlegg
Professorløkka_Tilbud_Flex.pdf
Tilbud - SAMEIET PROFESSORLØKKA Altibox.pdf
Tilbud_Professorløkka_GlobalConnect.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det ble vedtatt med overveldende flertall å inngå 5 års avtale med Telia.

5.5. Endringer i husordensreglene

Beskrivelse
Styret foreslår at pkt 4 som i dag lyder:

«All søppel skal sorteres som anvist i egne avfallsbeholdere ute. Annet avfall fraktes bort av seksjonseier.»

Utvides med følgende ordlyd:

«Søppel skal ikke under noen omstendighet plasseres eller oppbevares utenfor dør eller i oppgangene.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
For. Enstemmig vedtatt.

6. Innkommende saker

6.1. Alvorlig skjeggkreproblem – seksjonseier Dransgland

Beskrivelse
Skjeggkre er et økende problem både på loftet, i kjellerboden og i leiligheten min. Dette er en vedvarende utfordring som kan spre seg videre i bygget. Jeg har kontaktet forsikringsselskapet, og dette omfattes av sameiets forsikring.

Forslag til vedtak: Det må umiddelbart avklares hvilke tiltak som skal settes i gang for å få bukt med problemet.

Styrets innstilling:
Styret er ikke kjent med at skjeggkre er et utstrakt problem i fellesarealene, men vil undersøke dette nærmere. Så vidt styret bekjent er ikke skjeggkre lenger ansett som et skadedyr, og bekjempelse er derfor slik styret har fått opplyst ikke dekket under bygningsforsikringen. Den enkelte må påse bekjempelse i sin respektive leilighet. Dersom det viser seg at omfanget er stort, vil fellestiltak bli vurdert.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det ble vedtatt at det igangsettes et fellesprosjekt fra fjerning av skjeggkre.

6.2. Gjentatte innbrudd i bodene – behov for økt sikkerhet– seksjonseier Drangsland

Beskrivelse
Det har vært flere innbrudd i bodene, inkludert i min bod forrige uke. Dette er en uholdbar situasjon som utsetter beboere for risiko og økonomiske tap. Det er et akutt behov for overvåkningskameraer og tydelig skilting om kamera for å forebygge nye innbrudd. Dette må prioriteres og diskuteres.

Forslag til vedtak: Det må installeres overvåkningskameraer og tydelig skilting om kamera for å forebygge nye innbrudd.

Styrets innstilling:
Styret er også bekymret for det som synes å være en uheldig utvikling. Innbruddene er hovedgrunnen til at det nå gjennomføres fullstendig skifte av lås og nøkler i sameiet. Styret ønsker å se an om dette gir ønsket effekt, før man eventuelt vurderer overvåkning.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Mot. Det er ønskelig å se an effekten av låsutskiftning

6.3. TV2 ute av TELIA – må vi bytte leverandør - seksjonseier Drangsland

Beskrivelse
TV2-kanalene er ikke lenger tilgjengelige via TELIA. Dette påvirker mange beboere. Vi må diskutere muligheten for å endre TV-abonnementet eller bytte til en mer pålitelig leverandør.

Styret fremmer egen sak om ny tv- og internettavtale.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Sak ble trukket.

6.4. Brannslukkingsapparater har vært utgått i over 30 år – sikkerhetsbrudd -seksjonseier Drangsland

Beskrivelse
Brannslukkingsapparatene på loftet i Telavåggata 4 gikk ut i 1991, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko. Dette gjelder sannsynligvis også andre fellesområder i byggene. Dette må undersøkes og utbedres.

Styrets kommentar: Styret vil undersøke dette nærmere. Norsk Brannvern inspirerer fellesarealene hvert år, og apparatene byttes til stadighet ut.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Sak ble trukket. Styret følger opp.

