NORDVIK

Finnmarkgata 40

1 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Finnmarkgata 40

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
17	Om boligen
29	Egenerklæringsskjema
37	Tilstandsrapport
51	Andre vedlegg
271	Kontaktinfo
274	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
277	Forbrukerinformasjon om budgivning
278	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys & moderne 2(3)-roms leilighet med nytt kjøkken i 2025|
Vestvendt balkong på 8 m² | V.vann og internett inkl.

Prisantydning	**4 290 000,-**
Omkostninger	**117 340,-**
Totalpris	**4 767 733,-**
Fellesgjeld	**360 393,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 702,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Finnmarkgata 40! En lys og innbydende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet mellom Sofienberg, Tøyen og Carl Berner. Nærområdet byr på et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, hyggelige serveringssteder og øvrige bymessige fasiliteter. Leiligheten har en praktisk og god planløsning med utgang til vestvendt balkong på 8 kvm.

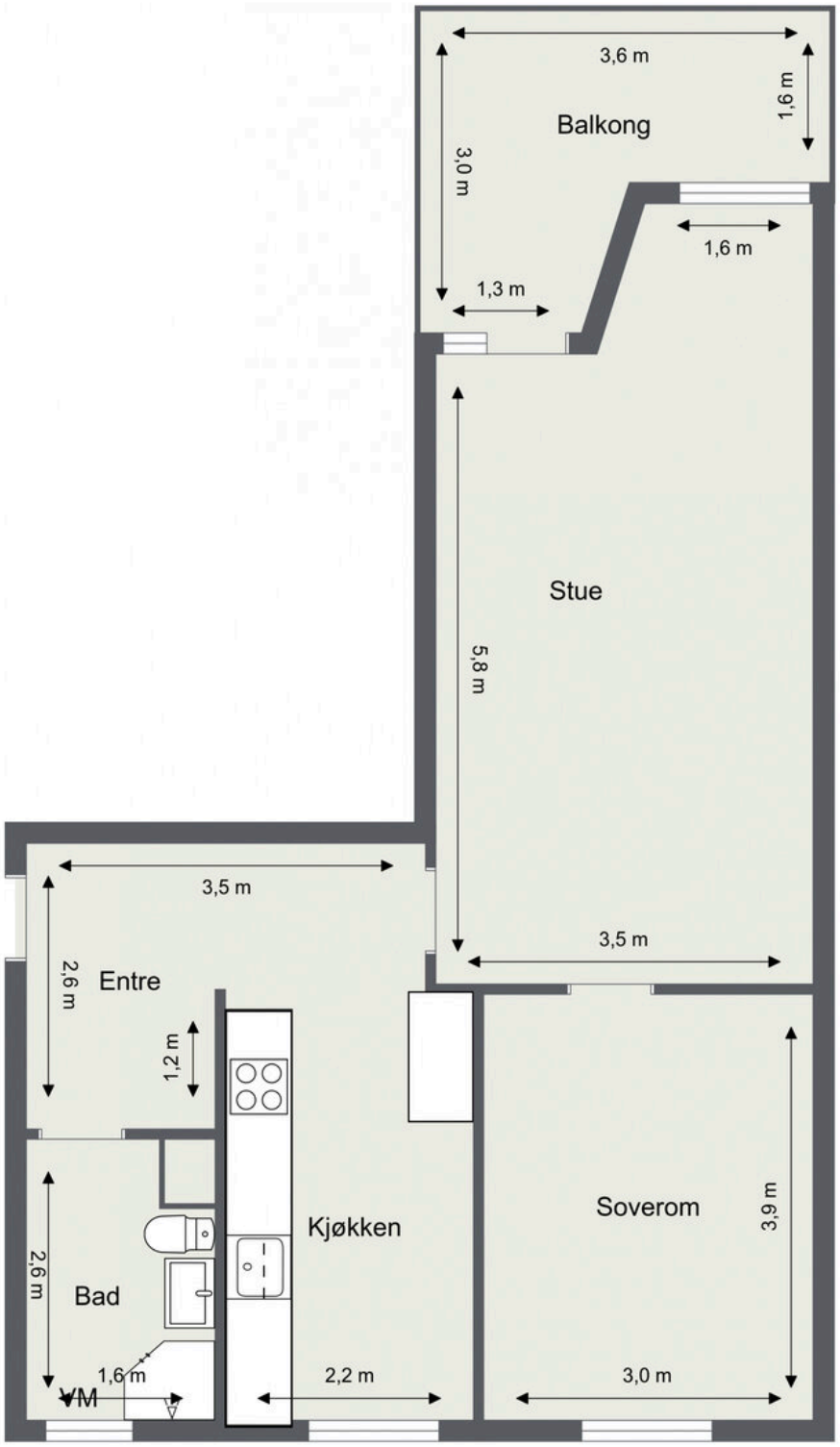
Fremstående kvaliteter:
Nytt kjøkken i 2025
Ettertraktet beliggenhet
Vestvendt balkong på 8 kvm
Mulighet for garasje-/parkeringsleie*
Kort vei til kollektivtransport, butikker og servicetilbud

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Finnmarksgata 40

2. Etasje



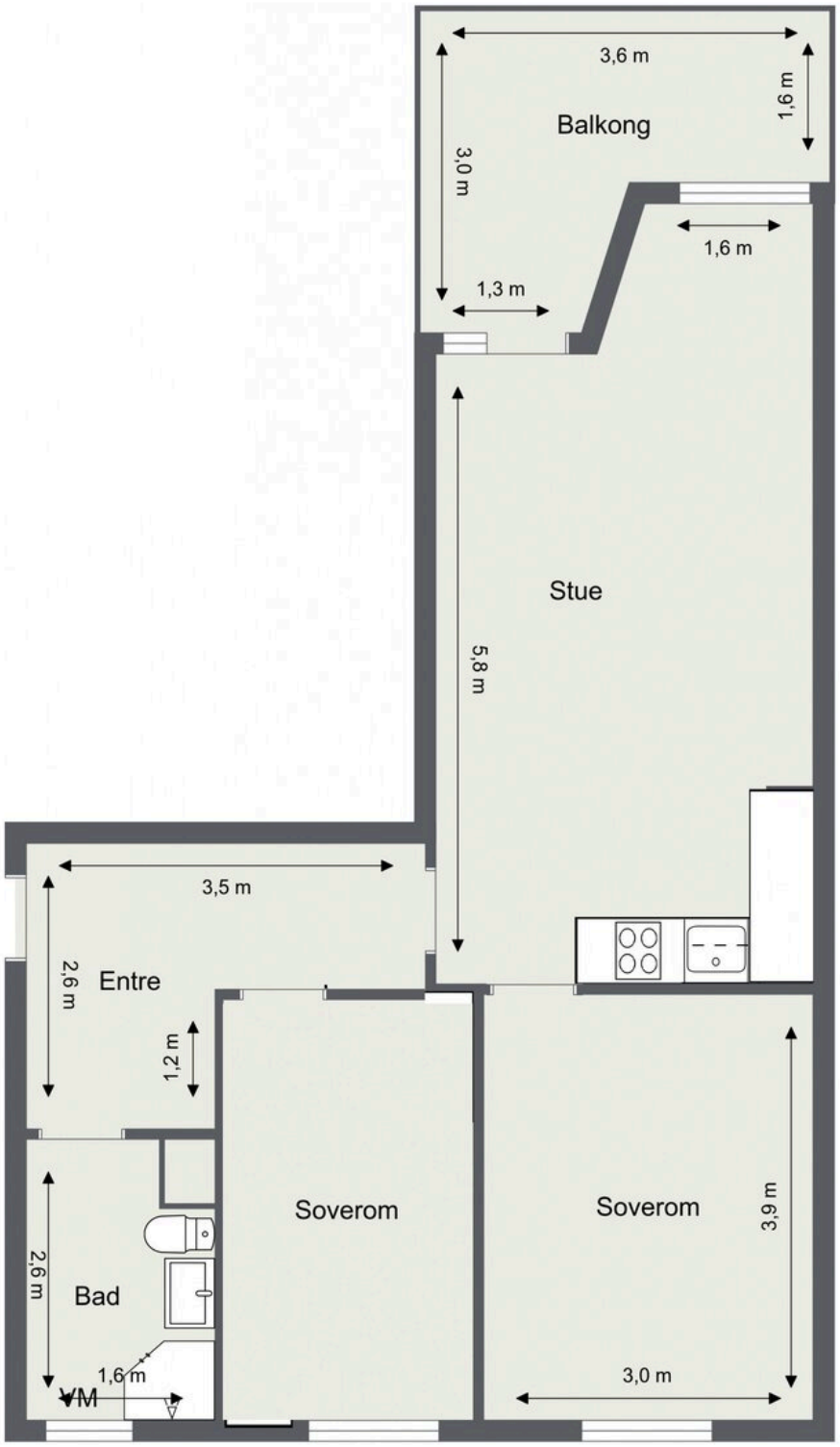
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Finnmarksgata 40

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende




































meraki

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0265/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Finnmarkgata 40, 0563 OSLO
Gnr 229, bnr 125, snr 106 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Simon Hilde

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)
360 393,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 650 393,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
116 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
117 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 767 733,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 780 733,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm.

Loft
7. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod på loft.
Total BRA: 5 kvm.

Kjeller
Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

Ikke målbare arealer:

(ALH) 4 kvm.

Innhold
Boligen inneholder bl.a:
2.Etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Standard
Boligen rom for rom:

Entré:
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det godt med oppbevaringsplass for yttertøy og sko i en praktisk garderobeløsning.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er god plass til en stor sofagruppe med tilhørende møblement. I tillegg er det plass til spisegruppe – ideelt når du ønsker å samle venner og familie til hyggelige sammenkomster. Stuen

har enstavsparkett fra 2025, som gir rommet et moderne og helhetlig uttrykk. Direkte utgang til en hyggelig balkong gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken med IKEA-innredning fra 2025. Innredningen har glatte, mørke fronter kombinert med benkeplater i laminat, noe som gir kjøkkenet et rent og tidløst uttrykk. Det er godt med skap- og skuffeplass samt gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, oppvaskmaskin, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp. Hvitevarene er fra IKEA, Bosch og Miele. Rommet har også plass til spisebord ved vinduet - ideelt når du skal nyte morgenkaffen.

Soverom:
Lyst og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig atmosfære. Det er i tillegg en praktisk garderobeløsning med gode oppbevaringsmuligheter.

Bad:
Badet er innredet med toalett, servant med oppbevaringsplass og speil, samt praktisk dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er felles vaskekjeller med store vaskemaskiner, tørketromler og tørkeskap.

Leiligheten kan enkelt gjøres om til en 3-roms, ved å flytte kjøkken til stue, og lage et soverom der kjøkkenet er i dag. Se alternativt plantegning.

_____

Diverse:
- Bod i kjeller nr. 106
- Bod på loft nr. 106
- Felles innendørs sykkelboder i kjeller

Parkering
Sameiet har parkeringsplasser som leies ut til eiere eller leietakere av seksjoner i sameiet - etter venteliste. Styret fastsetter leien og inngår skriftlig avtale med leietakerne.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2025|
Nytt kjøkken
Ny eikeparkett i gang, kjøkken, stue og soverom
Nye innerdører
Malt alle rom
Nytt elanlegg på kjøkken med ny kurs til ovn
Ny låskasse ytterdør

2022|
Nytt servantskap og kran på bad

2021|
Nye radiatorkraner,
Nytt sikringsskap
Byttet stikkontakter i stue, gang og soverom

2020-2021|
Nye vinduer, fasade og balkong

Ca. 2015|
Rørfornyelse i bygget

2009|
Nye fliser og membran på baderomsgulvet
Nytt toalett
Nytt dusjkabinett
Nye spotter

2000|
Nye rør på bad

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og kran på bad i fiorbindelse med en liten lekasje - Rørlegger 24-7 AS
Byttet blandebatteri i dusj 2018. Nytt flisgulv, dusjkabinett og toalett i 2009. Antatt gjort av fagfolk, har ikke funnetdokumentasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informert at smøremembran ble lagt under flisene i 2009, men ikke klart å finne
dokumentasjon på dette. Sluk er originalt, men det er sameiets ansvar.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør på bad, 2000 - Rørlegger Olav C. Jensen & Søn AS

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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade er totalrehabilitert i 2020-2021. Nye vinduer, ny og større balkong,
etterisolering av yttervegger. Sameiet har utført enkelte reparasjoner på taket.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Ny kurs på kjøkken, montert enkelte nye stikkontakter, trukket nye ledninger der det var behov, montert Plejd dimmere på kjøkken - Høvik Elektro AS. Lamper montert selv, festet kontakter og deksler i kjøkkenskap selv. 2021: Rehabilitert sikringsskap, byttet stikkontakter til jordet, ny lysbryter på bad. - Lysaker Elektriske AS 2009: Nye spottskinner og dimmere - Vettre Elektriske AS Lampe på balkong lyser ikke

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke kontrollert i min eiertid.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Montert Waterguard på kjøkken - MWY Rørservice AS ca. 2015: Rørfornying i bygget

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Lagt ny eikeparkett i hele leiligheten, malt alle vegger og tak, nye innerdører. - Egeninnsats

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Dusjkabinett er noe dårlig, løs takdusj.

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)
Svar: Ja
Beskriv: Noe fukt i enkelte områder av kjelleren. Boden til leiligheten er tørr.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Sameiet jobber med å tette alle tak.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Det ble funnet sprekker i yttervegger i leiligheten. Kontrollert av fagfolk, og reparert iht. instruks fra de. Bygget har setningsskader påført av Engelsborg borettslag. De/forsikringselskapet har påtatt seg ansvaret for noe av skadene, men det er uenighet i hva de skal dekke. Se salgsoppgave for mer informasjon.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Vært flere rørbrudd i kjeller i forbindelse med setningsskadene. Dette er fikset av forsikring.

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.
Svar: Ja
Beskriv: Sjeggkre i enkelte leiligheter. Bygget ble behandlet i 2025. Ikke observert noe i denne leiligheten før eller etter
behandlingen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Radiatorkraner lakk. De ble byttet i 2020, ikke feil etter det.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport Sweco 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?
Svar: Ja
Beskriv: Esso skal rives og bygges boliger.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar:Ja
Beskriv: Setningsskader, se pkt. 16. Søksmål mot Gjensidige i forbindelse med utbetaling av utbedringskostnadene.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Kan komme kostnader i forbindelse med setningsskader.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
Bygning fundamentert med antatt mur til fast grunn, yttervegger i mur med malte fasader, malte dører, vinduer med 2-lags glass, etasjeskillere i betong og saltak tekket med plater.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Ytterdører
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

TG3 STORE ELLER ALCORLIGE AVVIK
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell

Innbo og løsøre
Alle 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.

Adgang til utleie
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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
- Vannbåren fjernvarme
- Elektrisitet

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 1649 kWh | Strømkostnad forrige år: 3600 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 702,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader pr måned:
LÅN NR: 8398.72.12; 480,37
AKONTO AVDRAG 1
LÅN NR: 8398.72.12; 1 892,06
AKONTO RENTE 1
FELLESKOSTNADER 3 845,00
KABEL-TV/INTERNETT 484,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 701,42

- Bygningsforsikring
- Fyring og varmtvann
- Kommunale avgifter
- Driftskostnader
- Vaktmestertjenester
- Festeavgift

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i FK.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring (Inkludert i FK).
- Ikke tilknyttet alarm.
- Bredbånd fra Telenor (Inkludert i FK).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 560,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 050 240,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd.

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 Professorløkka har en god vedlikeholdshistorikk De har de sist årene gjennomført rehabilitering av fasade, balkonger, utskifting av vinduer/ dører m.m. Prosjektet ble finansierert med låneopptak på ca. 62-67. mill.

Styret har i perioden 2025 blant annet arbeidet med følgende saker (Informasjon innhentet fra innkalling til årsmøte 2026):

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

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

Nytt brannalarmsystem og brannvern:
I løpet av 2025 ble det installert et nytt brannalarmsystem i sameiet. Sameiet har i tilknytning til dette inngått avtale med Nordisk Brannvern for kontroller og øvrig arbeid knyttet til brannvern. Gjennom den årlige brannvernkontrollen er det avdekket mange avvik, i tillegg til at for mange (over 40 beboere) ikke har gitt tilgang. Dette er ikke godt nok, og styret minner om at den enkelte har ansvar for oppfyllelse av lovpålagte krav til fungerende røykvarslere og slukningsapparater.

Nytt vaktmesterfirma:
Sameiet byttet i 2025 til nytt vaktmesterfirma. Det nye firmaet er noe dyrere enn det forrige, men leverer bedre tjenester. Avtalen inkluderer gartnertjenester, snømåking og fleksibel bistand ved behov for annet vedlikeholdsarbeid. Overgangen innebar naturlige tilpasningssmerter ettersom det tidligere firmaet hadde hatt oppdraget over lang tid,men samarbeidet har kommet godt på plass. Eksempler på forbedringer er at hærverk og grafitti nå håndteres raskt. Styret fortsetter å følge opp vaktmestertjenestene tett.

Henvendelser og kommunikasjon:
Styret mottar fortsatt en voldsom mengde henvendelser både per e-post og tlf. Det bes om at styremedlemmer kun oppringes dersom det er en akuttsituasjon. For øvrig benyttes Lettstyrt. Det tilstrebes en generelt lav svarfrist via Lettstyrt, og dette fungerer tilfredsstillende.

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

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

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

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

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

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

Informasjon til meglere vedrørende setningsskader i Sameiet Professorløkka

Sameiet Professorløkka er påført omfattende setningsskader på eiendom og bygningsmasse (særlig Finnmarkgata 40–48). Årsaken er at naboen, Engelsborg

Borettslag, utførte en brønnboring i 2019 som førte til grunnvannssenkning og overbelastning av bygningsmassenes fundamenter (peler).

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

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

Kontakt megler ved spørsmål.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 360 393,-pr. 31.12.2025

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

Andre opplysninger
Se https://professorlokka.lettstyrt.no/. Sameiet har et særlån med mulighet for individuell nedbetaling. Seksjonen er derfor proratarisk ansvarlig tilsvarende sin andel av lånet. Det faktureres akonto renter og avdrag månedlig via felleskostnadsfakturaen. Det er mulighet for innfrielse i juni og desember hvert år. Da vil det også bli foretatt en avregning av renter og avdrag.

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

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 587,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 445 147,- Underskuddet skyldes hovedsakelig takreparasjon og en sak med setningsskader.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 400 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Disse ligger vedlagt salgsoppgaven. Det oppfordres til å sette seg inn i disse. Ta kontakt med megler for spørsmål.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad på våren og høsten.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 82826004

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 089 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med gressplen

og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sittegrupper og asfalterte internveier.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjennelse fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjennelse.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 158 608,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1951
Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: Sameiet fester grunnen til bebyggelsen av Universitetet.

I følge grunnboken gjelder festekontrakten fra 01.01.1951 og i 99 år. Festet ansees som fornyet for perioder på 30 år med mindre universitetet innen 1 år før festetidens utløp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger etter skjønn.

Festeavgiften utgjør 3 % av tomtens fastsatte verdi og kan reguleres hvert 30. år. Ved hver regulering kan festeavgiften ikke økes med mer enn 20 %. Festeavgiften er per dags dato kr 157 879 per år for hele borettslaget. Bortfester er Universitetet i Oslo.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Sofienberg, med kort vei til både Carl Berner, Grünerløkka, Tøyen og Oslo sentrum. Her bor du i et veletablert og populært område som de siste årene har vært i stadig utvikling, med et voksende utvalg av restauranter, kaféer, bakerier og hyggelige møteplasser. I nærområdet finner du flere populære serveringssteder. Szechuan Chengdu ligger innen kort gangavstand, og området byr også på steder som Perla, Art Bar, Evviva og Carls. Ved Carl Berner har Mjøl etablert bakeri med ferske bakevarer, mens Kaffebrenneriet er et naturlig stoppested for morgenkaffen. Samtidig er det kort vei til hele restaurant- og utelivstilbudet på Grünerløkka.

Området har et svært godt utvalg av servicetilbud, og det meste du trenger i hverdagen finnes innen gangavstand. For dagligvarehandel ligger både REMA 1000 og KIWI i Trondheimsveien, i tillegg til Joker med utvidede åpningstider. Carl Berner Passasjen ligger like i nærheten og byr blant annet på Vinmonopol og kafé. Rundt Carl Berners plass finnes dessuten apotek, kiosker, serveringssteder og andre servicetilbud. Ringnes Park er også lett tilgjengelig og har et bredt utvalg av butikker, servicetjenester og kino.

For småbarnsfamilier finnes det flere barnehager i området, samt et godt utvalg av barne- og ungdomsskoler i nærliggende bydeler.

For deg som liker en aktiv hverdag er mulighetene mange. Dælenenga ligger i nærheten og tilbyr blant annet fotballbane og idrettshall, mens nærområdet ellers har lekeplasser, ballbinger, tennisanlegg og flere treningssentre. Blant alternativene finner du SATS på Carl Berner og Ringnes Park, Fresh Fitness i Dælenenggata og SATS på Schous plass.

Tøyenbadet er også innenfor komfortabel avstand og gir gode muligheter for både svømming, trening og rekreasjon. Til tross for den sentrale beliggenheten er det aldri langt til grønne omgivelser. Botanisk hage og Tøyenparken/Ola Narr ligger i nærheten og er populære områder for både tur, trening og avslapning. Sofienbergparken er også en naturlig del av nærmiljøet og et populært samlingssted på varme sommerdager. Videre er det kort vei til Akerselva med flotte turmuligheter gjennom store deler av byen. Torshovdalen, Birkelunden og Kubaparken er andre grønne områder som enkelt kan nås til fots. Her har du med andre ord et variert utvalg av parker og rekreasjonsområder i flere retninger fra boligen.

Beliggenheten gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil. Sofienberg holdeplass ligger kun få minutters gange fra boligen, med både buss- og trikkeforbindelser.

Carl Berners plass er et av områdets viktigste kollektivknutepunkter og ligger også innen kort gangavstand. Herfra går T-bane, trikk og en rekke busslinjer videre til blant annet Oslo sentrum, Nydalen, Blindern, Majorstuen, Bislett og Ullevål. Flere av bussforbindelsene har dessuten avganger gjennom hele døgnet.

Med hyppige avganger og flere direkteforbindelser er det enkelt å komme seg til store deler av Oslo. Kombinasjonen av gode kollektivmuligheter, nærhet til sentrum og et rikt tilbud av serveringssteder, servicetilbud og grøntområder gjør dette til et svært attraktivt sted å bo.

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 ferdigattest for eiendommen datert 1985 - fasadeendring.
Det foreligger ferdigattest for Finnmarkgata 40-48 datert 27.06.2022 - eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendringer.

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

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter.
- Det er fjernet skillevegg på kjøkken.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: Byggeområde for boliger: S-2255, 28.7.77. Endret reguleringsbestemmelser, S-2937. For mer informasjon om reguleringsforholdet kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående byggesaker i nærheten:
Saksnr: 202604986Telavåggata 2 - bruksendring av fellesareal til bolig
Siste dok. 21.9.2026

Monrads gate 22 - Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel - Sak trukket
Avsluttet
Saksnr:
202103445

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke krav til konsesjon ved erverv av eiendommen.

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

301/229/125/106:
10.08.1951 - Dokumentnr: 410170 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,010
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

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

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

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

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

05.07.1984 - Dokumentnr: 534523 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/13181
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.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar visning ass. kr. 1 250,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 407,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg interiørveiledning kr. 1 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 182,- 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 29. september 2026

Ansvarlig megler
Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Simon Hilde	9578-5999-4-4098150	2026-09-02 10:35:21

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
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0265/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Finnmarkgata 40, 0563 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Simon Hilde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2025

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

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og kran på bad i fiorbindelse med en liten lekasje - Rørlegger 24-7 AS Byttet blandebatteri i dusj 2018. Nytt flisgulv, dusjkabinett og toalett i 2009. Antatt gjort av fagfolk, har ikke funnetdokumentasjon.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informert at smøremembran ble lagt under flisene i 2009, men ikke klart å finne dokumentasjon på dette. Sluk er originalt, men det er sameiets ansvar.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør på bad, 2000 - Rørlegger Olav C. Jensen & Søn AS

---

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: Fasade er totalrehabilitert i 2020-2021. Nye vinduer, ny og større balkong, etterisolering av yttervegger. Sameiet har utført enkelte reparasjoner på taket.