6.5. Markterrasser og uteområdet ved Sars gt 37 og 39 – seksjonseier Slette

Beskrivelse
Hei, det ser helt «jævlig» ut utenfor på bakkeplan/ kjeller Sars gt 37 og 39. Jeg mener det har vært en feil p la de med markterrasse selv bestemme beplantning. For at dette skal se greit ut mener jeg det bør settes opp både side vegger og front (ut mot Helgesens gate). Dette bør bestemmes av Sameiet og utføres profesjonelt. Markterassene bør avgrenses med balkongene i etg over og så bokses inn slik at fritt fellesarealet tydelig avgrenses mot markterassene. Håper temaet kan diskuteres og avklares slik at det kan bli litt penere rundt en ellers fryktelig inngang Monrads gate 22. som np ser helt forferdelig ut på alle kanter.

Jeg ønsker også at vi tar opp «grill-plassen» på andre siden av inngang Monrads gate 22, mot Monrads gate. Slik at dette igjen kan bli en hyggelig møteplass med koselige benker for beboerne i Sameiet. ...? Igjen. Dette lå utføres profesjonelt om det skal bli noe greie på, er min mening. Håper også dette temaet kan tas opp på Årsmøtet.

Styrets innstilling: Styret deler oppfatningen om at området ikke er tilfredsstillende opparbeidet. Styret har ikke fulgt opp denne saken tett nok, og vil gå i dialog med beboerne. Møteplass diskuteres nærmere på årsmøte.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det ble ikke fattet vedtak. Styret følger opp denne saken.

6.6. Fukt i bodene på Telavåggata 6– seksjonseier Guzon og Llaudet

Beskrivelse
Vedvarende fukt i bodene på Telavåggata 6, som begrenser bruken. Muligheter for forbedringer.

Styrets innstiling: Styret er kjent med problemet. Tiltak for å øke tilstrømming av luft er igangsatt.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det ble ikke fatte vedtak. Styret følger opp saken.

6.7. Oversikt over sameiets lokaler– seksjonseier Guzon og Llaudet

Beskrivelse
Det hadde vært nyttig med en oversikt over sameiets lokaler, som viser plassering, leiesituasjon og inntekter. Er det mulig å få en kartfestet oversikt over lokalene? Dette ville gjøre det lettere og visuelt å få en bedre forståelse av hvor de befinner seg og hvordan de brukes.

Styrets kommentar: Se eget infopunkt om dette.

Flertallskrav
Orienteringssak

6.8. Status på loftene– seksjonseier Guzon og Llaudet

Beskrivelse
Det er mange nye eiere, og det hadde vært fint å få en oppdatering om situasjonen med loftene. Hva er status på ankesaken? Det hadde vært fint for alle nye eiere å få konkret informasjon om både fordeler og ulemper ved både salg og ikke-salg.

- Hvis loftene blir solgt, vil alle miste kvadratmetre. Hva skjer med de som har boder som er i dårlig stand, for eksempel de som er fuktige? De som har slike boder vil tape mer enn de som har bedre forhold, eller de som kan beholde loftet.

- Hvis det ikke blir salg, hva skjer med takene? Er det behov for vedlikehold?

Om salget er forsatt aktuelt, og med alt informasjon tilgjengelig, hadde vært riktig å stemme på nytt.

Styrets kommentar: Se eget infopunkt om dette.

Flertallskrav
Orienteringssak

7. Valg

Styreleder

Styreleder (For 1 år)

Vedtak
Christian Engelstad

Styremedlem (4 til valg)

Styremedlem (For 2 år)
Styremedlem (For 2 år)
Styremedlem (For 1 år)