---

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: 2025: Ny kurs på kjøkken, montert enkelte nye stikkontakter, trukket nye ledninger der det var behov, montert Plejd dimmere på kjøkken - Høvik Elektro AS. Lamper montert selv, festet kontakter og deksler i kjøkkenskap selv. 2021: Rehabilitert sikringsskap, byttet stikkontakter til jordet, ny lysbryter på bad. - Lysaker Elektriske AS 2009: Nye spottskinner og dimmere - Vettre Elektriske AS Lampe på balkong lyser ikke

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kontrollert i min eiertid.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Montert Waterguard på kjøkken - MWY Rørservice AS ca. 2015: Rørfornying i bygget

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Lagt ny eikeparkett i hele leiligheten, malt alle vegger og tak, nye innerdører. - Egeninnsats

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?

Ja

Beskriv: Dusjkabinett er noe dårlig, løs takdusj.

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)

Ja

Beskriv: Noe fukt i enkelte områder av kjelleren. Boden til leiligheten er tørr.

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

Ja

Beskriv: Sameiet jobber med å tette alle tak.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble funnet sprekker i yttervegger i leiligheten. Kontrollert av fagfolk, og reparert iht. instruks fra de. Bygget har setningsskader påført av Engelsborg borettslag. De/forsikringselskapet har påtatt seg ansvaret for noe av skadene, men det er uenighet i hva de skal dekke. Se salgsoppgave for mer informasjon.

---

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

Ja

Beskriv: Vært flere rørbrudd i kjeller i forbindelse med setningsskadene. Dette er fikset av forsikring.

---

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.

Ja

Beskriv: Sjeggkre i enkelte leiligheter. Bygget ble behandlet i 2025. Ikke observert noe i denne leiligheten før eller etter behandlingen.

---

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

Ja

Beskriv: Radiatorkraner lakk. De ble byttet i 2020, ikke feil etter det.

---

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: Skaderapport Sweco 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: Esso skal rives og bygges boliger.

---

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?

Ja

Beskriv: Setningsskader, se pkt. 16. Søksmål mot Gjensidige i forbindelse med utbetaling av utbedringskostnadene.

---

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?

Ja

Beskriv: Kan komme kostnader i forbindelse med setningsskader.

---

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: 56-0265/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Simon Hilde	**2026-09-02**

Identifikasjon

Simon Hilde

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Finnmarkgata 40, 0563 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 125, snr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 08.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2280 **Eiendomsverdi ref nr:** II1465

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med antatt mur til fast grunn, yttervegger i mur med malte fasader, malte dører, vinduer med 2-lags glass, etasjeskillere i betong og saltak tekket med plater.

Boligen er påkostet med bl.a. kjøkkeninnredning i 2026, overflater, parkettgulv, deler av el-anlegg, innvendige dører m.m. i 2025, innredning på bad, innmat i sikringsskap, mye elektrisk, vinduer, balkongdør, balkong m.m. i 2021, det er skiftet ventiler på radiatorer i 2020, blandebatteri til dusj i 2018, det er fliser på badegulv, dusjkabinett og wc fra 2009, vannrør på bad er fra 2000 m.m.

Fasader er etterisolert og rehabilitert i 2021, det er foretatt rørfornying av avløpsrør i bygningen i 2015.

Leilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 2-lags glass fra 2021 i boligen.
Det er eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør, og nyere balkongdør med glass fra 2021.
Det er balkong fra 2021 med støpt dekke og tregulv ut fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med entavsparkett fra 2025 og fliser på bad fra 2009.
Det er vegger med malte flater og malte himlinger. Overflater er malt opp i 2025.
Det er etasjeskillere i betong. Det ble kontrollert for skjevheter i boligen, og det ble registrert skjevheter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er innvendige malte dører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Eldre baderom med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt innredning og speilskap med lys i rommet.
Baderommet er påkostet med vannrør i 2000, fliser på gulv, toalett og dusjkabinett i 2009, innredning og servant i 2021 m.m. Det er eldre våtromskonstruksjon, sluk m.m. Rommet er i bruk.
Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2026 med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har integrert komfyr, microovn, og platetopp. Hvitevarer er fra Ikea og Bosch.
Komfyr er noe nyere, og platetopp og microovn er fra 2009.
Det er ventilator fra 2026 med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er originale hovedvannrør, kobberrør fra 2026 på kjøkken, og noe nyere kobberrør fra 2000 på bad i boligen.
Det er innvendige hovedavløpsrør av type eldre støpejernsrør og noe nyere avløpsrør i plast.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger, luftekanaler og i vinduer.
Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorer. Det er elde radiatorer og røropplegg til disse. Det er skiftet ventiler på radiatorer i 2020.
Det er lagt opp nytt elektrisk på kjøkken i 2026, det er skiftet innmat i sikringsskap i 2021, det er lagt opp og trukket om elektrisk i stue, soverom m.m. i 2021. Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider.
Det er pulverapparat og reøykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen antas å være fundamentert med støpt mur/såle. Det er ukjent byggegrunn under bygningen. Eier opplyser at det pågår rettsak mot entreprenør/dennes forsikringsselskap som har boret/etablert bergvarme på nabobygningen, da dette har ført til setninger i denne bygningen.
Det er opplyst at nabobygning utførte en brønnboring i 2019 som har ført til grunnvannssenkning og overbelastning av bygningsmassenes fundamenter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

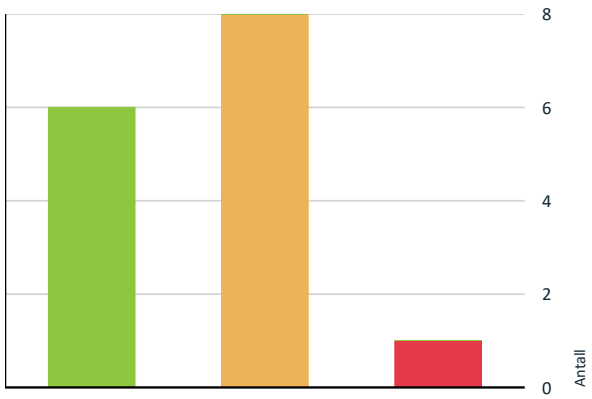
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens inndeling. Det er fjernet skillevegg på kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

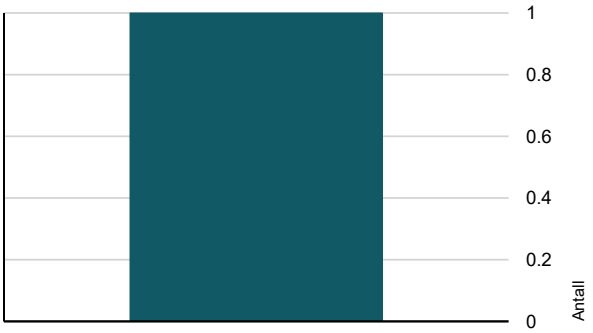
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1953

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags glass fra 2021 i boligen.

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er eldre glatt lyd/brannklassifisert entredør, og nyere balkongdør med glass fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Entredør er reparert etter tidligere skader, det er satt på stålplater m.m. på døren.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Entredør må justeres, døren er reparert etter tidligere skader m.m.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong fra 2021 med støpt dekke og tregulv ut fra stue.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulv med entavsparkett fra 2025 og fliser på bad fra 2009.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger med malte flater og malte himlinger. Overflater er malt opp i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere i betong. Det ble kontrollert for skjevheter i boligen, og det ble registrert skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

Beskrivelse

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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre baderom med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er glatt innredning og speilskap med lys i rommet. Baderommet er påkostet med rør på bad i 2000, fliser på gulv, toalett og dusjkabinett i 2009, innredning og servant i 2021, blandebatteri til dusj i 2018 m.m. Det er eldre våtromskonstruksjon, sluk m.m. Rommet er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2026 med glatte fronter, benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkken med oppvaskkum og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har integrert komfyr, microovn, og platetopp. Hvitevarer er fra Ikea og Bosch.
Komfyr er noe nyere, og platetopp og microovn er fra 2009.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator fra 2026 med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er originale hovedvannrør, kobberrør fra 2026 på kjøkken, og noe kobberrør fra 2000 på bad i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige hovedavløpsrør av type eldre støpejernsrør og noe nyere avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger, luftekanaler og i vinduer.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorer. Det er elde radiatorer og røropplegg til disse. Det er skiftet ventiler på radiatorer i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er lagt opp nytt elektrisk på kjøkken i 2026, det er skiftet innmat i sikringsskap i 2021, det er lagt opp og trukket om elektrisk i stue, soverom m.m. i 2021. Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er pulverapparat og reøykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen antas å være fundamentert med støpt mur/såle. Det er ukjent byggegrunn under bygningen. Eier opplyser at det pågår rettsak mot entreprenør/dennes forsikringsselskap som har boret/etablert bergvarme på nabobygningen, da dette har ført til setninger i denne bygningen.
Det er opplyst at nabobygning utførte en brønnboring i 2019 som har ført til grunnvannssenkning og overbelastning av bygningsmassenes fundamenter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger og skjevheter i bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Oppretting, stabilisering av grunnen/fundamenter på bygningen må påregnes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

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)
2 Etasje	57			57	8		57
Kjeller		2		2			2
Loft		5		5		4	9
SUM	**57**	**7**			**8**	**4**	**68**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens inndeling. Det er fjernet skillevegg på kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet gulv, det er malt opp overflater, det er nye innvendige dører, det er nytt listverk, det er nytt kjøkken, det er nytt elektrisk på kjøkken, det er skiftet vinduer og balkongdør, det er etterisolert og pusset opp fasader, det er skiftet balkonger m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Simon Hilde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	125		106		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Finnmarkgata 40

Hjemmelshaver
Hilde Hans Martinsen, Universitetet I Oslo,
Norseth Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Sofienberg.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

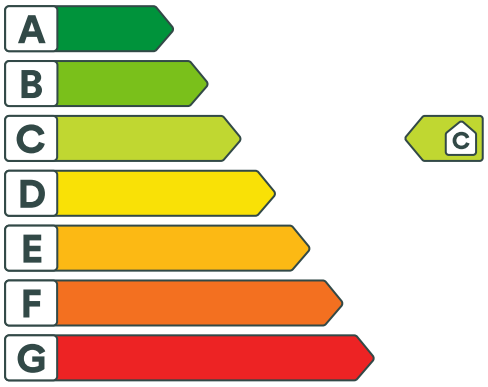
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

enova

Energiattest



Adresse	
Finnmarkgata 40, 0563 OSLO	
Dato for energimerking **29.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341184**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80581629**
Gårdsnummer **229**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **106**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
133,59

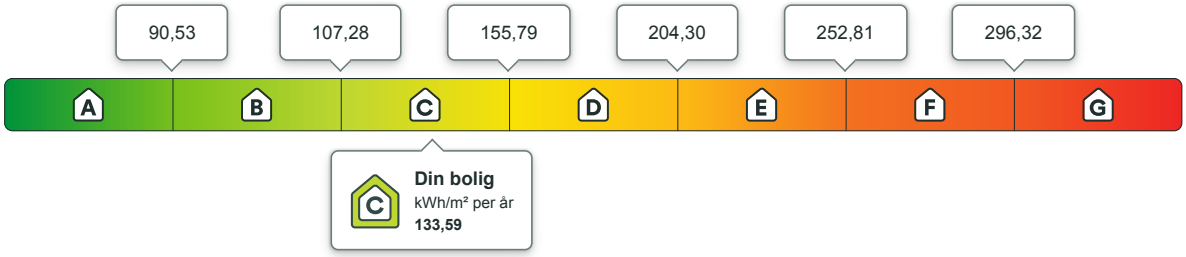
Finnmarkgata 40, 0563 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 818,79	**133,59**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Finnmarkgata 40, 0563 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Finnmarkgata 40, 0563 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

L12 Eiendomsmegling AS
Løkketangen 12
1337 SANDVIKA

Att.: Vilde Kvam

Deres ref.: 6-0265/26
Vår ref.: 045-1-106 Morten Henriksen 31.08.2026

Snr 106 i Sameiet Professorløkka

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

Boligselskap:	Sameiet Professorløkka
Org.nr.:	971271248
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	106
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	Forsikringsnummer 82826004
Eier:	Hilde, Hans
Adresse:	Finnmarkgata 40, 0563 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

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

Felleskostnader pr måned:

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

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 701,42

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: -6 613,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplan.

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

Andre opplysninger
Se https://professorlokka.lettstyrt.no/. Sameiet har et særlån med mulighet for individuell nedbetaling. Seksjonen er derfor proratarisk ansvarlig tilsvarende sin andel av lånet. Det faktureres akonto renter og avdrag månedlig via felleskostnadsfakturaen. Det er mulighet for innfrielse i juni og desember hvert år. Da vil det også bli foretatt en avregning av renter og avdrag.

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

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 fra ekstraordinært årsmøte – Sameiet Professorløkka

Dato: 01.12.2025

Sted: Teams

1. Konstituering

1) Møteleder: styreleder Engelstad

2) Protokollfører: styreleder Engelstad

3) Protokollvitner: Tonje Tveiten, Jørn E Johnsen

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

5) Godkjenning av saksliste: Godkjent

2. Sak til behandling – kapitalinnhenting

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

Forslag til vedtak:

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

Forslaget ble vedtatt (48 for, 1 mot).

Protokollen signeres digitalt.

S1GdS9ibWI-r17OScjbZg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.12.2025 18:22

SENT BY OWNER:
Christian Engelstad · 01.12.2025 23:23

DOCUMENT ID:
r17OScjbZg

ENVELOPE ID:
S1GdS9ibWl-r17OScjbZg

DOCUMENT NAME:
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf
1 page

SHA-512:
029f12d26782eec1342f63e492359bf07d8500c211a8d6f
dd53c974dc85eee77530cb9f88d9b66a4cd6330a150e37
bc2f954ca21b344776e011f0d52f0bbd7d9

Activity log

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

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

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Protokoll

Ordinært årsmøte 2026

Professorløkka

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

Kommentar
Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styreleder Christian Engelstad ble valgt som møteleder.

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsordenen ble enstemmig godkjent.

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

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

1.5. Protokollvitner

Yvonne Curtis Delphin, Sondre Stadheim Hille

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

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

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

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

2. Årsberetning 2025

Forslag til vedtak
Årsberetningen for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

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

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf
Årsregnskap 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

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

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

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

5. Innkommende saker

5.1. Kutting av trær - fra Atle Forfang Rostad

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

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

6. Informasjon om status for setningsskader

Beskrivelse
Orienteringssak

Vedlegg
Setningsskader.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

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

7. Valg

Styreleder

Christian Engelstad (For 1 år)

Vedtak
Christian Engelstad ble gjenvalgt som styreleder for 1 år.

Styremedlem (4 til valg)

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

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

Varamedlem

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

Vedtak
Thomas Griffin ble gjenvalgt som varamedlem for 1 år.

Signaturer

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

Innkalling

Ordinært årsmøte 2026

Professorløkka

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

Kommentar
Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Morten Henriksen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Yvonne Curtis Delphin, Sondre Stadheim Hille

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsberetning 2025

Forslag til vedtak
Årsberetningen for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Årsberetning 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap 2025

Forslag til vedtak
Regnskapet for 2025 godkjennes.

Vedlegg
Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf
Årsregnskap 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Innkommende saker

5.1. Kutting av trær - fra Atle Forfang Rostad

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Forslag 3
Blank

6. Informasjon om status for setningsskader

Beskrivelse
Orienteringssak

Vedlegg
Setningsskader.pdf

Flertallskrav
Orienteringssak

7. Valg

Styreleder

Christian Engelstad (For 1 år)

Styremedlem (4 til valg)

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

Varamedlem

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

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025 – SAMEIET PROFESSORLØKKA

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte 07.04.2025 fikk styret følgende styresammensetning;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Selskapet driver ikke FOU.

Vedlegg: Årsberetning 2025 - Årsberetning 2025.pdf

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

Ansatte/arbeidsmiljø
Selskapet har ingen ansatte.

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

Styret har i perioden blant annet arbeidet med følgende saker:

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

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

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

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

  Her er en oppsummering fra kontrollen:

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

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

Vedlegg: Årsberetning 2025 - Årsberetning 2025.pdf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

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

Vedlegg: Årsberetning 2025 - Årsberetning 2025.pdf

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

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

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

Oslo, 30/03-2026

.....
Styreleder

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

Vedlegg: Årsberetning 2025 - Årsberetning 2025.pdf

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Professorløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professorløkka.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf

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

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

BDO AS

Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Uavhengig_revisors_beretning_Professorløkka_sameie.pdf

Sameiet Professorløkka

BankID Signing
Tor-Anders Hansen
2026-03-23

BankID Signing
Christian Engelstad
2026-03-24

BankID Signing
Mohammed Jamal Gaeb
2026-03-24

BankID Signing
Marlen Krause
2026-03-24

BankID Signing
Edward Palm
2026-03-24

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Professorløkka Org.nr. 971271248

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Sameiet Professorløkka

Resultatregnskap år 2025

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Sameiet Professorløkka

Balanse 2025

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Sameiet Professorløkka

Balanse 2025

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

Oslo,
Sameiet Professorløkka

Christian Engelstad
Styrets leder

Mohammed Jamal Gaeb
Styremedlem

Tor-Anders Hansen
Styremedlem

Edward Palm
Styremedlem

Marlen Krause
Styremedlem

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

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

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Sameie ikke har hatt noen ansatt / årsverk i 2025

Note 3 Kommunale avgifter

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Note 4 Strøm og varme

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Vaktmester og renhold

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Note 7 Vedlikehold

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

Note 8 Honorarer

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

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Note 9 Andre kostnader

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

Note 10 Finans

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Note 11 Anleggsmidler

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

Sameiet eier 4 nærings lokaler.

Note 12 Note fordringer

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

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Note 13 Note egenkapital

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

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Note 14 Langsiktig gjeld

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

Note 15 Kortsiktig gjeld

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

Note 16 Forlik

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

Vedlegg: Regnskap 2025 - Årsregnskap 2025.pdf

Setningsskader – status per mars 2026

Bakgrunn

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

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

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

Beboermøte og ekstraordinært årsmøte

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

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

Mulige utbedringstiltak

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

Status forsikring og erstatningskrav

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

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

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

Vedlegg: Informasjon om status for setningsskader - Setningsskader.pdf

Målinger og sikkerhetsstatus

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

Teknisk status

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

Veien videre

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

Styret vil nærmere redegjøre for saken i årsmøte.

Vedlegg: Informasjon om status for setningsskader - Setningsskader.pdf



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Sameiet Professorløkka

Tid: mandag 01.12.2025, kl. 20:00

Sted: Teams

Til seksjonseierne:

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka.

Tid: 01.12.2025 kl. 20.00

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

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

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

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

2. Kapitalinnkalling

Oslo, 18.11.2025

Sameiet Professorløkka
STYRET

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

Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: **Kapitalinnkalling**

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

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

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

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

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

2) Økning av felleskostnadene med 19 % med virkning fra januar 2026.

Styrets innstiling:

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

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

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

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

Oslo, den 18.11.2025

Christian Engelstad	Edward Palm	Marlen Krause
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Tor-Anders Hansen	Mohammed Jamal Gaeb
Styremedlem	Styremedlem

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

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

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

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

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

_____

Underskrift



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

Handelsbanken

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

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00971271248

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Sameiet Professorløkka
Epost:
stabekk@sefbo.no

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.72.12368

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

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

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

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

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

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

UL421

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

9057

Dato 19.05.2026

Sidenr. 1 00971271248

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Sameiet Professorløkka
Epost:
stabekk@sefbo.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.72.12368

LÅNEVILKÅR

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

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

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

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

Fortsetter på neste side

Handelsbanken

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

PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka

Avholdt: 10.03.2022 Sted: Finnmarksgata 42

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marlen Krause

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

Valgt ble: Monica Ljunggren
og Ingvild Langbakk Wærriø

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 5

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Låneopptak - Setningsskader**

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

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

Vedtaket var enstemmig.

Sak 3: **Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet**

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

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

Vedtaket var enstemmig.

Protokollen undertegnes digitalt av:

Ingvild Langbakk Wærriø	Christian Engelstad	Monica Ljunggren
Valgt av årsmøtet	Møteleder	Valgt av årsmøtet

UNIVERSITETET
JNr 1499 * 7 JUL 1951

UNIVERSITETET
JNr 1499 * 7 JUL 1951

Festebrev

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

A/L Östlandske Boligbyggelag på vegne av stiftendes borettslag

på följende vilkår:

Dgb. nr. 14703 V 19..

FD 0854/1951 A

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet ansees fornyet for perioder å 30 år medmindre Universitetet innen 1 år för festetidens (periodens) utlöp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I såfall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppförte bygninger etter skjönn.

Dgb. nr. 10657 19..

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

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

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

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

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

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

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

til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme love § 111, frafalles.
Festeren utreder alle ved sådan forfölgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar möte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver. Ved misligholdelse betaler festeren 4 ½ % etterskuddsrente.

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stemelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommisjonær, höyesteretts[illegible]advokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi, som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.

8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjönn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjöres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistemål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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

b) Festeavgiften begynner først å löpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.

c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder följende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.

9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjört til Botanisk Hage, Töyen.

Oslo, den 18 mai 1951.

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

UNIVERSITETET I OSLO

F.D. 0854/1951 A.3.

Vi undertegnede forsikrer herved at underskriften ovenfor er ekte.

Oslo 21/5 -51

Thiemansen
sekretær

10/10 1937 10 aug. 1937

37 Januar 2/3

10

tinglysningen

Aamerkning om hæftelser maatte paa

anmodning med forbehold gaaye kr. 2.[illegible]

G. Attenborg

Pl. skr. av 6-3-1937 kr. Finansdepartementet,
3 vedlegg. Pantet tillyst gebyr i h.t. lov av
16.6.1933 § 3.- Tidl. tinglyst: Hos pl. rammet
var å hvilende med kr 965,-
13-3-1937,-

G. Attenborg



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

Oslo, den 3/10-1952

Per Lund

Øivind Moe

Ovenstående tiltres.

Oslo, den 3/10-1952.

A/L Professorløkka Borettslag

Gerd Onsheim

Per Lund

At de ovennevnte personlig har underskrevet dokumentet og er over 21 år, bevitnes.

Oslo, den

Egil Bjerke
sakfører

3/10-1952 mottatt på Lensgt 3 f.

4/10-1952

Sarsgaten 37, festekontrakt.

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

Universitetet i Oslo
3.august 1955.
Frede Castberg
Frede Castberg
rektor.

A. Lund.

Johan Halvdal Tinn Høvik.

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

Oslo, den 22. mars 1956

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

UNIVERSITETET
JUR 1829 * 7 JUL 1951

UNIVERSITETET
JUR 1490 * 7 JUL 1951

Festebrev

Under forbehold av Kirkedepartementets approbasjon bortfester DET AKADEMISKE KOLLEGIUM den del av Universitetets eiendom Töyen, Trondhjemsveien 23 i Oslo som benevnes Kvartal IV, og som ligger på hjörnet av Sørgt. og Finnmarksgt. til:

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

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet ansees fornyet for perioder à 30 år medmindre Universitetet innen 1 år för festetidens (periodens) utlöp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet, I såfall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppförte bygninger etter skjönn.

2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir å fastsette ved offentlig pristakst hvoretter tomteverdien og festeavgiften påföres dette festebrev. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begynner å löpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 3ote år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjönn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fastsatte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhöyes med mer enn 2o % .

3. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostninger 1ste prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppförte bygninger og deres assuransesum. Festeren har adgang til å utparsellere arealet, men skal för så skjer forelegge Universitetet til godkjennelse reguleringsplan og utparselleringsplan, tillike med forslag til fordeling av den samlede festeavgift på de enkelte parseller. Universitetet viker dog prioritet for pantelån i offentlig eller halvoffentlig innretning, som godkjennes av Universitetet og er prioritert innenfor 60 % av eiendommens noe-male salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

KIRKEDEPARTEMENTET
OKT 1951

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 reguleringsog byggeplaner, samt innsendelse av de fornödne tegninger m.v. forutsettes påbegynt straks og arbeidet forutsettes satt i gang senest 6 - seks måneder etter at tegningene er godkjent og byggetillatelse foreligger. Bebyggelsen må skje etter tegninger utfört av en fullt utdannet arkitekt, som har de for-

nödne kvalifikasjoner for å være medlem av Oslo Arkitektforening. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegninger skal för arbeidet i marken påbegynnes, forelegges for og godkjennes av Det Akademiske Kollegium.
Festeren forplikter seg til å holde bebyggelsen forsikret etter dens fulle verdi i Norges Brandkasse eller i annet av Universitetet godtatt brandforsikringsselskap. Festeren plikter å gjenoppföre eller istandsette brandlidte bygninger medmindre Universitetet innrömmer fritagelse derfor.
Festeren plikter forsvarlig vedlikehold av bygninger og å holde ubebygget grunn i ordentlig stand.
Tomten har hel gjerdeplikt mot gate og hovedböl, halv gjerdeplikt mot andre naboer.
Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser. Festeren er videre bekjent med de for arealet gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter. Iövrig garanteres arealet fritt for heftelser som hindrer eller vanskeliggjör boligbebyggelse.
Arealet må ikke benyttes til noen bedrift som kan medföre stöy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, eller has opplagssted for noenslags gjödsel eller stinkende stoffer, preparert eller upreparert. Heller ikke må der uten Universitetets tillatelse på arealet anlegges fabrikk, mekanisk verksted, leiegarasje eller bensinstasjon.

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

og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme lovs § 111, frafalles. Festeren utreder alle ved sådan forfölgning som forannevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar möte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver. Ved misligholdelse betaler festeren 4 ½ % etterskuddsrente.

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stempelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommisjonær, höyesterettsadvokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.

8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjönn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjöres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistmål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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

b) Festeavgiften begynner først å löpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.

c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder följende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.

9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjört til Botanisk Hage, Töyen.

Oslo, den 18. mai 1951.

Otto Løyning Mohr

UNIVERSITETET I OSLO

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Ragnhild Stiebler Christensen

Ragnhild Stiebler Christensen

Undertegnede Ragnhild Stiebler Christensen har undertegnet dette festekontrakt av en feil 2 ganger.

H. Thomassen
h.r. advokat

...ført som dnr. 10/11 /1957 den 10 mai 1957
...i Oslo byskriverembete, første distrikt
...ført i grunnbok nr. — bl. — som tekst
...er 4/3 Sarsgt.
...ført i panteprotokollen 2/3 bl.
...for kjøpesummen kom til forfallstid kr. 15.-

...merkning om betalese mottatt ved
...begjæring med lovbestemt gebyr kr. 2.00

G. Ottesen

Tfl. skr. av 6/3-1952 har finansdepartementet 3 skrekk. tilfalt tilleggsgebyr i henhold, til lov av 6/8 1897 § 3.- med. kroner ti 10.- samme lov i øvrige tilf. med kr 1.-/20.-

Oslo byskriverembete, første distrikt 13/3. 1952.-

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

A. Lund.

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

Oslo, den 13. september 1955.

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

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

Oslo, den 3/10-1952.

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Per Lund

Per Lund

Øivind Moe

Ovenstående tiltres.

Oslo, den 3/10-1952.

A/L Professorløkka Borettslag

Gerd Onsheim

Gerd Onsheim

Per Lund

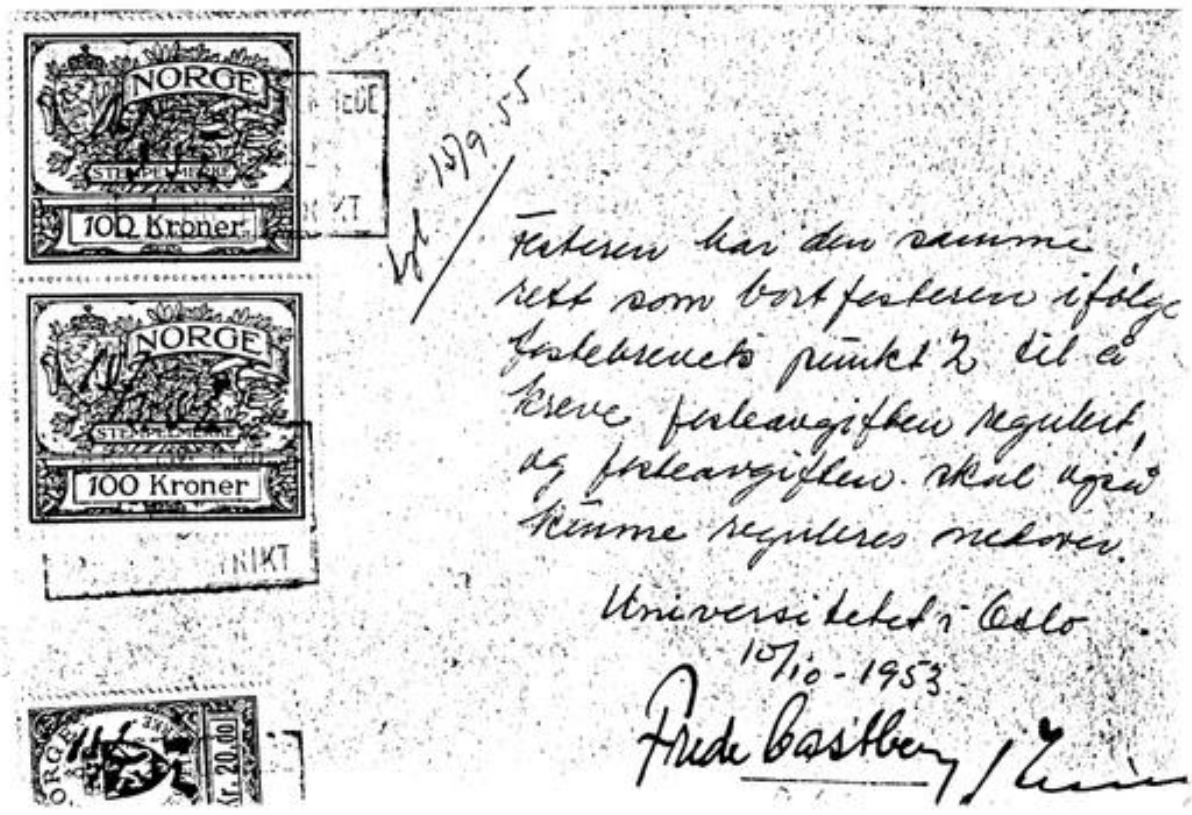
At de ovennevnte personlig har underskrevet dokumentet og er over 21 år, bevitnes.

Oslo, den

Egil Bjerke

sakfører

mottatt pr. Lysgt 4/3.- 4/10-1952



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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.	Løpenr.
Finnmarksgt.40-48,Telavåggt.2-8,Monradsgr.22-26		83/5

Byggherre

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

Ansvarshavende

Byggm. Harald Sundvoll
Stromsenga
1484 ANEBY

THE/tfn

Dato 7.desember 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SKI. 0-16. ANBVOLD

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

Til Oslo Bygningsråd.

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

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

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

Arbeidets art:

Boligblokk

(fortsettelse: se baksiden).

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

Følgende naboer er varslet under henvisning til : 132,3:
Universitetet. Sarsgt.66,Helgesensgt. 76, Helgesens gt. 78.

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

Oslo, den 9/6-1951.

eier: A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG anmelder: Morseth & Wiel Gedde
adr.: Egil Bjerke adr.: Kr. Augustgt. 19
telf.: 33.23.26.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bærum mur og flis AS
Henry Lehres vei 35
1365 BLOMMENHOLM

Dato: 05.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201312414-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FINNMARKGATA 44	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	Sigird Gjertrud Andresen v/ Kristin Hume Simpson	Adresse:	Granittveien 1, 1158 OSLO
Søker:	Bærum mur og flis AS	Adresse:	Henry Lehres vei 35, 1365 BLOMMENHOLM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - FINNMARKGATA 44

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Godkjenning

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1	E-1		2/13

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Sigird Gjertrud Andresen v/ Kristin Hume Simpson, Granittveien 1, 1158 OSLO,
kristinhsimpson@hotmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Fasadeforandring

Gatenavn	Nr.	Gnr/Bnr
Finnmarkgata 40		184/577

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

Emil E.Hansen
c/o Henry Hansen & Sønn A/S
Fogsveien 24
0551 OSLO 5

B17/83

28. januar 1983

For byggesaksjefen

Per M. Benalie

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vann Varme og Sanitærgruppen AS
Enebakkveien 150
0680 OSLO

Dato: 08.08.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102758-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FINNMARKGATA 46	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	Marie Louise Hansen	Adresse:	Finnmarksgata 46, 0563 OSLO
Søker:	Vann Varme og Sanitærgruppen AS	Adresse:	Enebakkveien 150, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FINNMARKGATA 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.08.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.08.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic

Kopi til:
Marie Louise Hansen, Finnmarksgata 46, 0563 OSLO

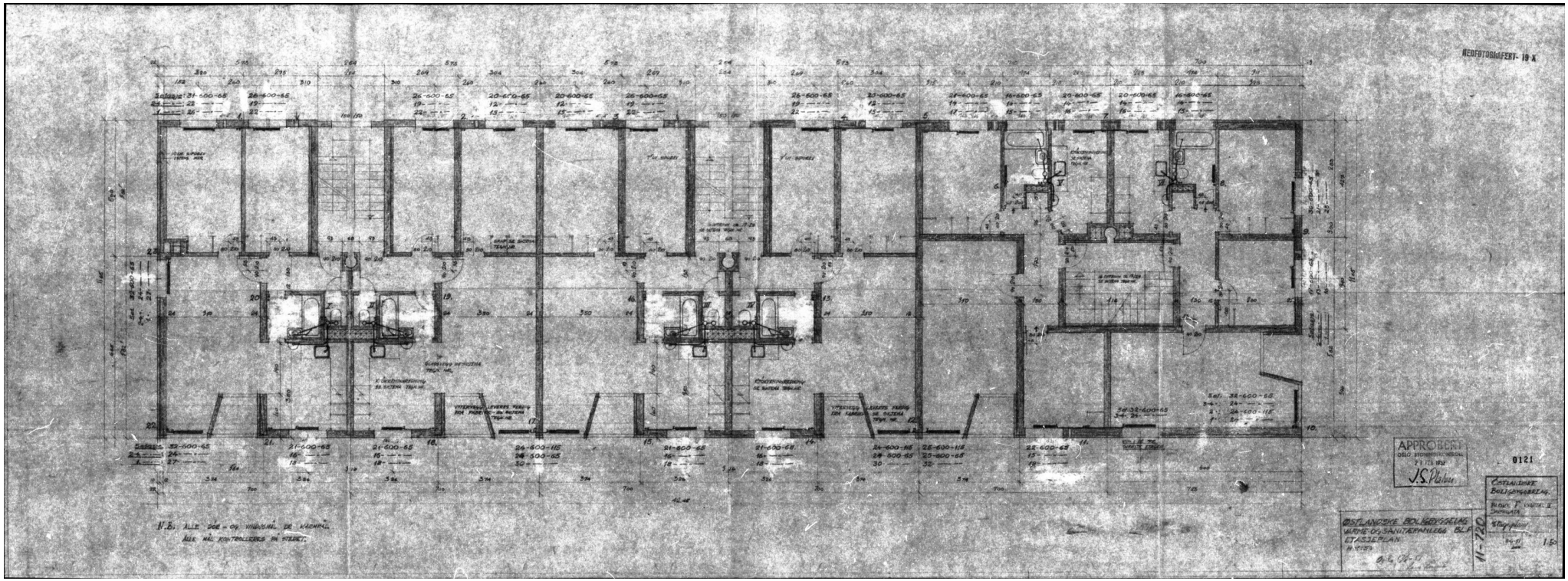
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

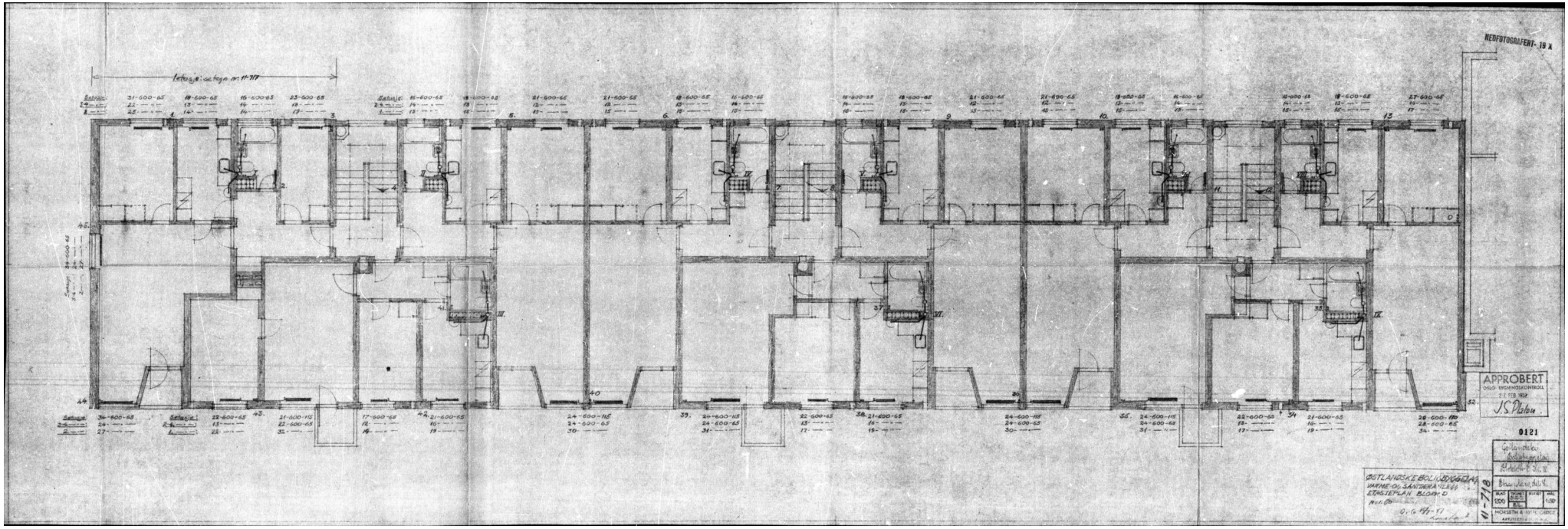
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

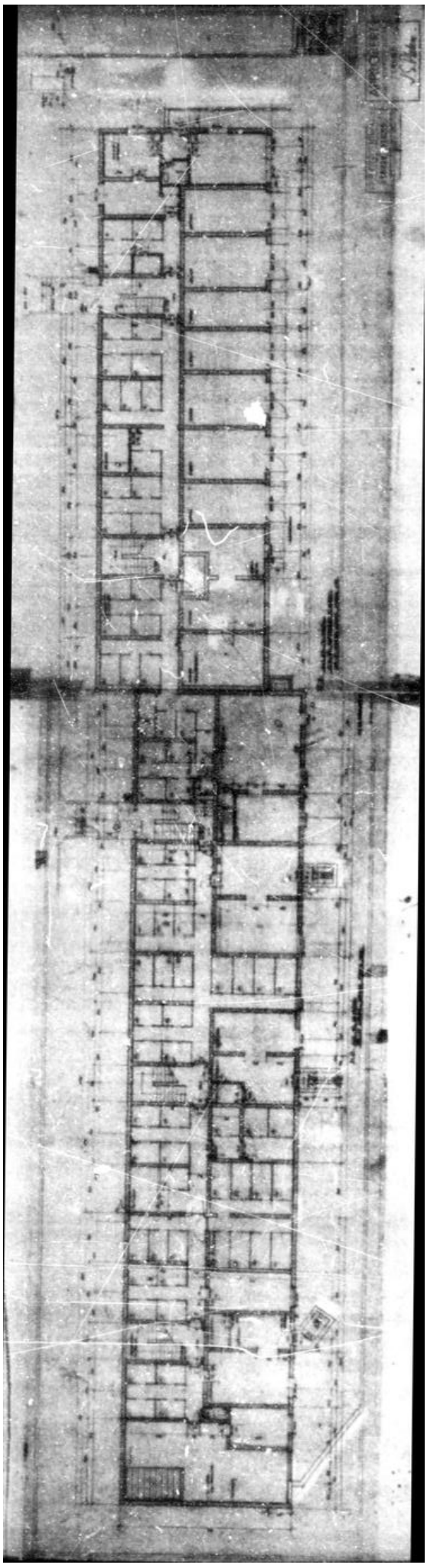
www.pbe.oslo.kommune.no

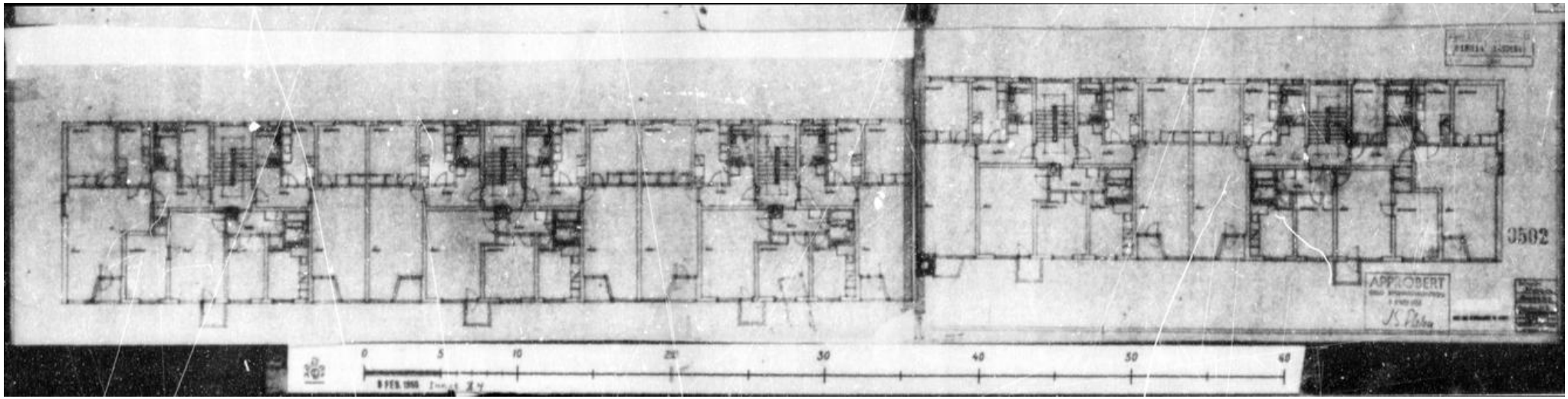
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

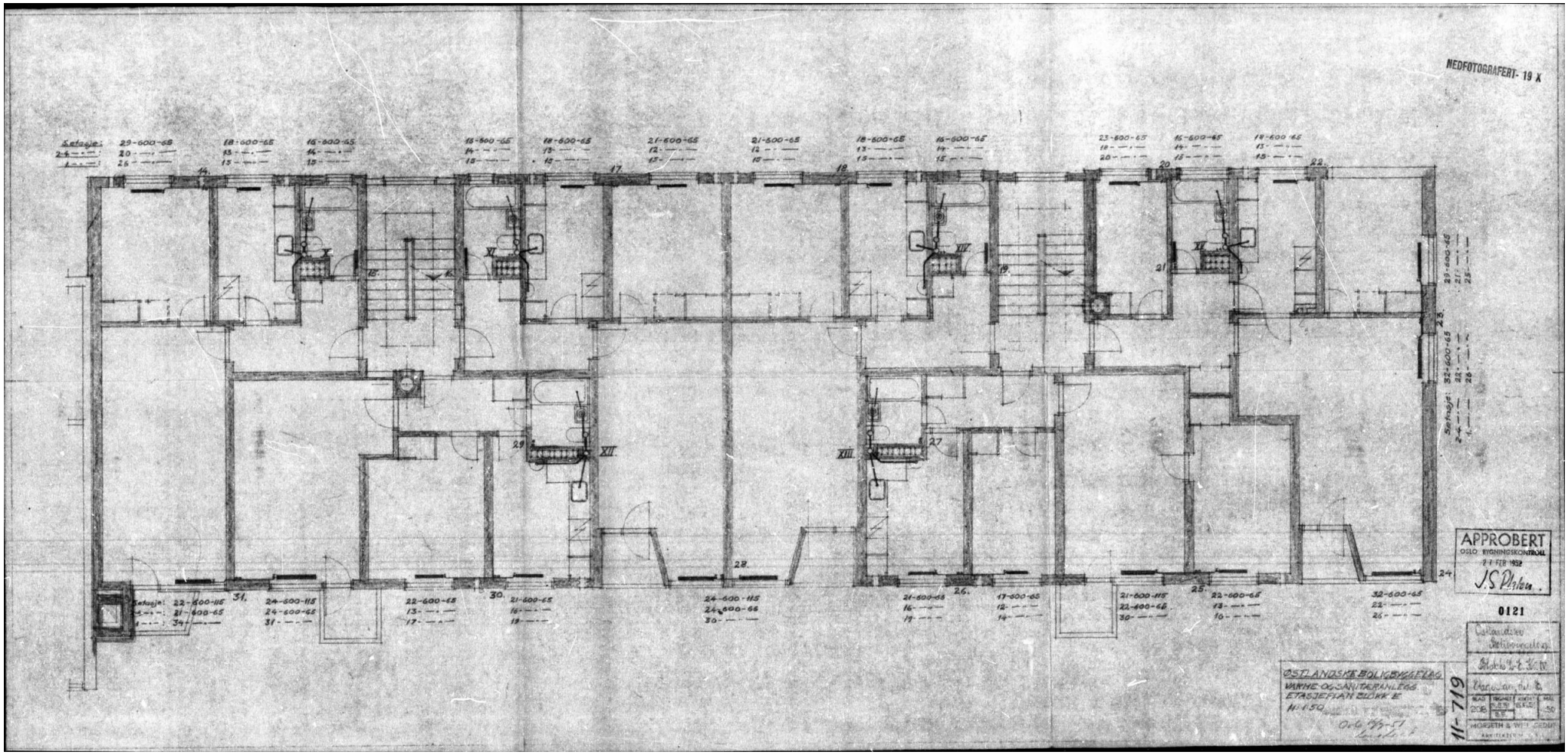
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD
7 / 11 52
J.S.Pleiner
0121
ØSTLANDSKE BOLIGBYGGERLAG
VARME-OG SANITÆRANLEGG BLF
ET ASJETYPE
N 0121
11-720
Østlandske Boligbyggerlag
Blokk T, hus nr. 2
Snarøya
Etasjeplan
1:50
N.B. ALLE DOE = OG VINDUSMÅL SE KJEMPLE
ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.


REDFOTOGRAFERT - 19 X
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
J.S. Platou
0121
11-718
ØSTLANDSKE BOLIGBYGGLAG
VANN-OG SANITÆRANLEGG
ETASJEPLAN BLOKK C
MÅLESTOKK 1:50




3502
APPLOBERT
0 5 10 20 30 40 50 60


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
11 FEB 1952
J.S Pleten
0121
ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
VARME-OG SANITÆRANLEGG
ETASJEPLAN BLOKK E
M 1:50
11-719



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bærum mur og flis AS
Henry Lehres vei 35
1365 BLOMMENHOLM

Dato: 05.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201312414-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FINNMARKGATA 44	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	Sigird Gjertrud Andresen v/ Kristin Hume Simpson	Adresse:	Granittveien 1, 1158 OSLO
Søker:	Bærum mur og flis AS	Adresse:	Henry Lehres vei 35, 1365 BLOMMENHOLM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST - FINNMARKGATA 44

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Godkjenning

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1	E-1		2/13

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Sigird Gjertrud Andresen v/ Kristin Hume Simpson, Granittveien 1, 1158 OSLO,
kristinhsimpson@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2022
Christian Borhaven	201700678 - 50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	FINNMARKGATA 40 - 48	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PROFESSORLØKKA	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Finnmarkgata 40 - 48

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende balkonger, nye balkonger og fasadeendringer, mottatt 30.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700678			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A og B-B	E 15	02.01.2017	1/27
Situasjonsplan 1	D 01	24.04.2017	6/11
Fasader nord sør vest - Finnmarksgata	E 05	01.02.2018	14/15
Fasade øst og vest	A52-101	16.10.2020	36/5
Plan Sars gate og Monrads gate	A22-103	02.11.2020	37/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Drammensveien 19 · 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Sammenslåing leiligheter i 3.etg.