Vedtak
Edward Palm 1 år
Mohammed Gaeb 1 år
Marlen Krause 1 år

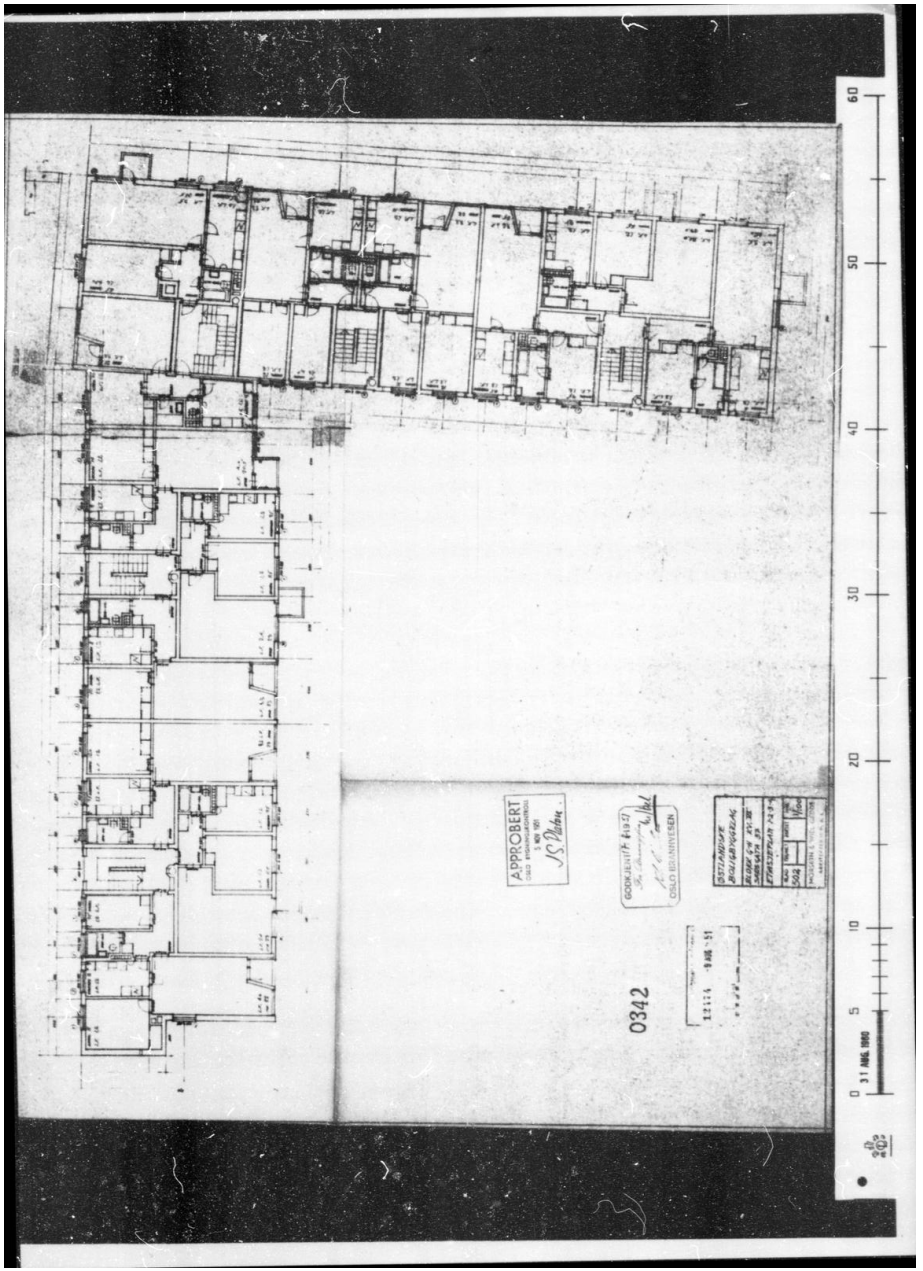
Varamedlem

Varamedlem (For 2 år)

Vedtak
Tor Benjamin Johnsen 2 år

Signaturer

Christian Engelstad /sign	08.04.2025 22:34
Daniel Waldrab /sign	09.04.2025 12:51
Sjur Hafskjold Sørgaard /sign	10.04.2025 08:59


APPROBERT
0342
GODKJENT
OSLO BYGNINGSVESEN
0 5 10 20 30 40 50 60

BYGGEMELDING.
(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstem
med vedlagte **1o** stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruk
sjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført p

Sars gate **37**

gnr. bnr. parsell av bnr.

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:
Monradsgt.17. Monradsgt.21. Sarsgt.31. Trondhjemsvn. 61.

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: **Norseth & Riel Godde**

adr.: Kjell Riel adr.: **Kr.Augustgt. 19** Mad Riel

telf. **33.23.26.**

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

Sars gate nr. **37**

g.nr. ..... b.nr. ..... parsell ..... av b.nr. ....

Bygningens art: ~~Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, boligblokk, forretningsbygning, lager, garasje, uthus, skolo, forsamlingslokale~~

(annet:) ....

Arbeidets art: ~~Nybygning, tilbygning, påbygning, ombygning, innredning, hovedreparasjon, rivning~~

(annet:) ....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl.tomt) **2o5o.ooo** kr.

Grunnforhold: **Fjell**

Fundamentering: **Huset fundamenteres på fjell**

Grunnmurer, isolasjon: **25 cm betong. 25 cm treullplate**

Yttervegger, isolasjon: (~~trevirke~~, teisv., tømmer, mur, betong, siporex etc.) **25 cm Siporex**

Innv. bærevegger: **25 cm mur**

Trapperomsvegger: **1 st. mur isolert med 7½ cm Siporex.**

Andre innervegger: **½ st. mur**

Bjelkelag o.kjeller, isolasjon: **betong, 2 lag Glava, tilfarere, plankedekke.**

Andre bjelkelag, isolasjon: **15 cm betong, avretning, linoleum.**

Loftsbjelkelag, isolasjon: **betong, 2 lag Glava, tilfarere, plankedekke**

Taktekning: **flat taksten**

uthus, garasje o.lign.			....m2.	oppvarmingssystem: elektrisk. sentralvarmeanlegg. ovnsfyring.			
boligareal i kjeller			....m2.	**186**			
brutto areal	I	etg.	....m2.	**941,5**			
"	"	2 "	....m2.	**941,5**			
"	"	3 "	....m2.	**941,5**			
"	"	4 "	....m2.	**941,5**		sum nettoareal,	
"	"	5 "	....m2.	**887**	hybler u/kj.	1 stk.	30 m2.
"	"	"	....m2.		hyb.leil.m/kj.	"	....m2.
"	"	"	....m2.	**4439,5**	1 vær og kj.	**47** "	**1175** m2.
sum bruttoareal			....m2.		2 " " "	**14** "	**350** m2.
					3 " " "	"	....m2.
antall bad/dusj			....stk.		4 " " "	"	....m2.
					5 " " "	"	....m2.
antall w.c.			....stk.		" " "	"	....m2.
					sum nettoareal		**3515** m2.

Anlegg i h.t. bygningslovens .....
§ 63 og § 123

Anlegg i h.t. bygningslovens.....
§ 122,5

Kjellerinnredning til .....
varig opphold, § 109

75

Tilfluktsrom for .....
antall personer

Priveter, § 109 .....

Spesielle konstruksjoner:
tegninger og beregninger vedlegges/innsendes senere.

Saniteranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo vann- og kloakkvesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges/innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heisanlegg: melding innsendes særskilt.

Innhegning. .....
§ 124, 148, 149,5.

Skur og telt ... .