Adresse	Matr.nr.	Journal nr.
Finnmarksgata 44		84/3624

Byggherre

John H. Andresen
Finnmarksgata 44

0563 OSLO 5

Ansvarshavende

d.s.

[illegible]

Det meddeles at man ved syn besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noen lovstridighet med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per [illegible]lie

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

SKJEMA ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538928
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 229, BNR. 125.

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

GNR. 229 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1942.

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

14095 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

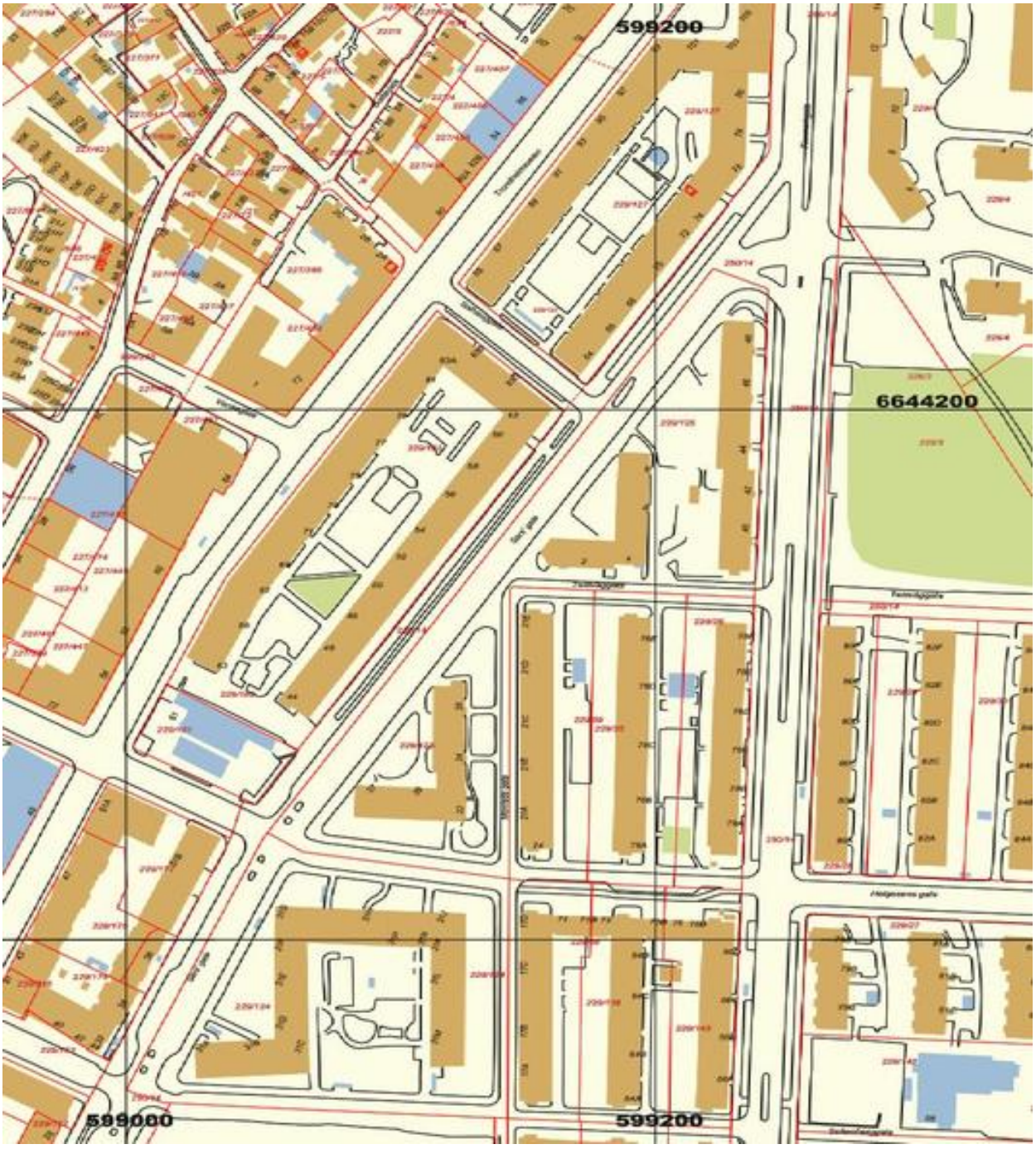
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

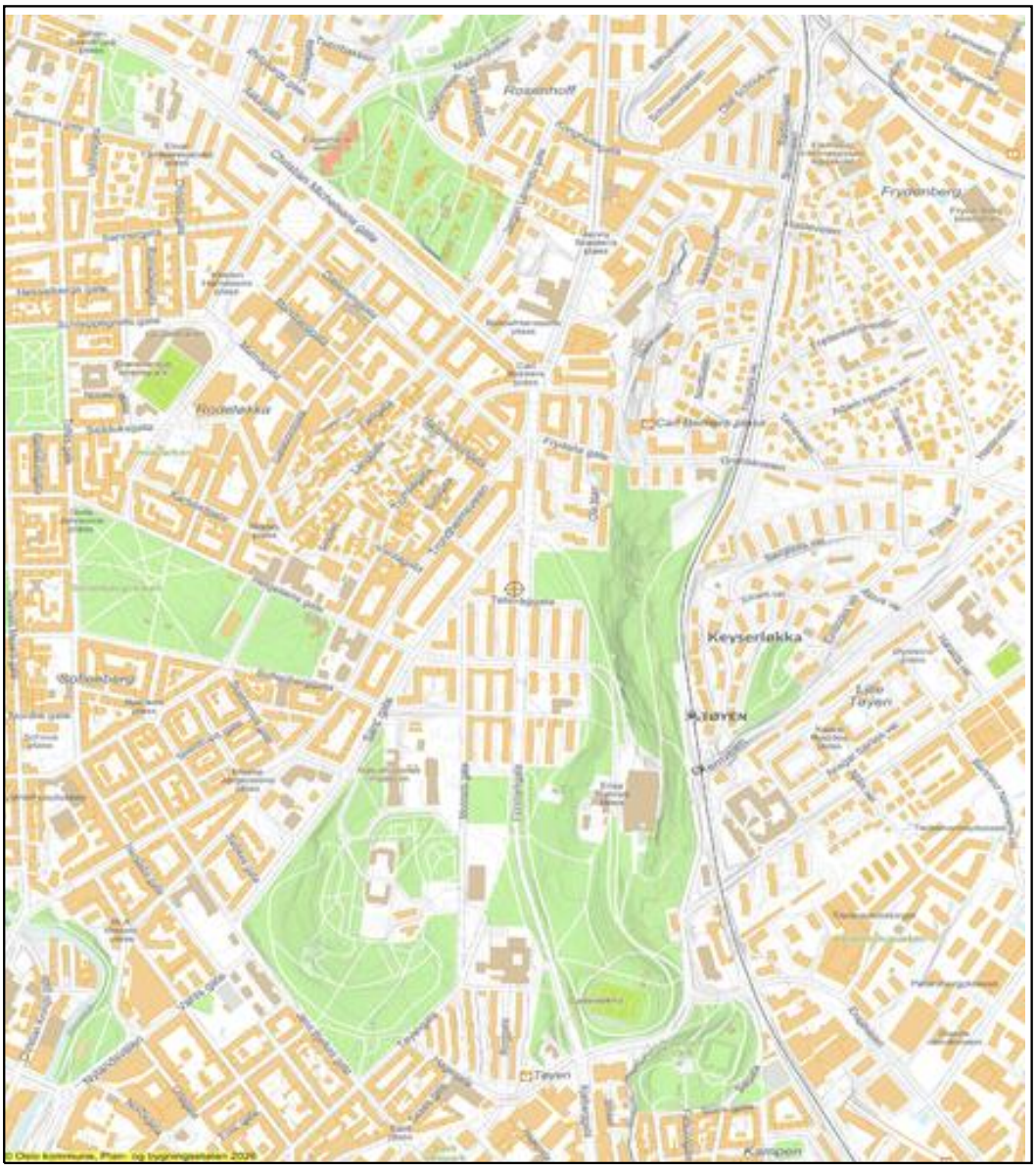


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oversiktskart

Adr.: Finnmarkgata 40

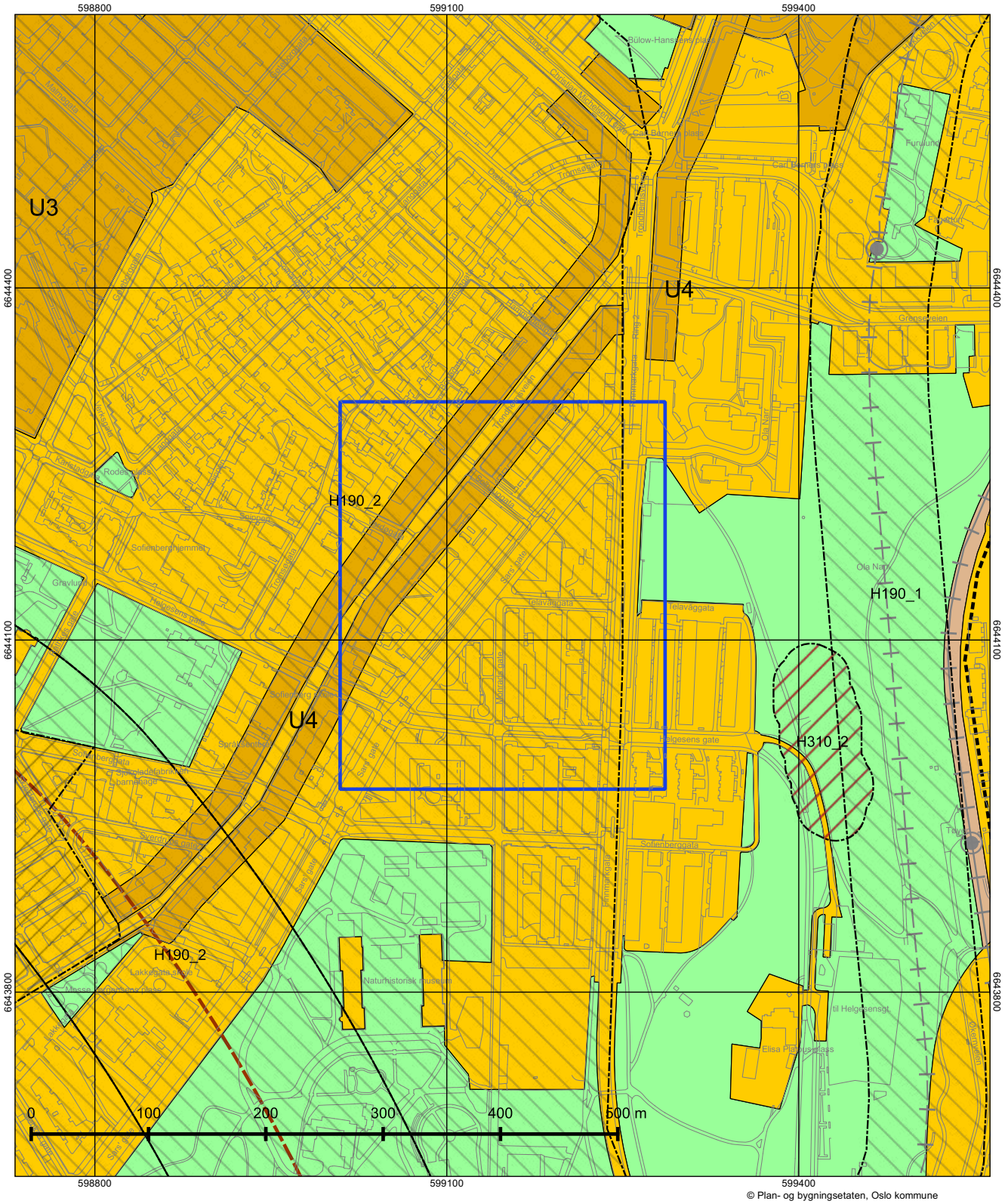
Gnr bnr : 229 / 125


Rosenhoff
Frydenberg
Rodeløkka
Kjelsåsveien
Kjelsåsveien
Kjelsåsveien


599100
599200
6644300
6644200
6644100
6644000
Sars' gate
Mømrads gate
Telavåggata
Solhaugveien
Vardåsgata
Tvermyrvegen
Veit: 2.2.55 (S-1120O, S-198GO)
Felt A
Spesialområde - bevaring (kirke)
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Felt G
Byggeområde for boliger
U 1,5 Maks.5et.
S-3029,
14.12.88
se reg.best.
Fellesareal (lekeplass) for Felt G
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Felt R
Byggeområde for boliger
U 1,5 Maks.5et.
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0,1-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,9-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,4-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,4-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,4

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162392/86538928
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





Finnmarkgata 40 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 31.08.2026

Oslo

V020255

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

V020255 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.02.1955
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195502858
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-198GO, S-172GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3474

Endret reguleringsplan for Finnmarkgata (Økernveien-Sars gate).

Vedtaksdato: 15.03.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505587

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Finnmarkgata (Økernveien - Sars gate) m.m.

§ 1. Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Planområdet reguleres til følgende formål:
- offentlig trafikkområde med underformål:
  vei, fortau, gangvei, sykkelfelt, kollektivfelt, bussholdeplass, annet veiareal
- byggeområde for offentlige bygninger
- byggeområde for boliger
- friområde
- fellesområde med underformål: felles avkjørsel

§ 3. Ny felles avkjørsel mellom Helgesens gate og Sofienberggata (øst for Finnmarkgata) skal være felles for eiendommene:
gnr. 229 bnr. 142, Sofienberggata 58 og
gnr. 229 bnr. 143, Sofienberggata 59-63.

§ 4. De støyskjermingstiltak som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved åpningen av veianlegget.

§ 5. For eksisterende bebyggelse skal det gis tilbud om fasadeisolering (støydempende vinduer, støydempende ventiler) i henhold til rapporten "Tøyen kulturpark. Støyvurdering." (Statens vegvesen Oslo, 01.11.93.) Fasadeisoleringen skal være ferdig senest samtidig med åpningen av veianlegget.

§ 6. Finnmarkgata opparbeides i henhold til detaljplan fra Statens vegvesen Oslo datert 10.02.94. Det utarbeides egen plan som viser plassering og utforming av belysningen. Planen forelegges plan- og bygningsetaten og park- og idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-198GO

Regulering av Østre bydel II, Oslo.

Vedtaksdato: 17.07.1947

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194701510

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektsnummer:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-1937	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-1937	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-1937	26/2-1942	4/6-1942	N B I
174	11/1-1938	20/6-1940	17/10-1940	V B I
177	27/9-1938	16/10-1942	22/12-1942	Grunerl.
		23/5-1947	26/9-1947	
178	10/1-1939	5/2-1942	4/6-1942	Ø B III
179	2/5-1939	30/10-1946	17/7-1947	Ø B II
181	10/10-1939	5/2-1942	4/6-1942	N B II
182A	28/11-1939	5/12-1946	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-1940	24/9-1942	6/11-1942	Ø B IV
184	2/4-1940	14/12-1951	22/7-1952	Ø B I
188	6/5-1941	22/2-1942	6/11-1942	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av

bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene. Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19,50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

05. JULI 84 034523

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMBÅDE

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Kall kopi av oppdelings begjæring.
Anne Ingeborg

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.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	66/13181	21	B	82/13181
2	B	71/13181	22	B	82/13181
3	B	66/13181	23	B	82/13181
4	B	71/13181	24	B	82/13181
5	B	71/13181	24	B	82/13181
6	B	66/13181	26	B	82/13181
7	B	71/13181	27	B	82/13181
8	B	71/13181	28	B	82/13181
9	B	66/13181	29	B	78/13181
10	B	71/13181	30	B	68/13181
11	B	71/13181	31	B	78/13181
12	B	66/13181	32	B	68/13181
13	B	71/13181	33	B	78/13181
14	B	71/13181	34	B	68/13181
15	B	66/13181	35	B	78/13181
16	B	71/13181	36	B	68/13181
17	B	68/13181	37	B	78/13181
18	B	62/13181	38	B	48/13181
19	B	82/13181	39	B	70/13181
20	B	82/13181	40	B	66/13181
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
4. juli 1984	A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG Bernt Gunnar Holme Valborg Sofie Eggen
Sted: Oslo	Pestere

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

KOPI

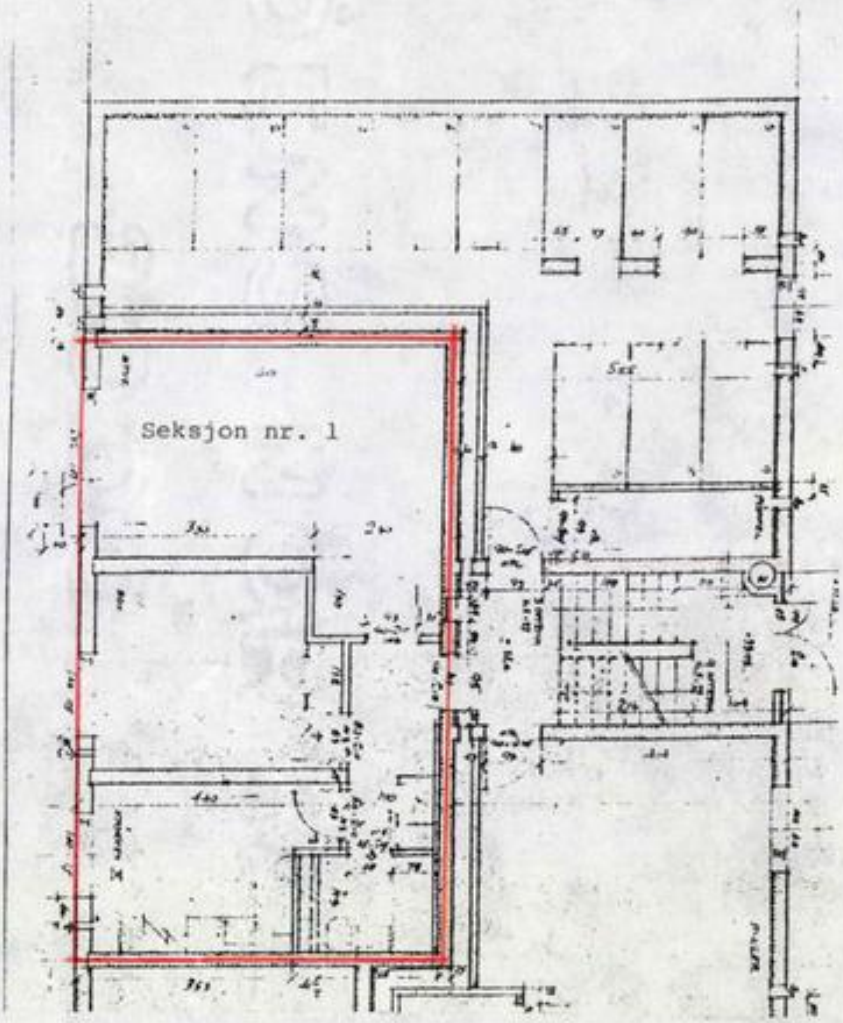
Snr.	Formål	Brøk med nevner
76	B	83/13181
77	B	85/13181
78	B	83/13181
79	B	85/13181
80	B	83/13181
81	B	85/13181
82	B	82/13181
83	B	82/13181
84	B	82/13181
85	B	82/13181
86	B	82/13181
87	B	82/13181
88	B	82/13181
89	B	82/13181
90	B	82/13181
91	B	82/13181
92	B	82/13181
93	B	82/13181
94	B	82/13181
95	B	82/13181
96	B	82/13181
97	B	82/13181
98	B	82/13181
99	B	82/13181
100	B	82/13181
101	B	82/13181
102	N	94/13181
103	B	70/13181
104	B	75/13181
105	B	88/13181
106	B	70/13181
107	B	75/13181
108	B	88/13181
109	B	70/13181
110	B	75/13181

Snr.	Formål	Brøk med nevner
111	B	88/13181
112	B	70/13181
113	B	75/13181
114	B	88/13181
115	B	70/13181
116	B	75/13181
117	B	88/13181
118	B	70/13181
119	B	66/13181
120	B	70/13181
121	B	70/13181
122	B	66/13181
123	B	70/13181
124	B	70/13181
125	B	66/13181
126	B	70/13181
127	B	70/13181
128	B	66/13181
129	B	70/13181
130	B	70/13181
131	B	66/13181
132	B	70/13181
133	B	70/13181
134	B	66/13181
135	B	70/13181
136	B	70/13181
137	B	66/13181
138	B	70/13181
139	B	70/13181
140	B	66/13181
141	B	70/13181
142	B	70/13181
143	B	66/13181
144	B	70/13181
145	B	70/13181

Snr.	Formål	Brøk med nevner
146	B	66/13181
147	B	70/13181
148	B	70/13181
149	B	66/13181
150	B	70/13181
151	B	70/13181
152	B	66/13181
153	B	70/13181
154	B	70/13181
155	B	66/13181
156	B	70/13181
157	B	70/13181
158	B	66/13181
159	B	70/13181
160	B	70/13181
161	B	66/13181
162	B	70/13181
163	N	46/13181
164	N	38/13181
165	B	75/13181
166	B	70/13181
167	B	88/13181
168	B	75/13181
169	B	70/13181
170	B	88/13181
171	B	75/13181
172	B	70/13181
173	B	88/13181
174	B	75/13181
175	B	70/13181
176	B	88/13181
177	B	75/13181
178	B	70/13181

- 1 -

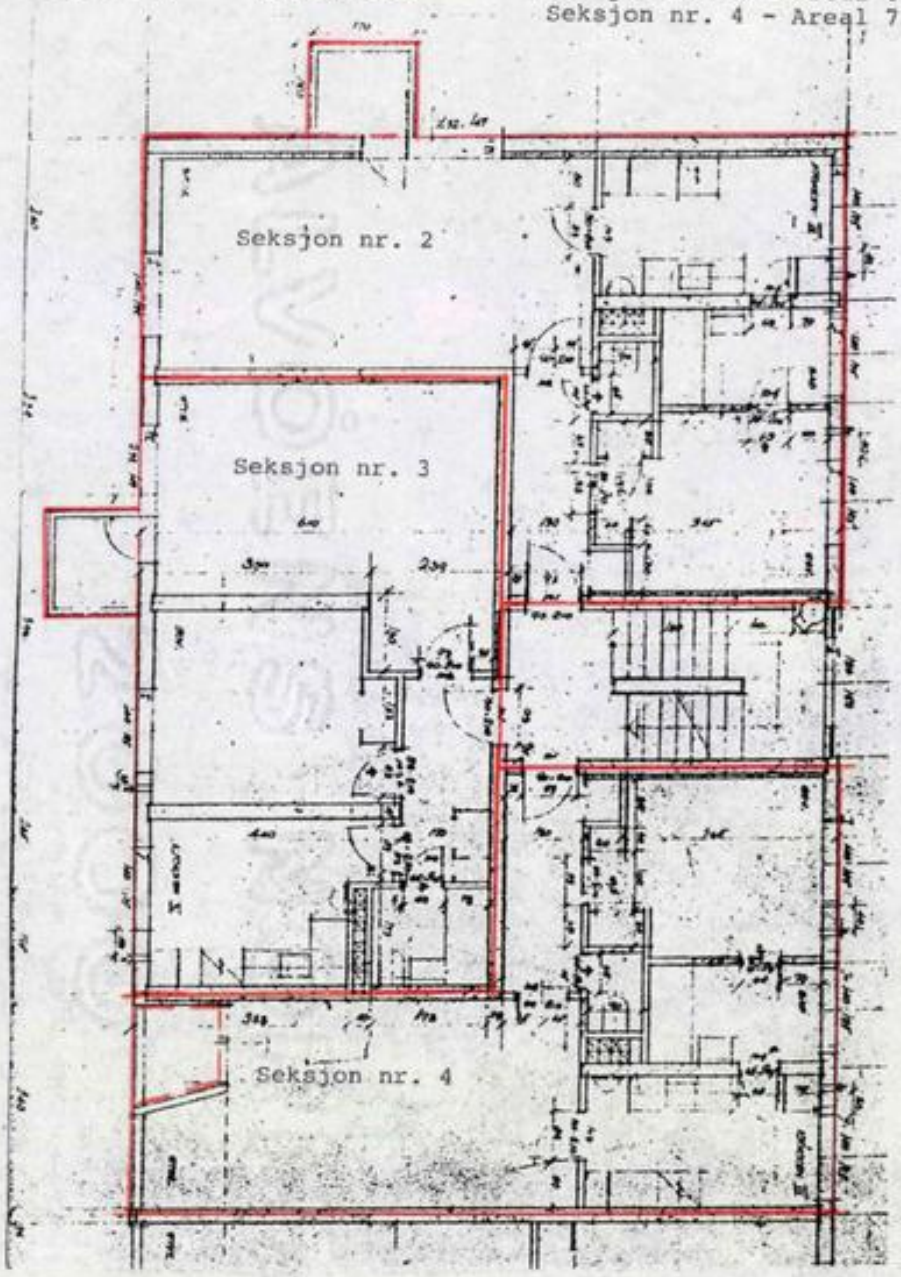
Sarsgate 37 - Underetasje
Seksjon nr. 1 - Areal 66 m²



- 2 -

Sarsgate 37 - 1. etasje.