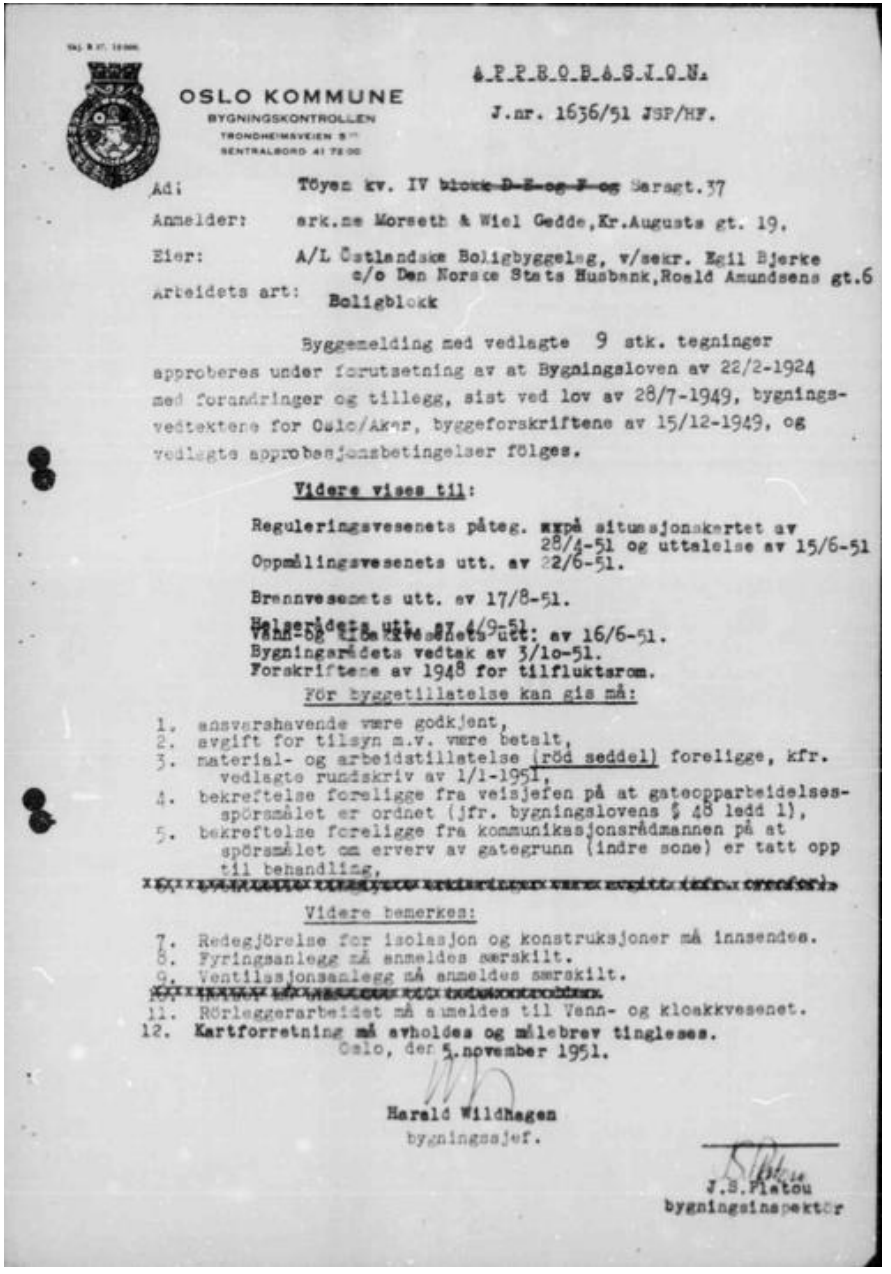
Særlige opplysninger:

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning, er overstrøket.

Oslo, den 9.juni 1951.

Norseth & Wiel Gedde, Kr. Augustgt. 19.
anmelder.

Norseth Wiel Gedde



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 8
SENTRALBORD 41 72 00

A P P R O B A S J O N

J.nr. 1636/51 JSP/HF.

Adr: Töyen kv. IV ~~blokk D-E og F og~~ Baragt. 37

Anmelder: ark.ne Moreth & Wiel Gedde, Kr.Augusts gt. 19.

Eier: A/L Østlandske Boligbyggelag, v/sekr. Egil Bjerke
c/o Den Norske Stats Husbank, Roald Amundsens gt.6

Arbeidets art: Boligblokk

Byggemelding med vedlagte 9 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-1924 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15/12-1949, og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Videre vises til:

Reguleringsvesenets påteg. ~~av~~ på situasjonskartet av 28/4-51 og uttalelse av 15/6-51
Oppmålingsvesenets utt. av 22/6-51.

Brannvesenets utt. av 17/8-51.

~~Helsevesenets utt. av 4/9-51.~~
~~Vann- og kloakkvesenets utt:~~ av 16/6-51.
Bygningsrådets vedtak av 3/10-51.
Forskriftene av 1948 for tilfluktsrom.

För byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48 ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,

~~6. [illegible] være avsatt (kfr. ovenfor).~~

Videre bemerkes:

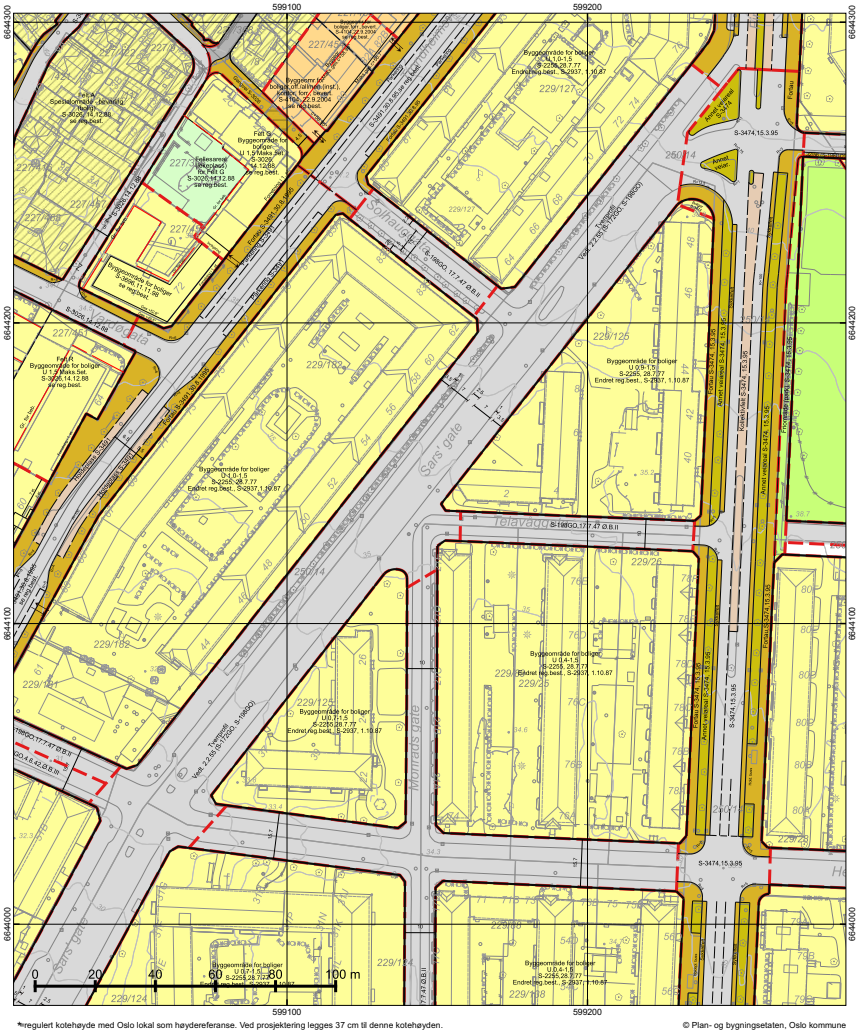
7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.

~~10. [illegible]~~
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. **Kartforretning må avholdes og målebrev tinglyses.**

Oslo, den 5. november 1951.

Harald Wildhagen
bygningssjef.