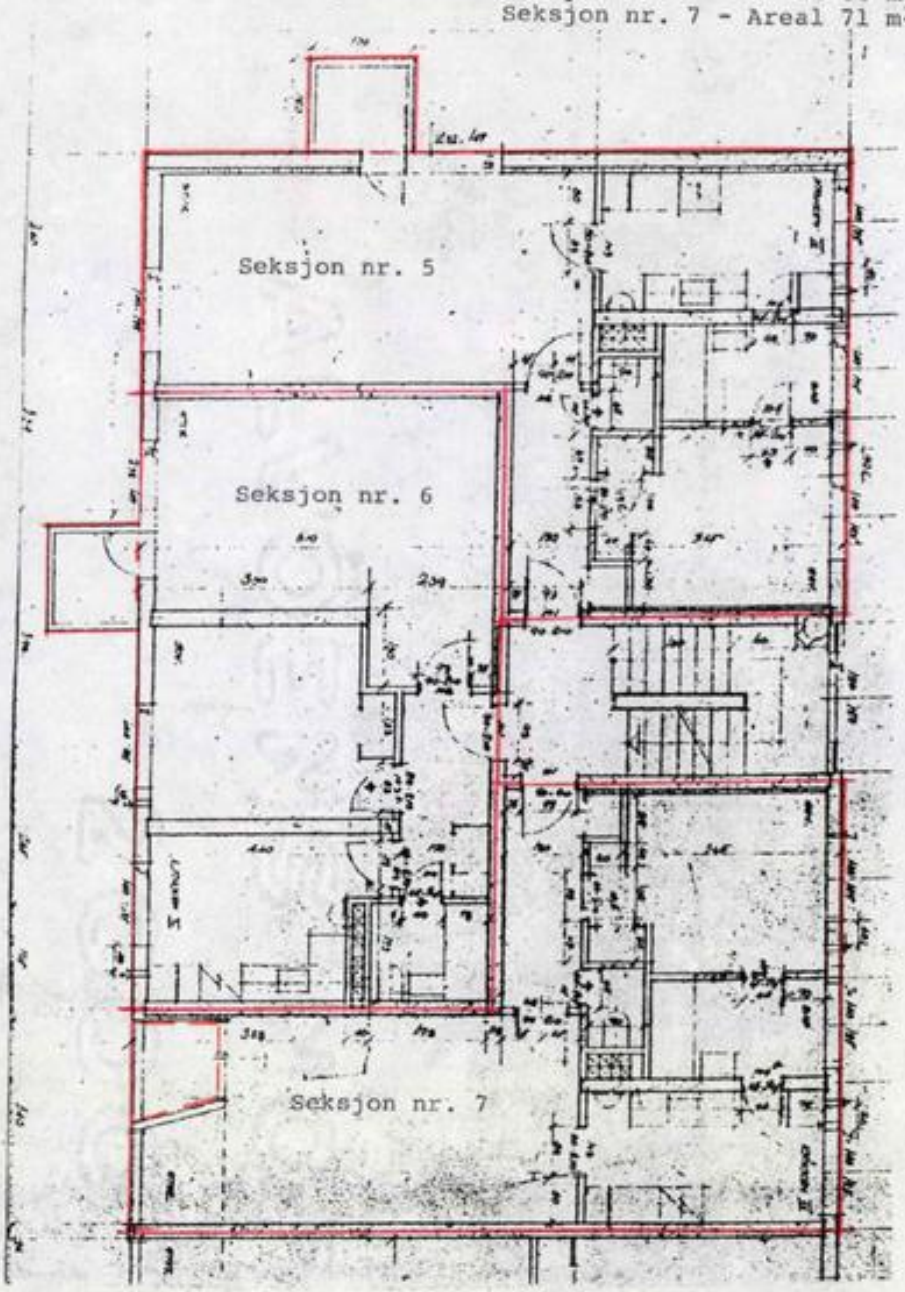
Seksjon nr. 2 - Areal 71 m²
Seksjon nr. 3 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 4 - Areal 71 m²



- 3 -

Sarsgate 37 - 2. etasje

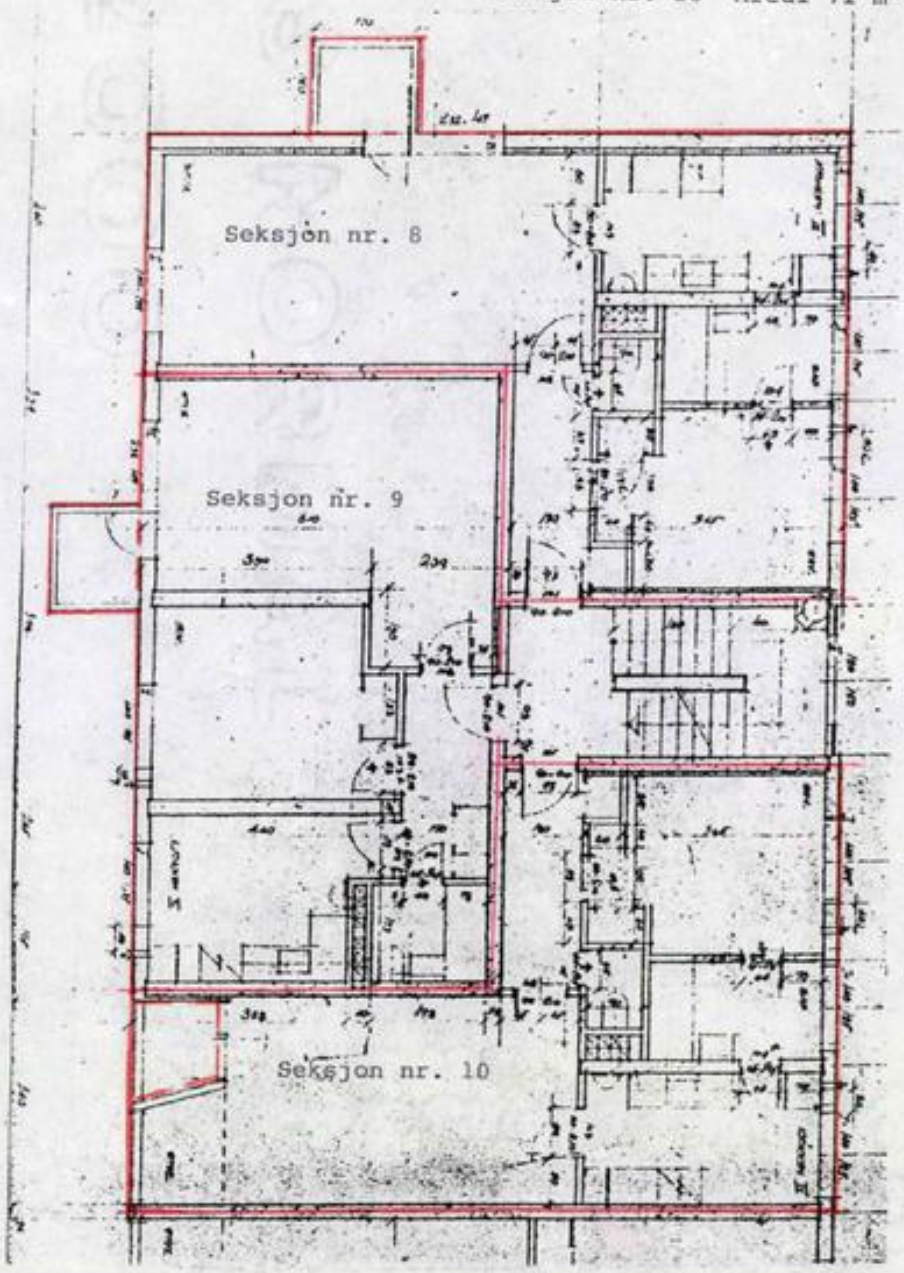
Seksjon nr. 5 - Areal 71 m²
Seksjon nr. 6 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 7 - Areal 71 m²



- 4 -

Sarsgate 37 - 3. etasje

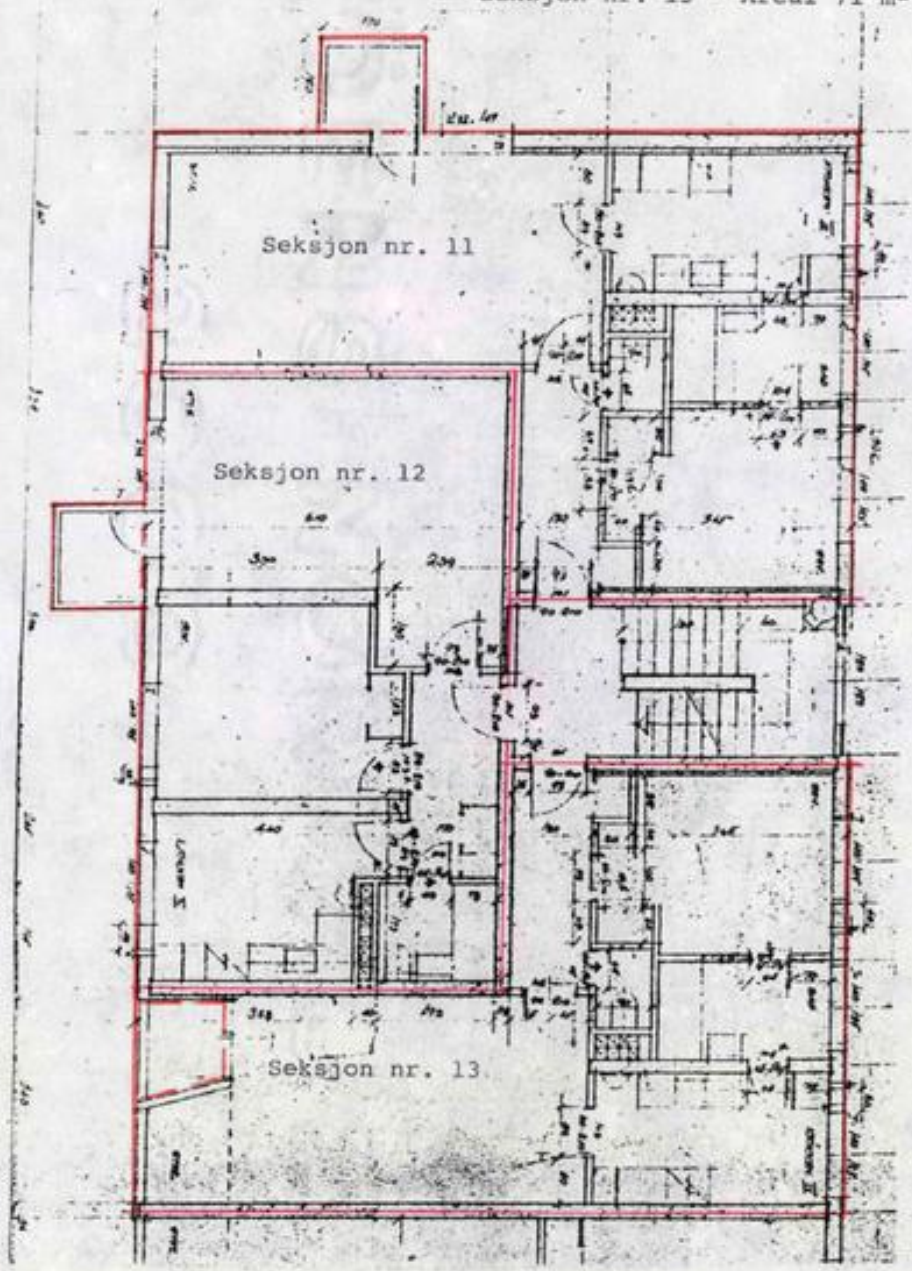
Seksjon nr. 8 - Areal 71 m²
Seksjon nr. 9 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 10- Areal 71 m²



- 5 -

Sarsgate 37 - 4. etasje

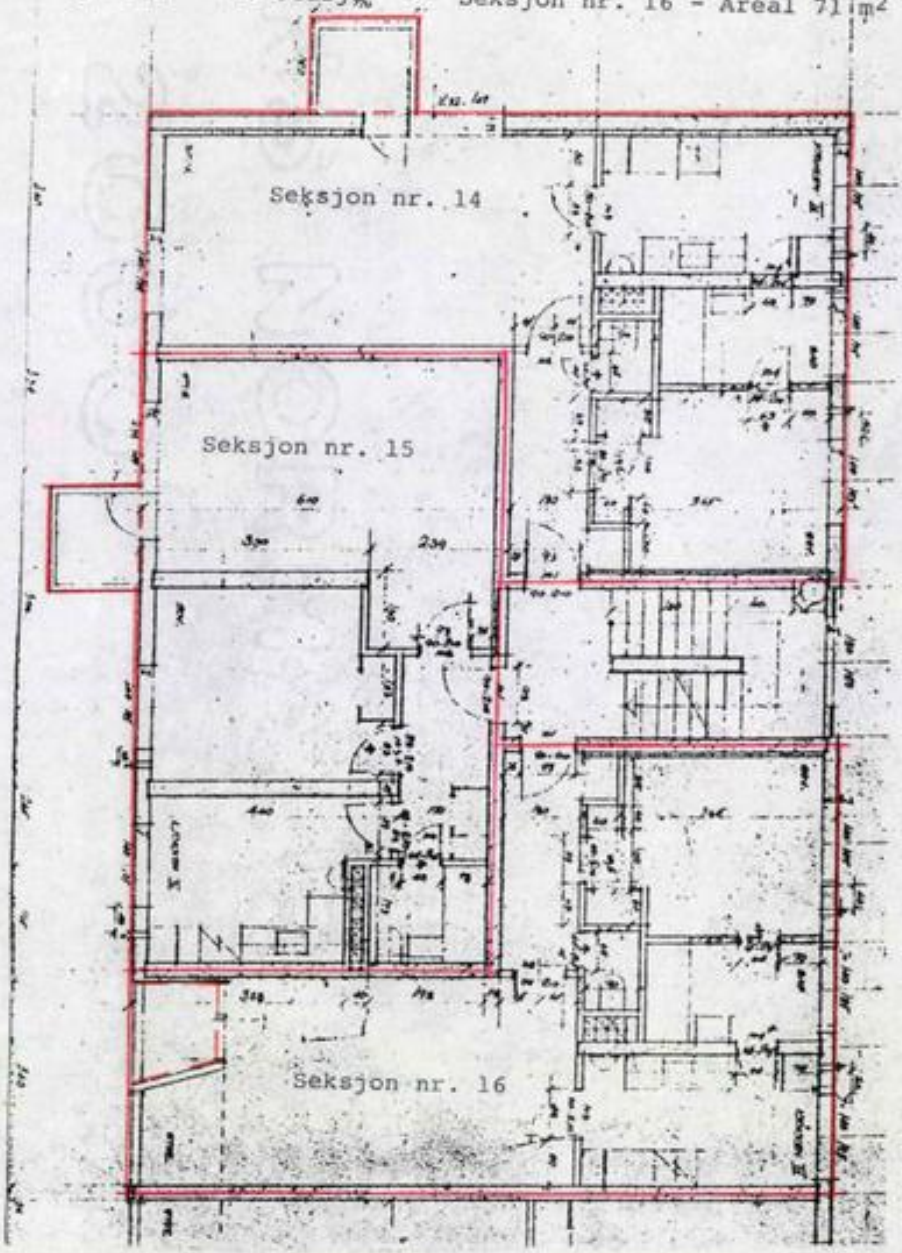
Seksjon nr. 11 - Areal 71 m²
Seksjon nr. 12 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 13 - Areal 71 m²



- 6 -

Sarsgate 37 - 5. etasje

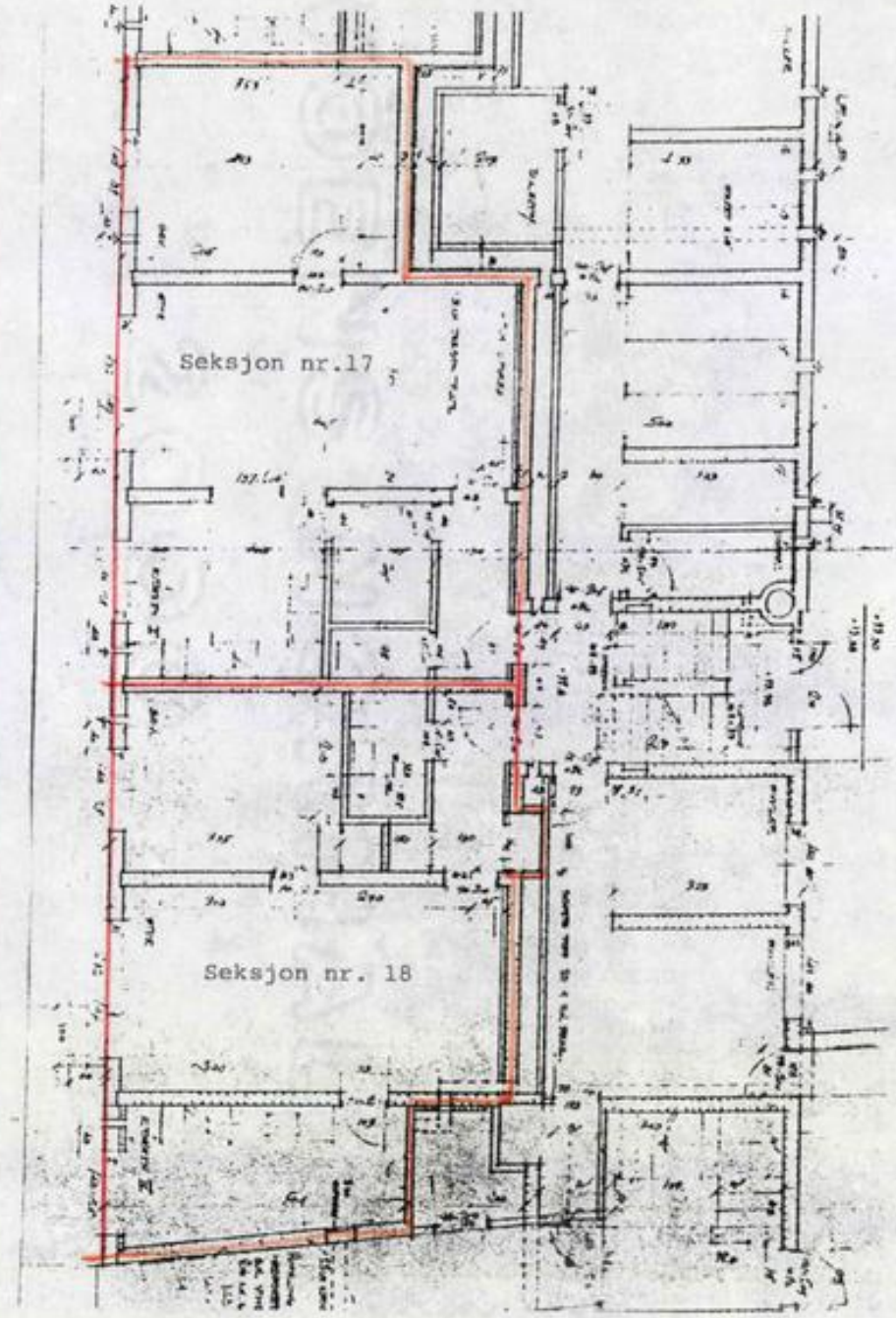
Seksjon nr. 14 - Areal 71 m²
Seksjon nr. 15 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 16 - Areal 71 m²



- 7 -

Seksjon nr. 17 - Areal 68 m²
Seksjon nr. 18 - Areal 62 m²

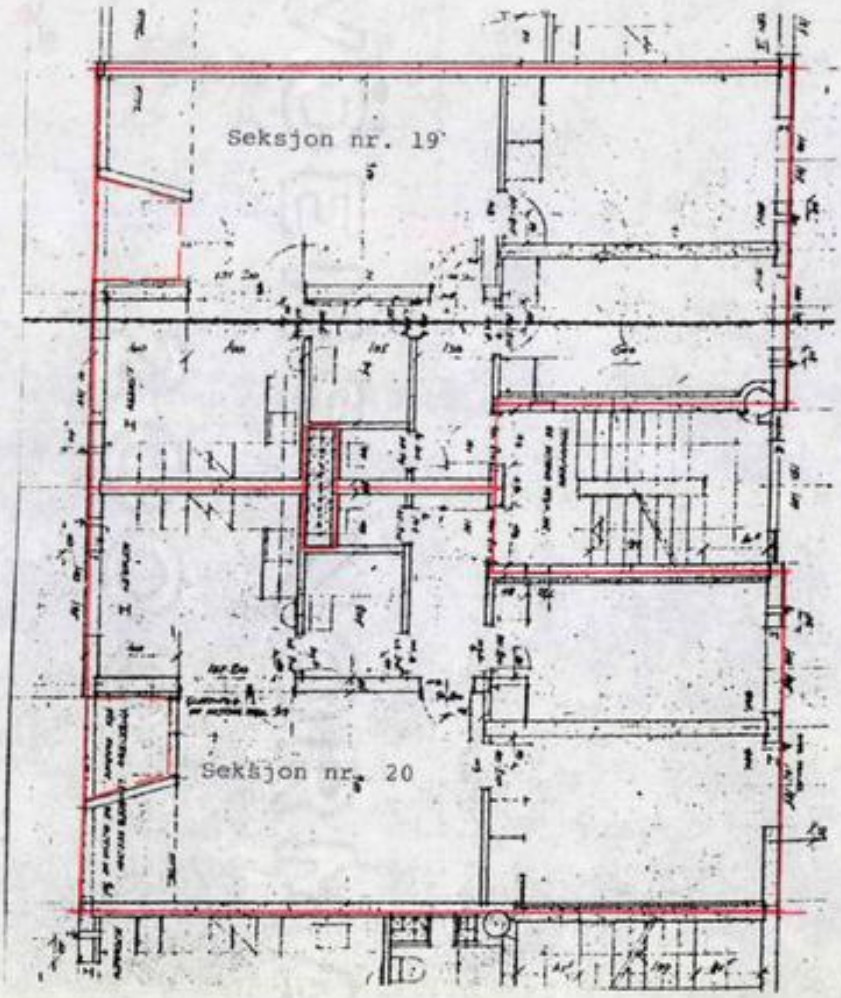
Sarsgate 39 - Underetasje



- 8 -

Seksjon nr. 19 - Areal 82 m^2
Seksjon nr. 20 - Areal 82 m^2

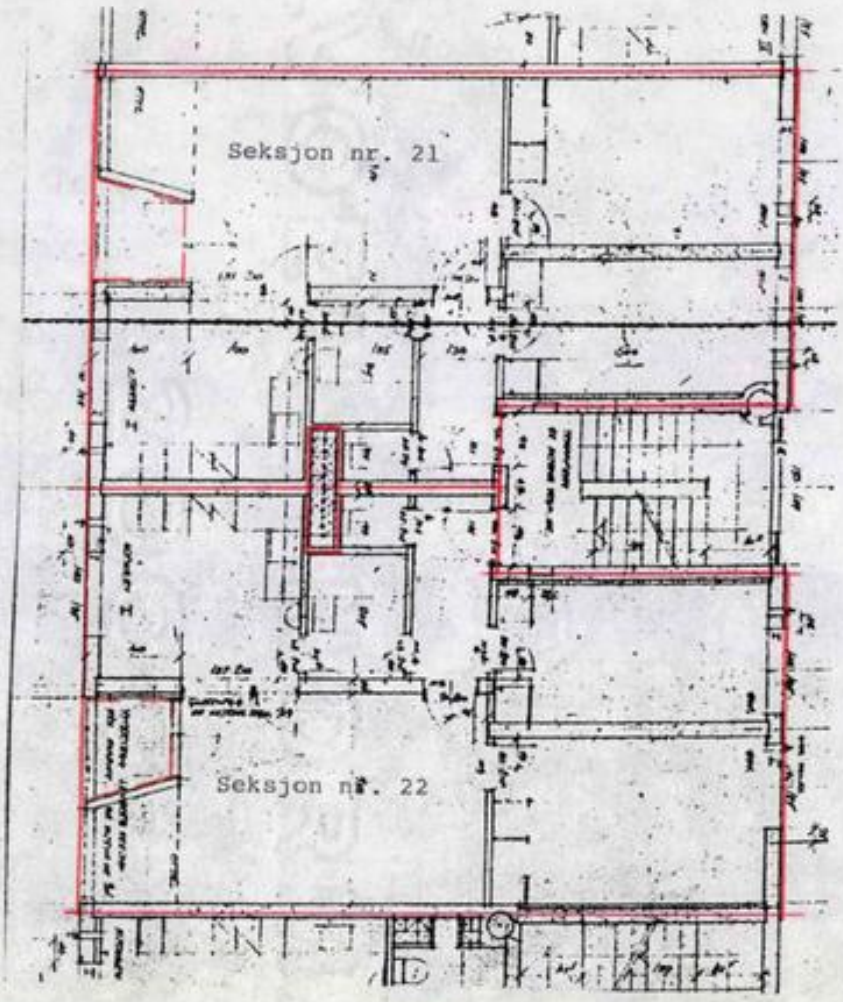
Sarsgate 39 - 1. etasje



- 9 -

Sarsgate 39 - 2. etasje

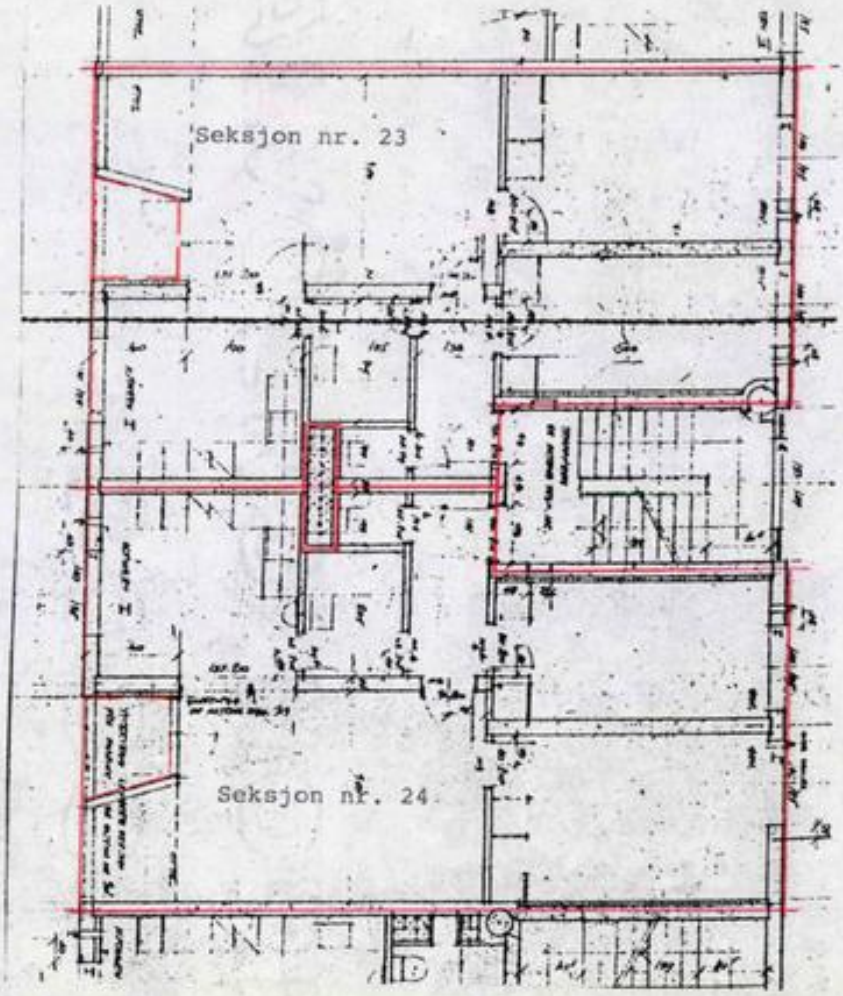
Seksjon nr. 21- Areal 82 m²
Seksjon nr. 22- Areal 82 m²



- 10 -

Sarsgate 39 - 3. etasje

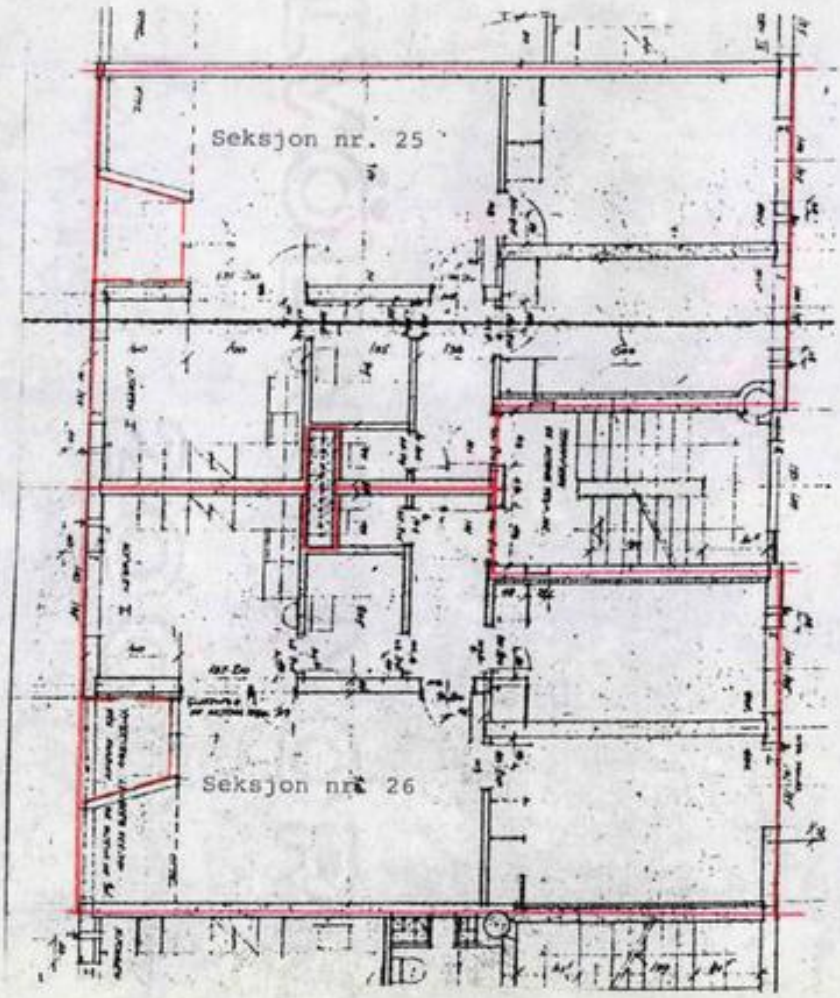
Seksjon nr. 23 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 24 - Areal 82 m²



- 11 -

Sarsgate 39 4. etasje

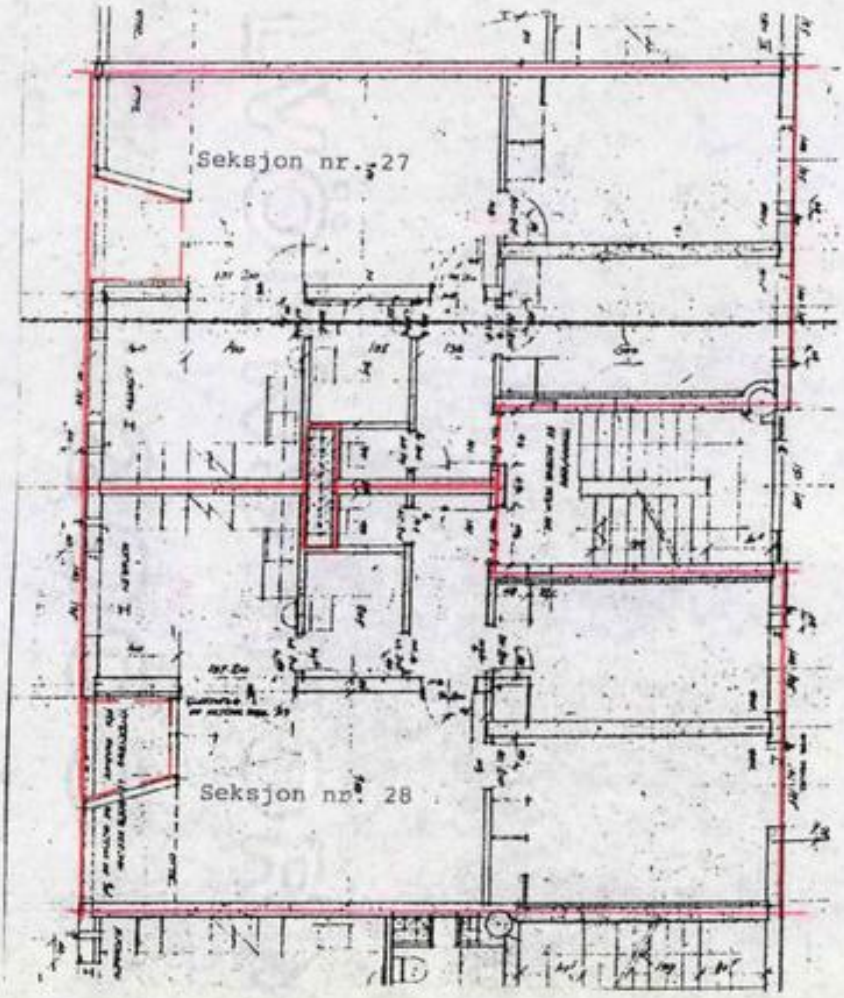
Seksjon nr. 25 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 26 - Areal 82 m²



- 12 -

Sarsgate 39 - 5. etasje

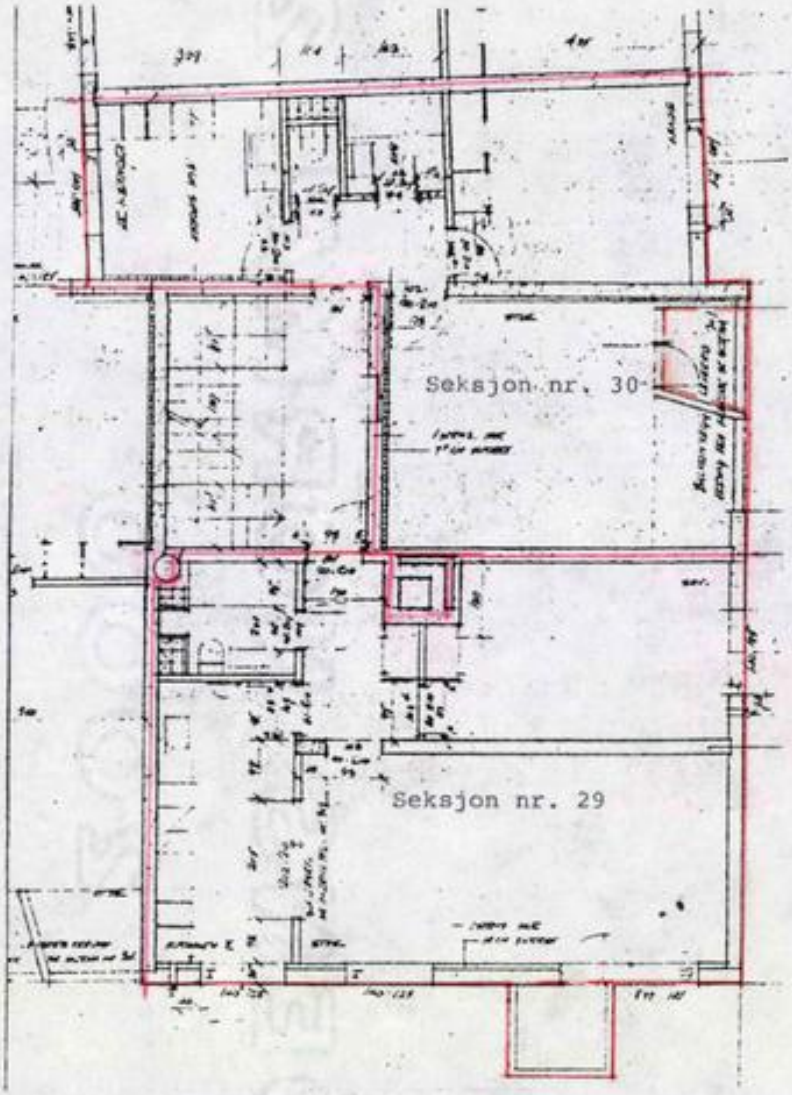
Seksjon nr. 27 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 28 - Areal 82 m²



- 13 -

Monradsgate 22 - 1. etasje

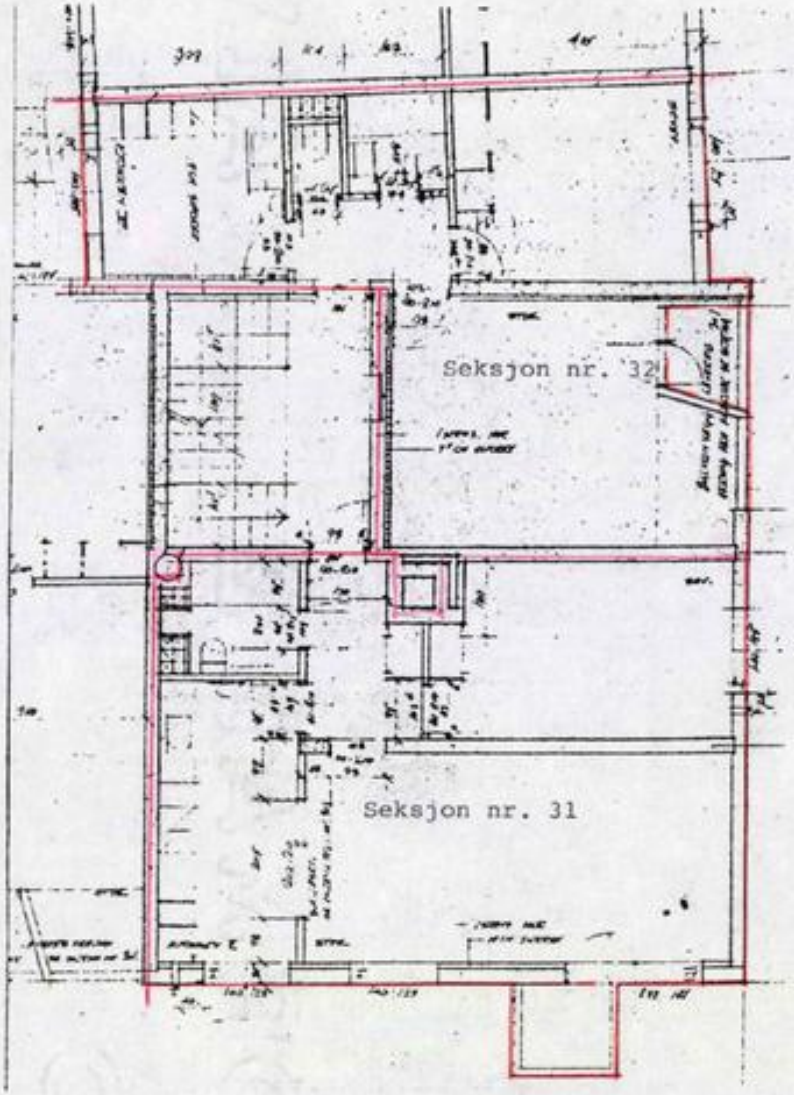
Seksjon nr. 29 - Areal 78 m²
Seksjon nr. 30 - Areal 68 m²



- 14 -

Monradsgate 22 - 2. etasje

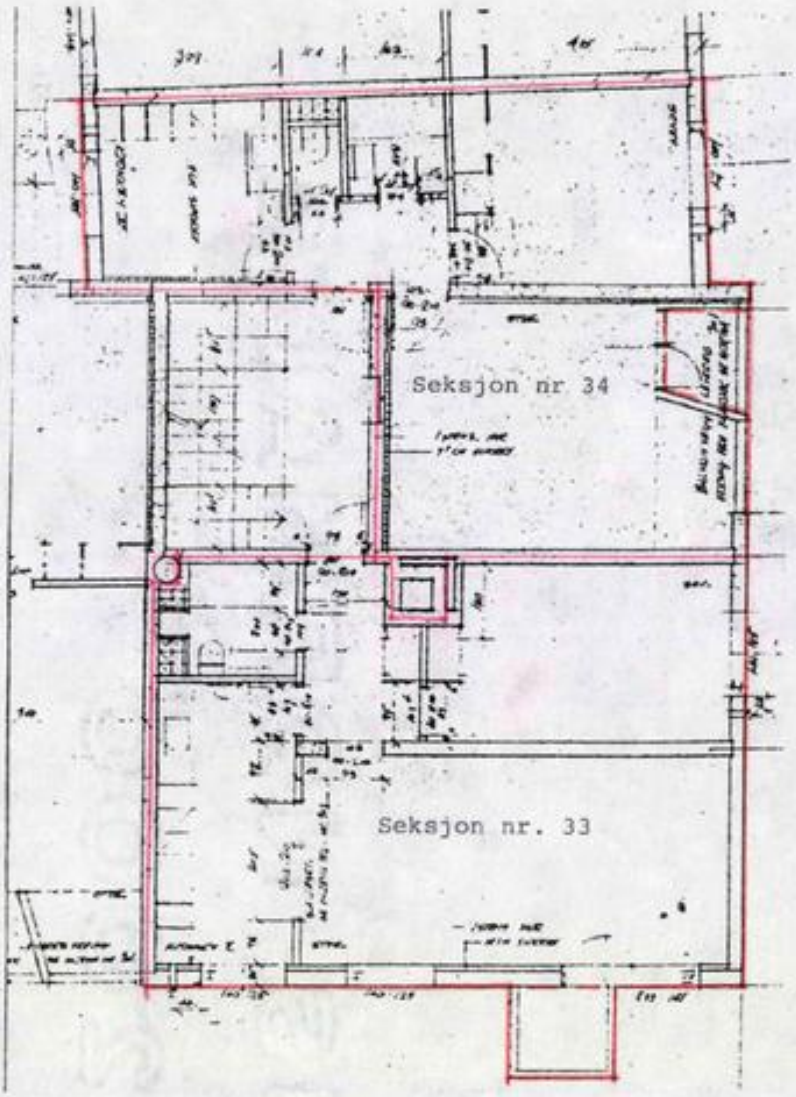
Seksjon nr. 31 - Areal 78 m²
Seksjon nr. 32 - Areal 68 m²



- 15 -

Monradsgate 22 - 3. etasje

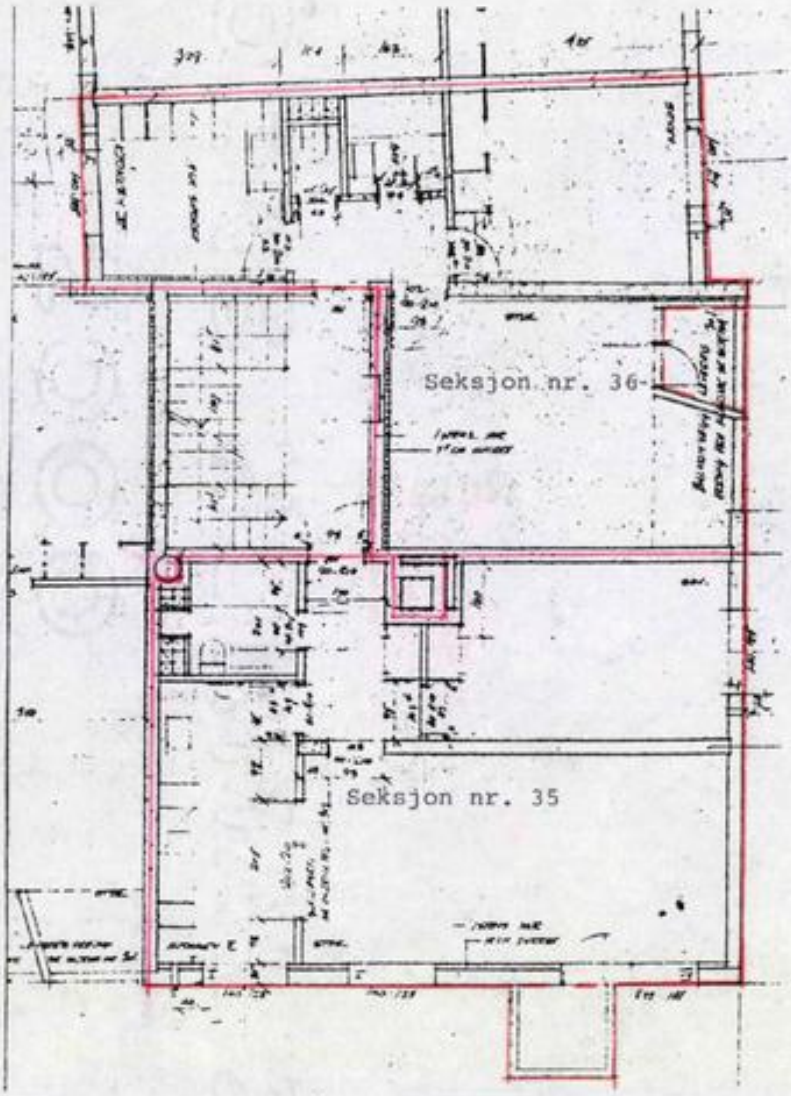
Seksjon nr. 33 - Areal 78 m²
Seksjon nr. 34 - Areal 68 m²