J.S.Pletou
bygningsinspektör



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

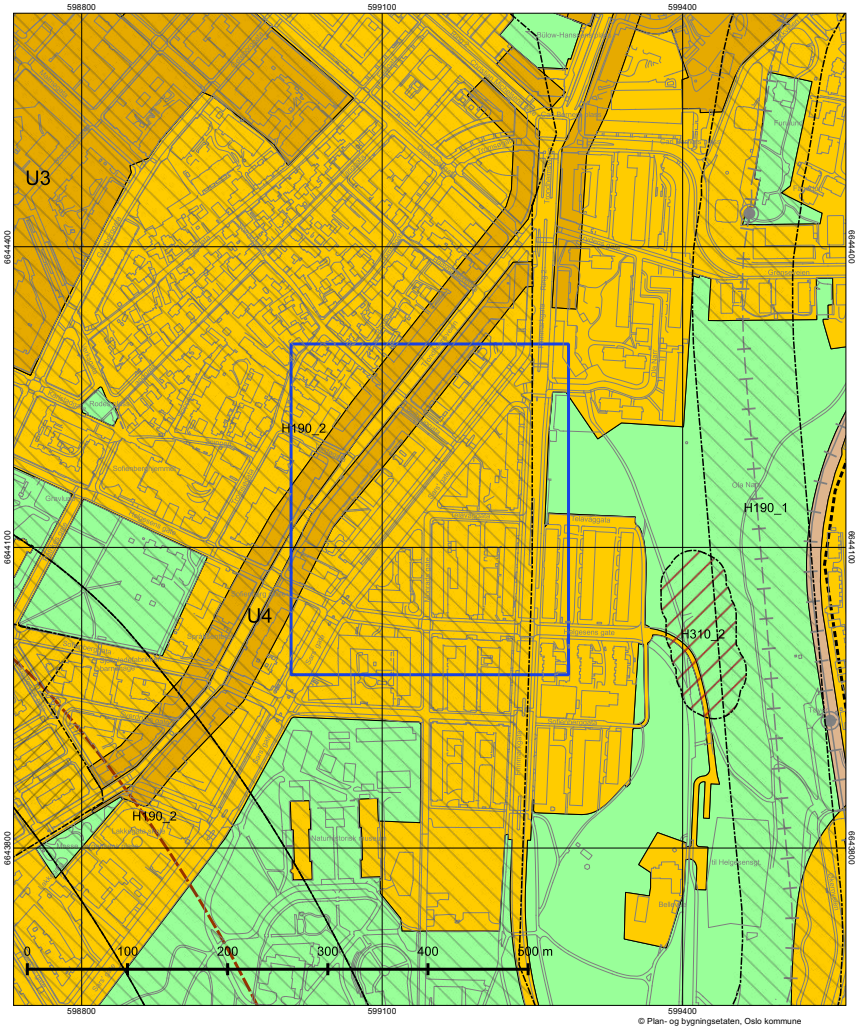
PlottID/Best.nr: 149424/ 86522019
Deres ref.:
Adresse: Sars' gate 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/125

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 05.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149424/86522019
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Sars' gate 39 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 05.11.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

05. JULI 84 034523

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingskommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

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 i fj.)

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

Ekt kopi av oppdelingsbegjæring. Svein Engeset

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(nels underskrift)
4. juli 1984	A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG Bernt Gunnar Holme Kathrine Sofie Bøhling
Sted: Oslo	Festere

Dokumentet returneres til:

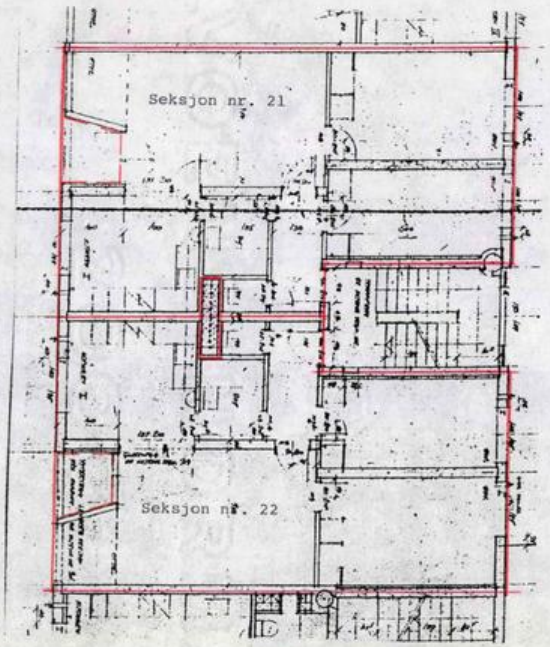
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Svein Engeset	Drammensvn. 20C	44 47 21