- 16 -

Monradsgate 22 - 4. etasje

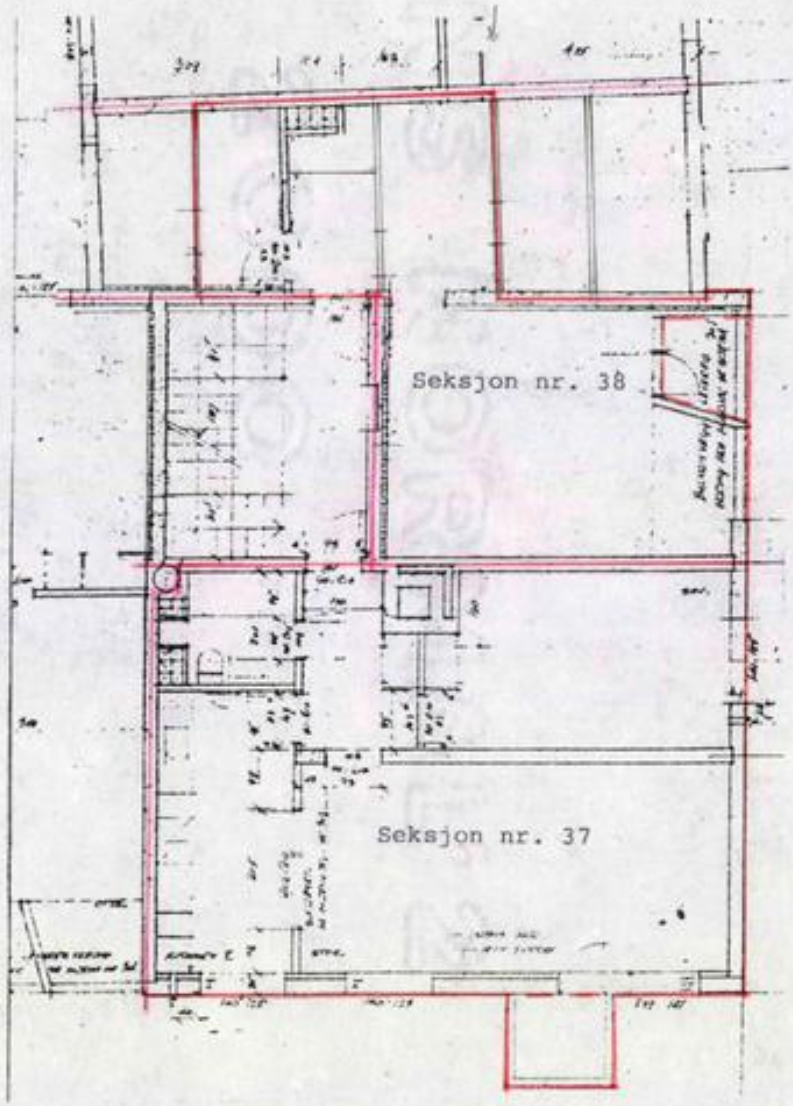
Seksjon nr. 35 - Areal 78 m²
Seksjon nr. 36 - Areal 68 m²



- 17 -

Monradsgate 22 - 5. etasje

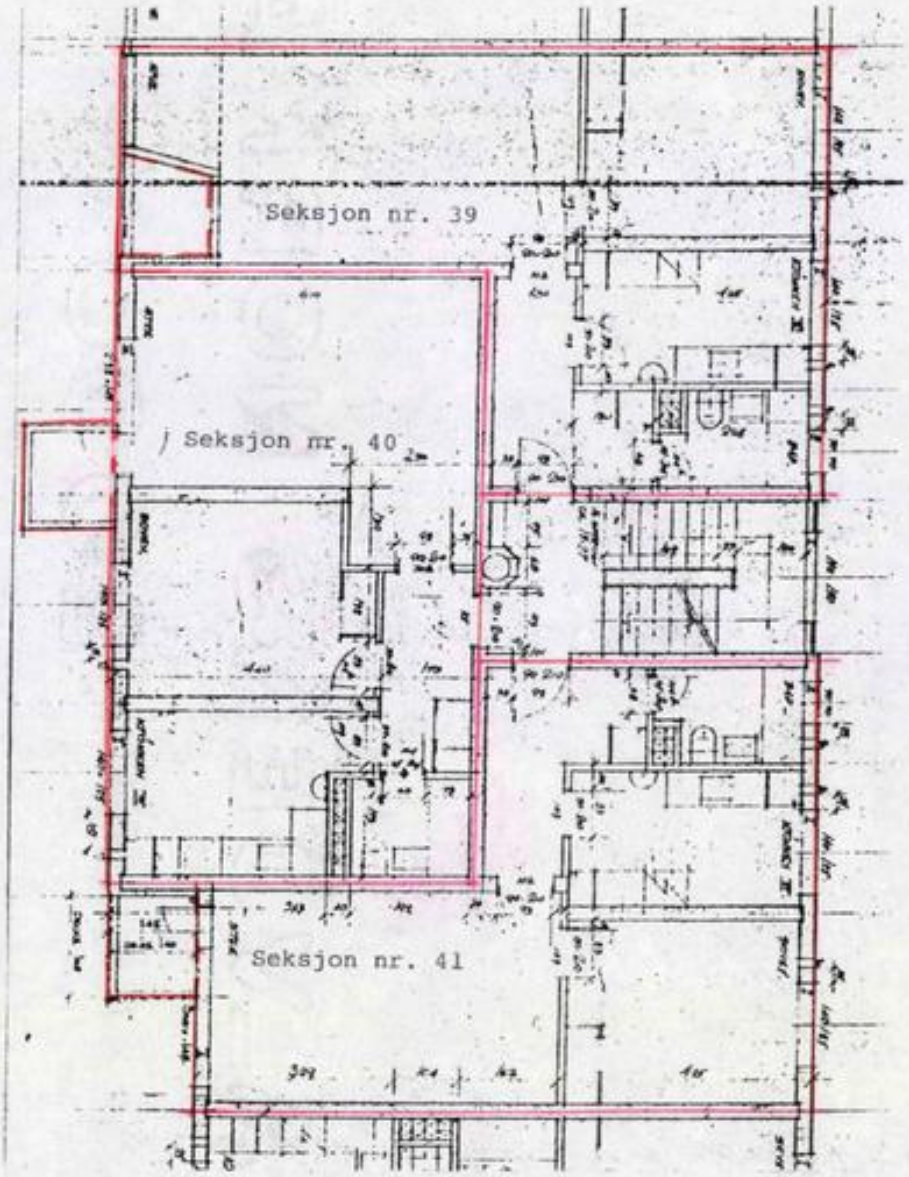
Seksjon nr. 37 - Areal - 78 m^2
Seksjon nr. 38 - Areal - 48 m^2



- 18 -

Monradsgate 24 - 1. etasje

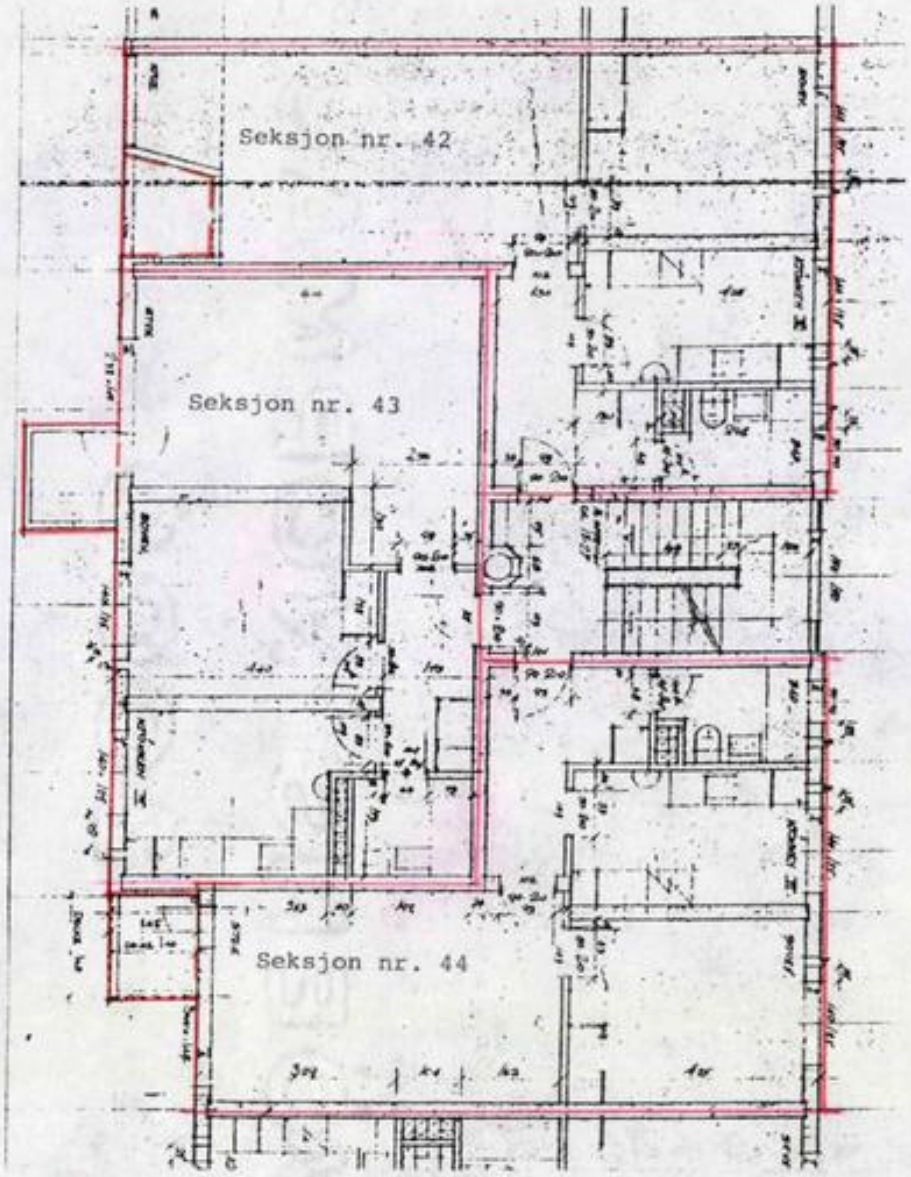
Seksjon nr. 39 - Areal 70 m²
Seksjon nr. 40 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 41 - Areal 65 m²



- 19 -

Monradsgate 24 - 2. etasje

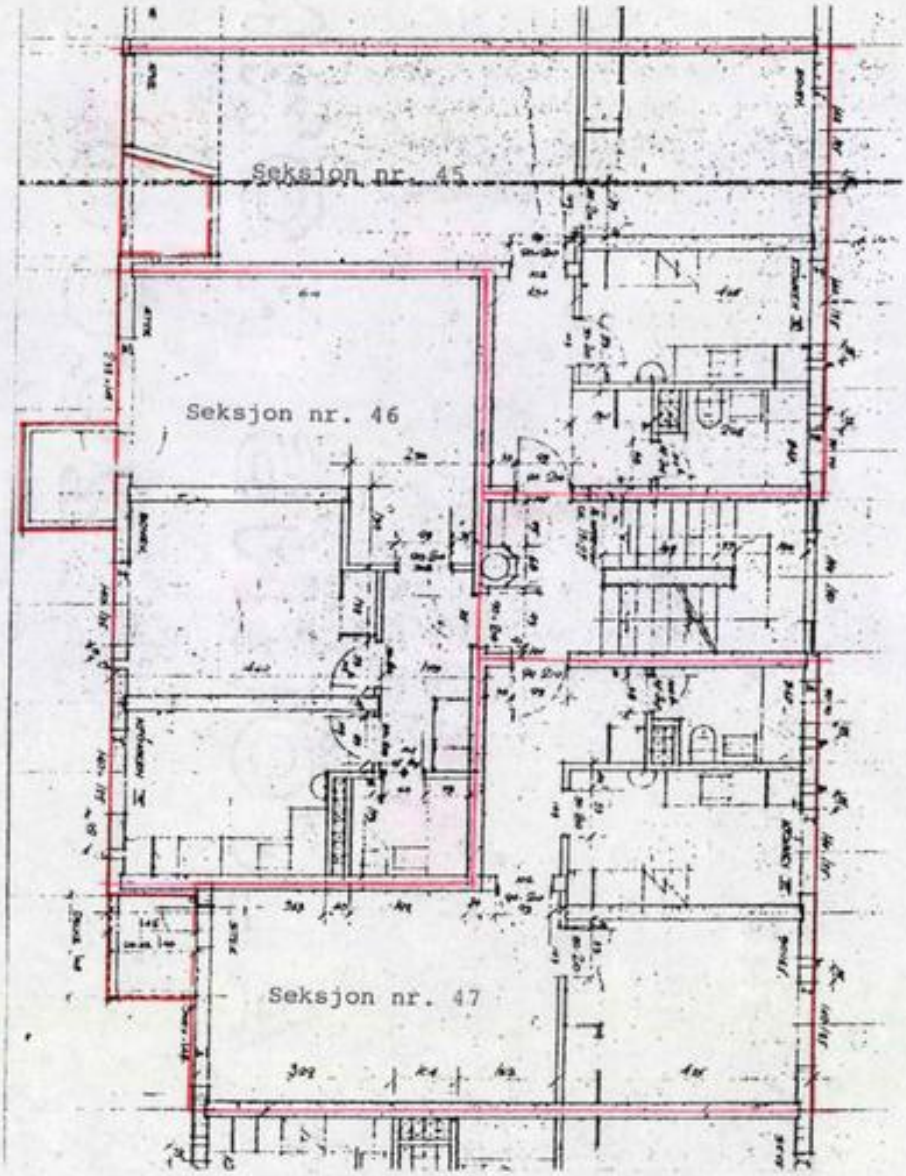
Seksjon nr. 42 - Areal 70 m²
Seksjon nr. 43 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 44 - Areal 65 m²



- 20 -

Monradsgate 24 - 3. etasje

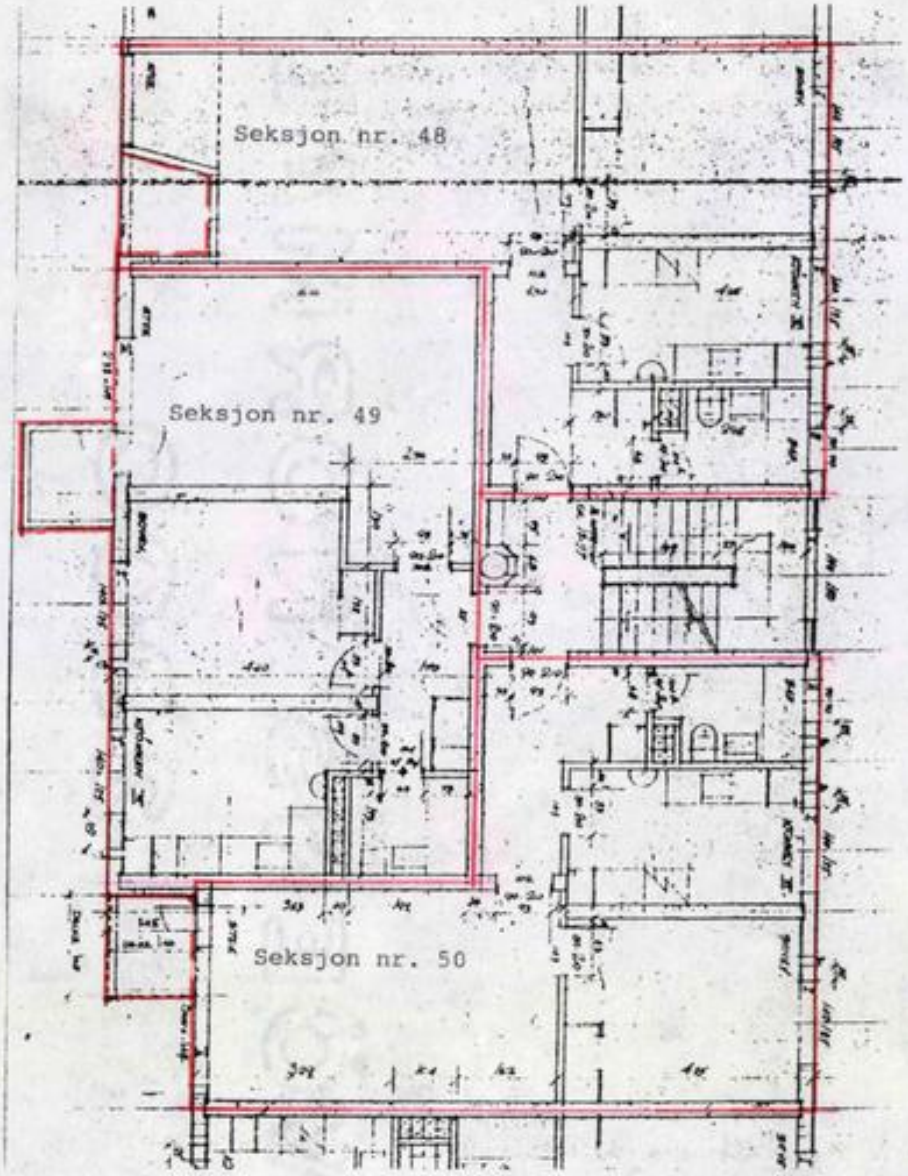
Seksjon nr. 45 - Areal 70 m²
Seksjon nr. 46 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 47 - Areal 65 m²



- 21 -

Monradsgate 24 - 4. etasje

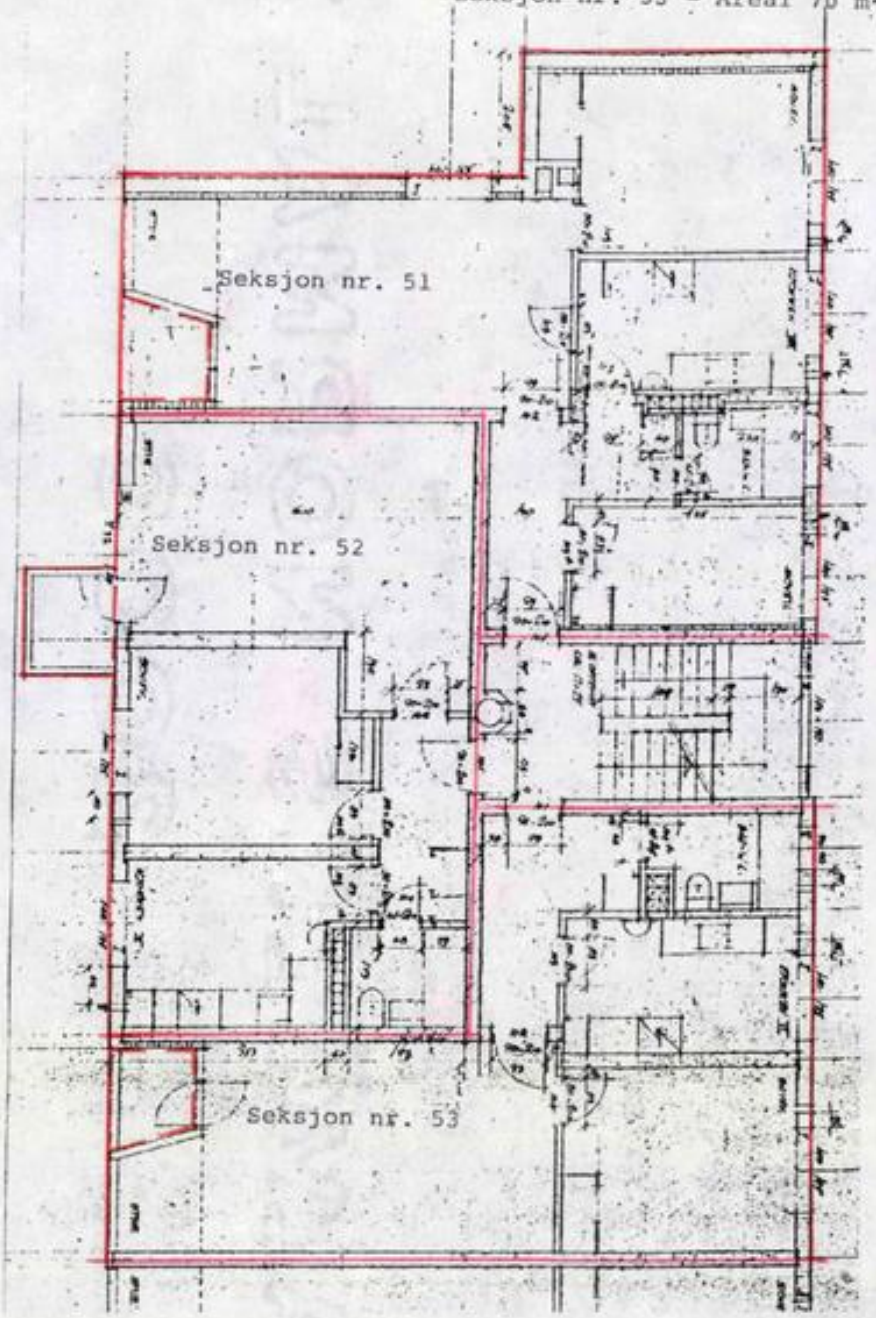
Seksjon nr. 48 - Areal 70 m²
Seksjon nr. 49 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 50 - Areal 65 m²



- 22 -

Monradsgate 26 - 1. etasje

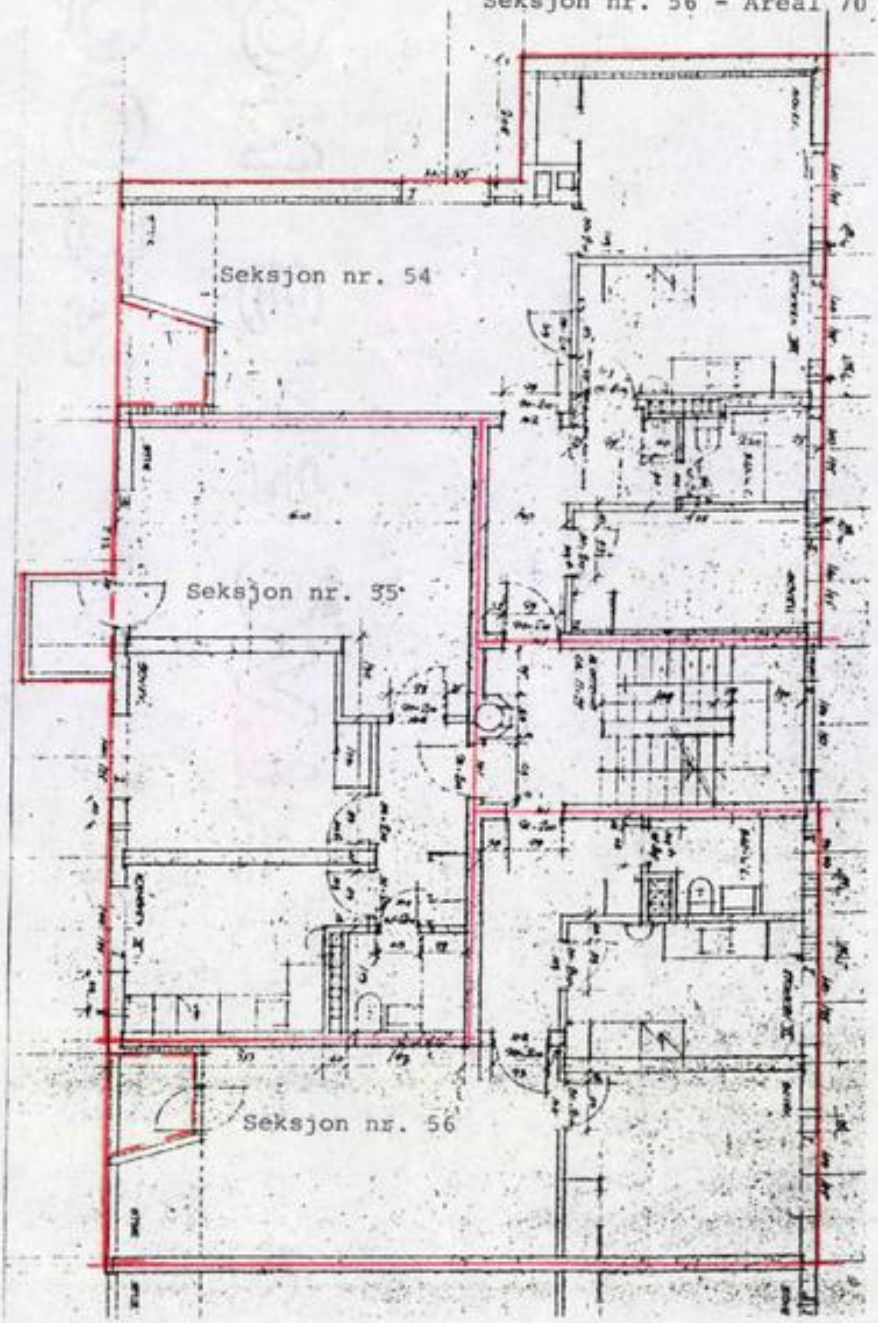
Seksjon nr. 51 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 52 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 53 - Areal 70 m²