Snr.	Formål	Brøk med nevner
41	B	65/13181
42	B	70/13181
43	B	66/13181
44	B	65/13181
45	B	70/13181
46	B	66/13181
47	B	65/13181
48	B	70/13181
49	B	66/13181
50	B	65/13181
51	B	83/13181
52	B	66/13181
53	B	70/13181
54	B	83/13181
55	B	66/13181
56	B	70/13181
57	B	83/13181
58	B	66/13181
59	B	70/13181
60	B	83/13181
61	B	66/13181
62	B	70/13181
63	N	470/13181
64	B	30/13181
65	N	39/13181
66	B	30/13181
67	B	48/13181
68	B	38/13181
69	B	30/13181
70	B	30/13181
71	B	30/13181
72	B	83/13181
73	B	85/13181
74	B	83/13181
75	B	85/13181

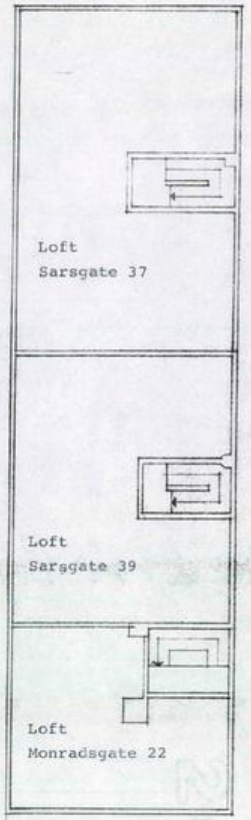
- 9 -

Sarsgate 39 - 2. etasje

Seksjon nr. 21- Areal 82 m²
Seksjon nr. 22- Areal 82 m²

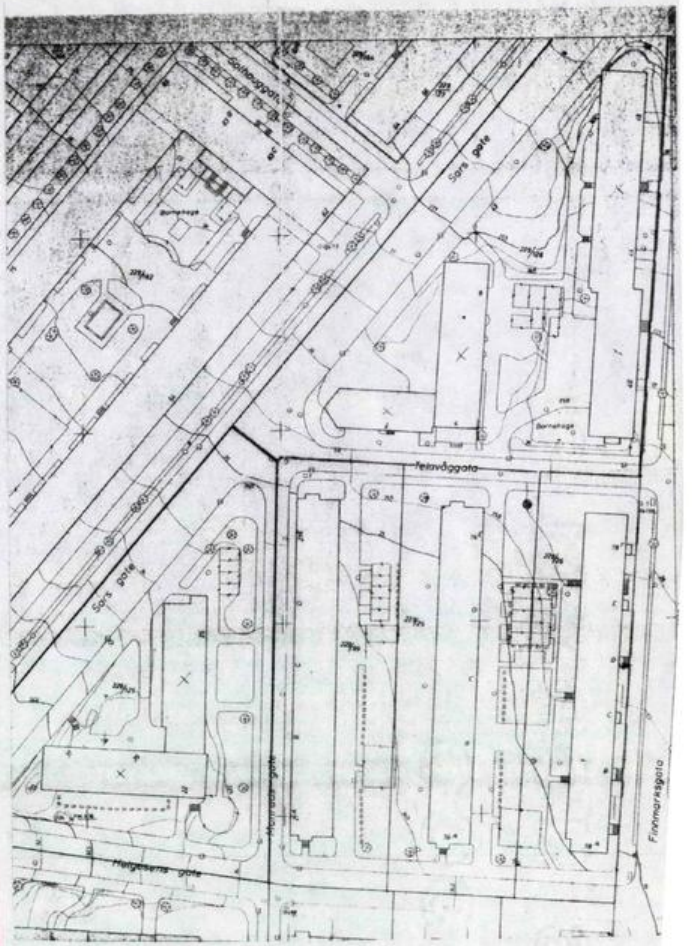


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/534523/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 11:59
Side 81 av 85



Loft
Sarsgate 37 og 39
Monradsgate 22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/534523/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-13 11:59
Side 85 av 85



Situasjonsplan

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

940 58 565

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 64-0202/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sars' gate 39 0564 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 125, snr 22 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no