- 23 -

Monradsgate 26 -2. etasje

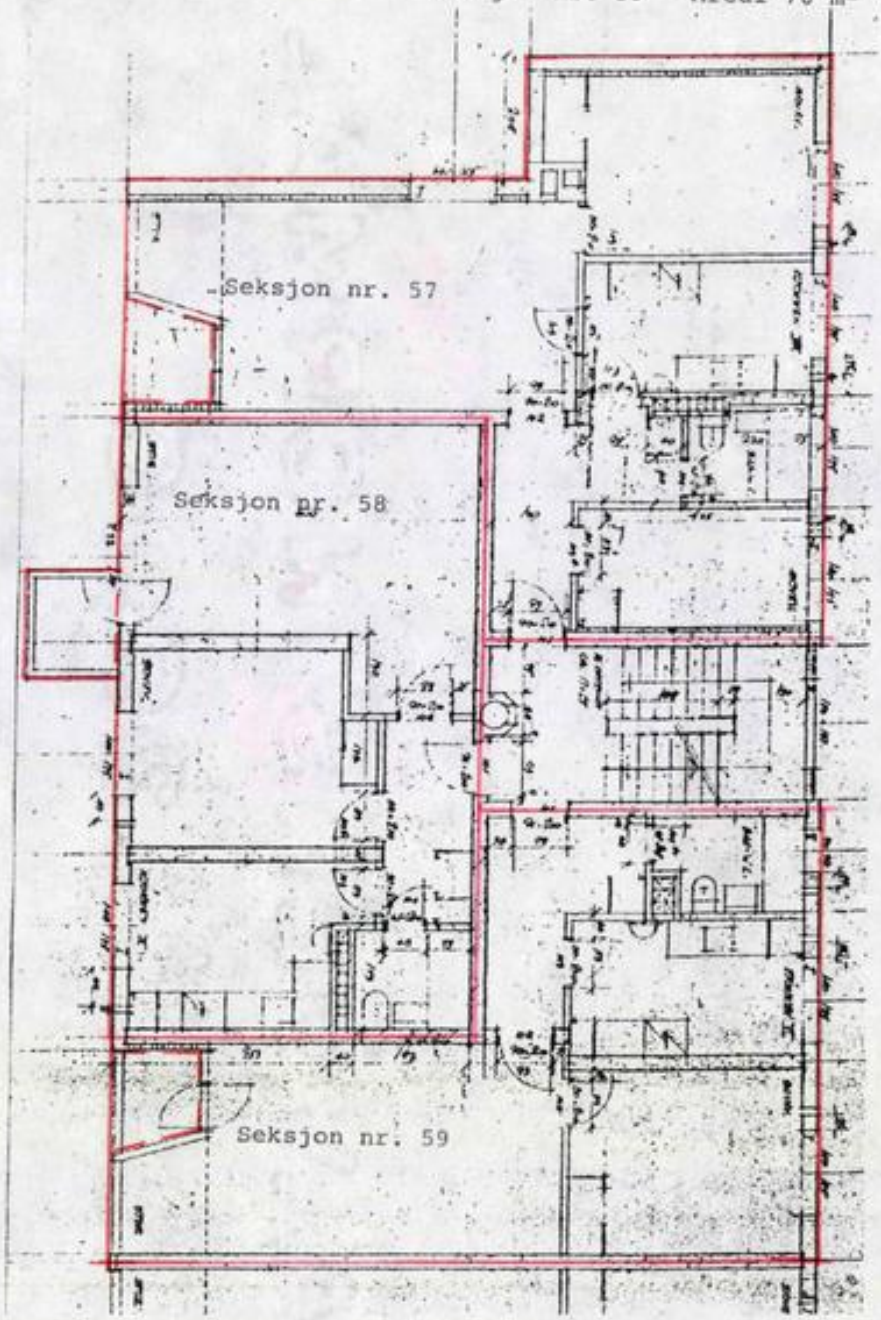
Seksjon nr. 54 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 55 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 56 - Areal 70 m²



- 24 -

Monradsgate 26 - 3. etasje

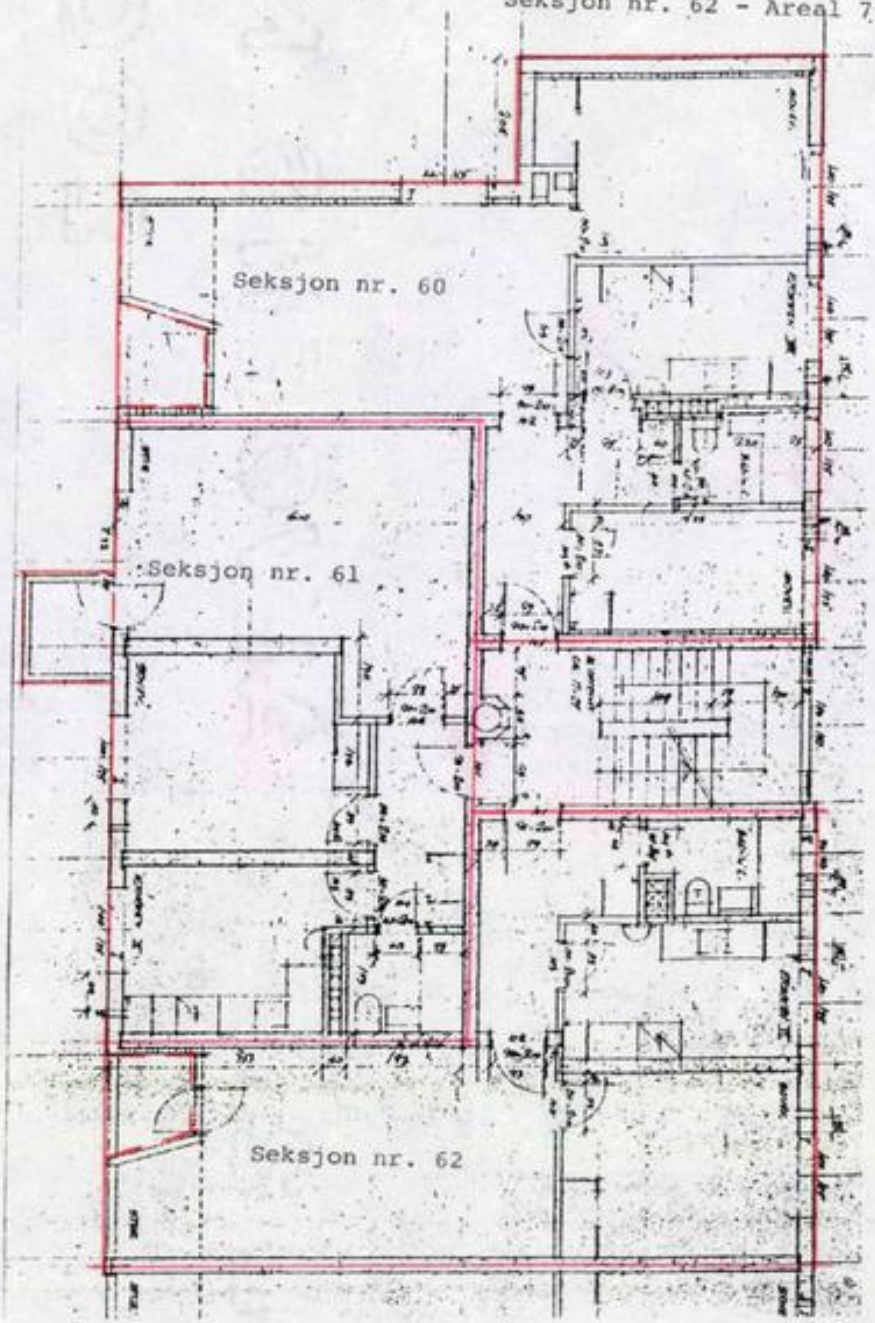
Seksjon nr. 57 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 58 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 59 - Areal 70 m²

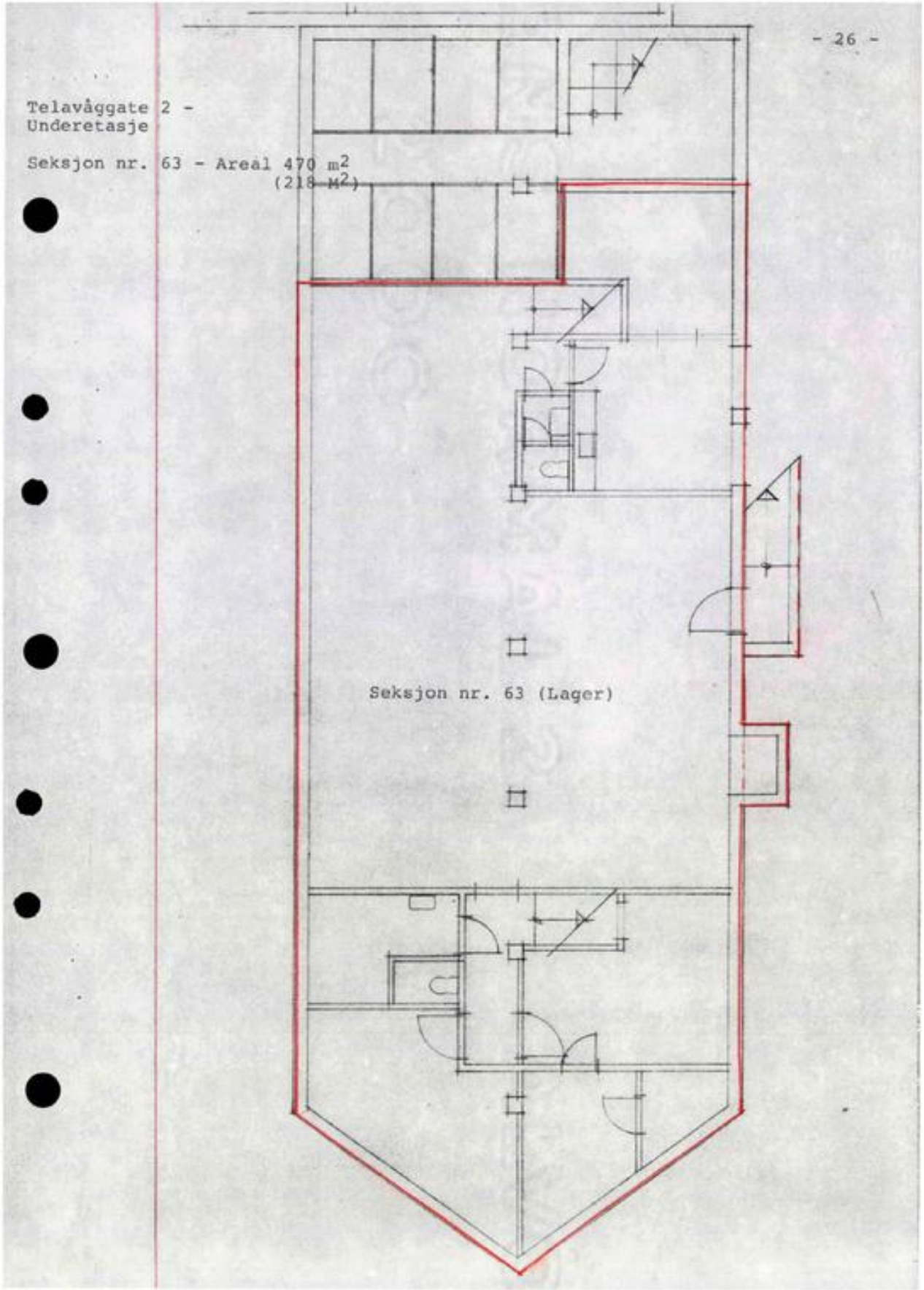


- 25 -

Monradsgate 26 - 4. etasje

Seksjon nr. 60 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 61 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 62 - Areal 70 m²

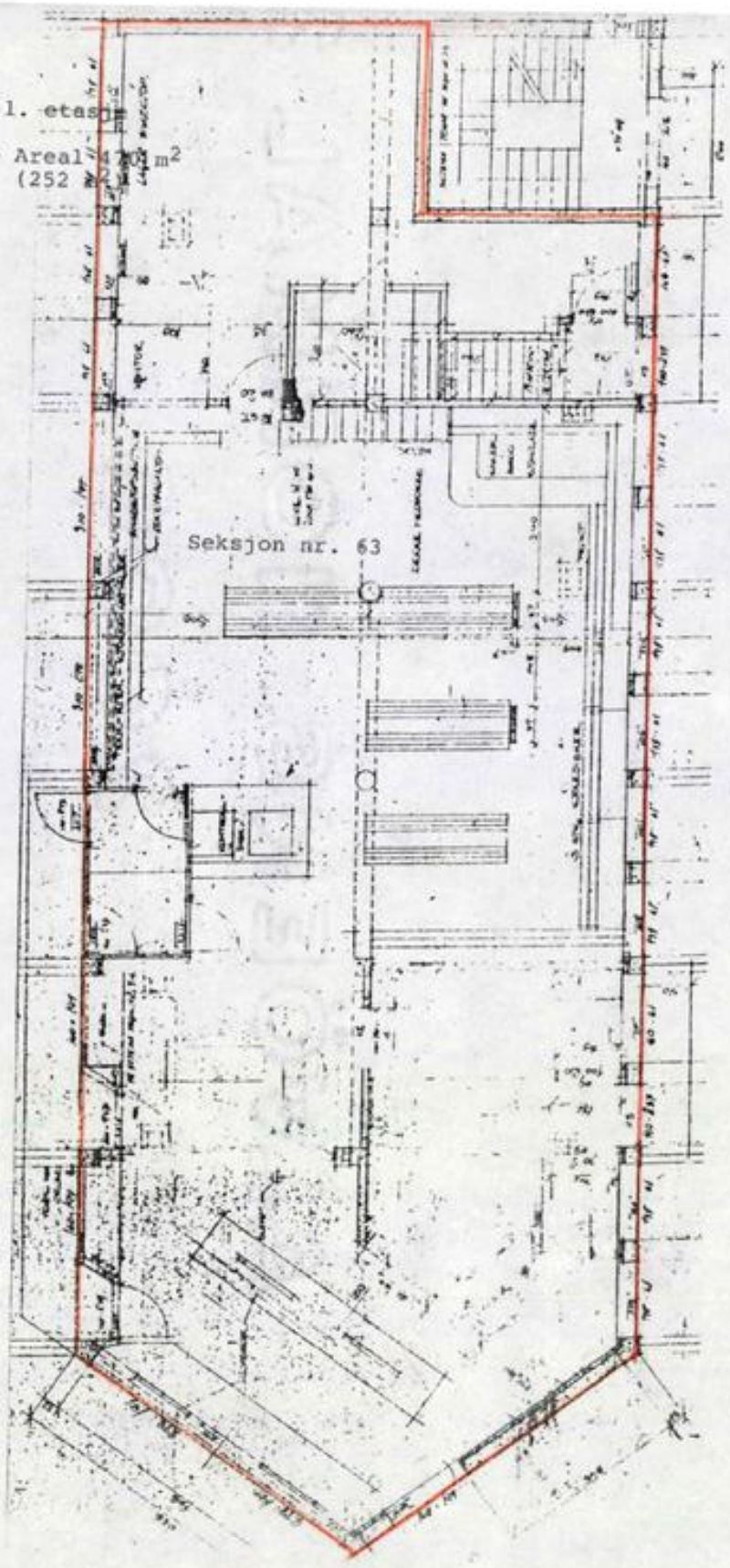



- 26 -
Telavåggate 2 -
Underetasje
Seksjon nr. 63 - Areal 470 m2
(218 M2)
Seksjon nr. 63 (Lager)

- 27 -

elavåggate 2 - 1. etasje

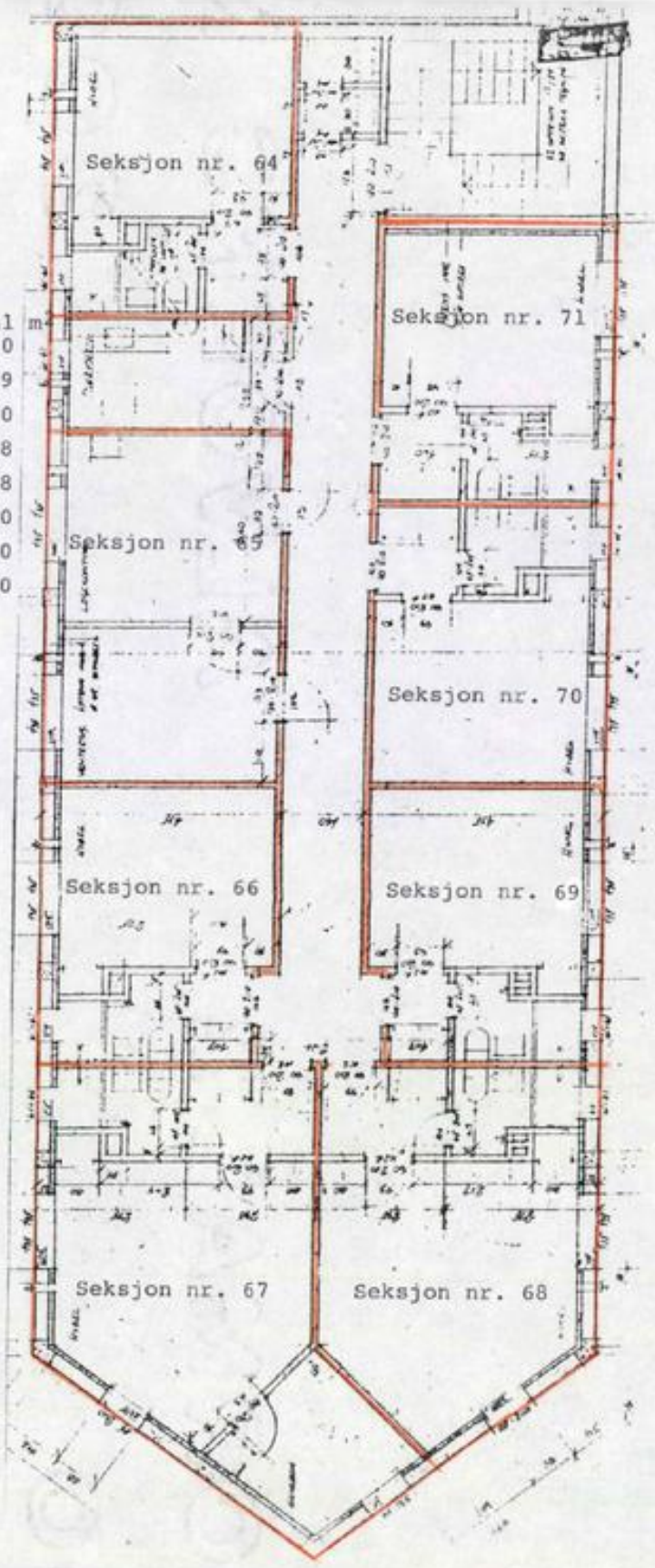
eksjon nr. 63 - Areal 4 [illegible] m²
(252 [illegible])



- 28 -

Telavåggate 2
2. etasje

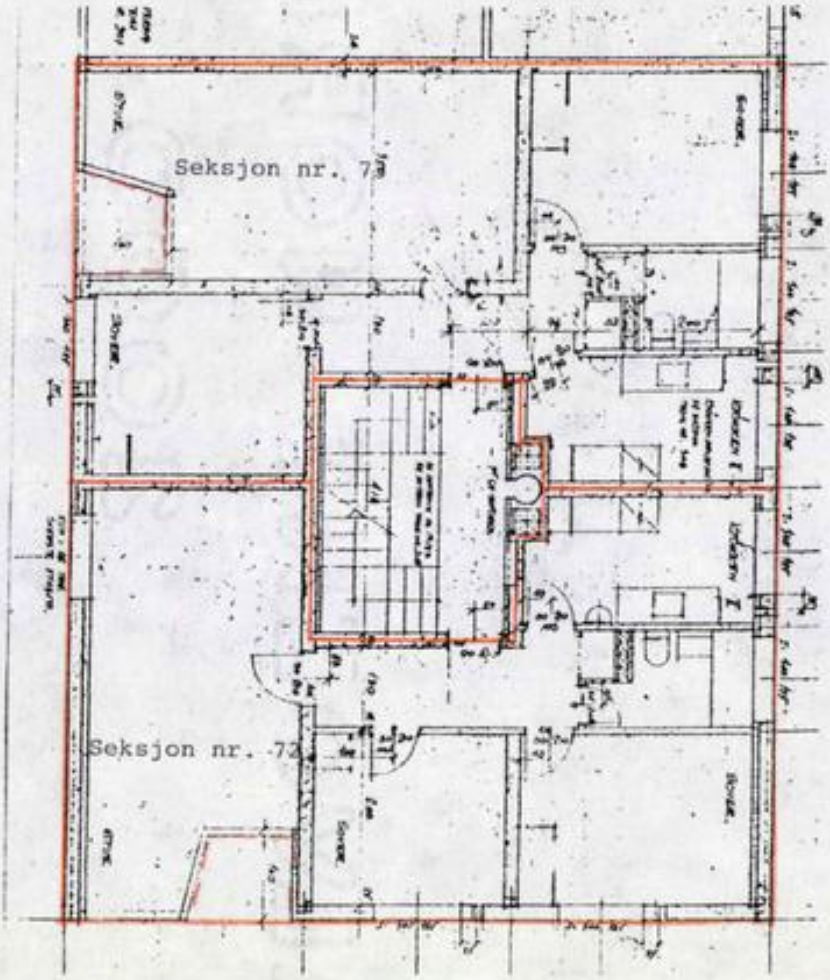
	Areal m²
Seksjon nr. 64	30
Seksjon nr. 65	39
Seksjon nr. 66	30
Seksjon nr. 67	48
Seksjon nr. 68	38
Seksjon nr. 69	30
Seksjon nr. 70	30
Seksjon nr. 71	30



- 29 -

Telavåggate 4 - 1. etasje

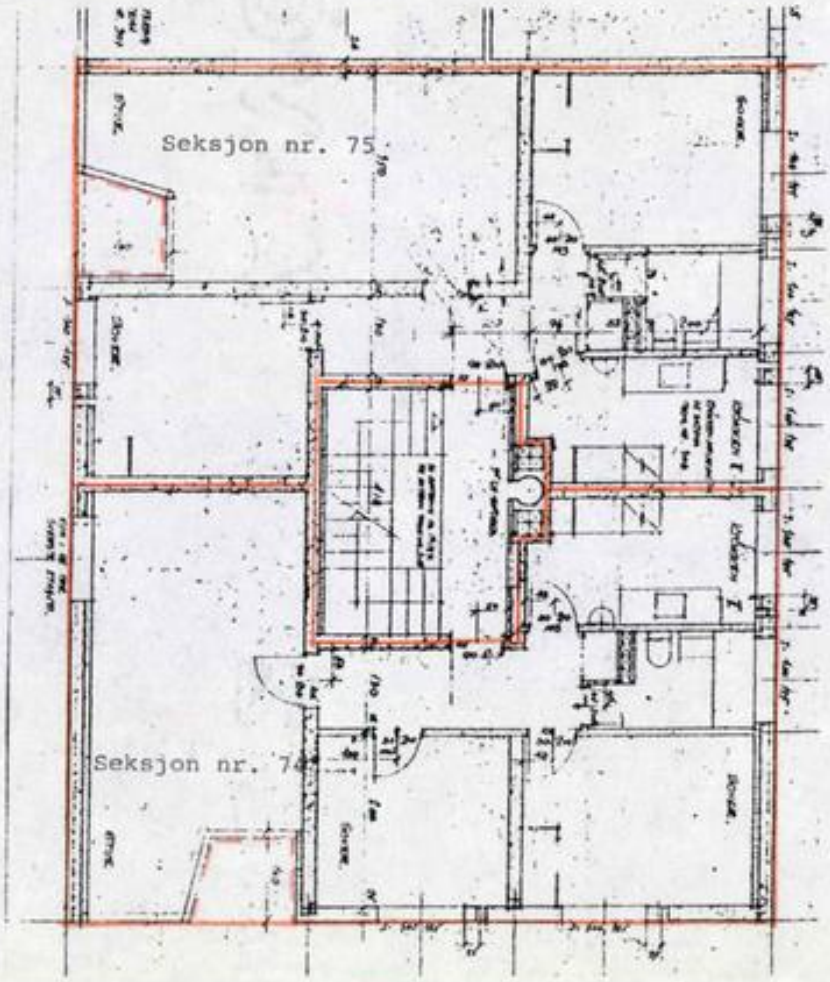
Seksjon nr. 72 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 73 - Areal 85 m²



- 30 -

Telavåggate 4 - 2. etasje

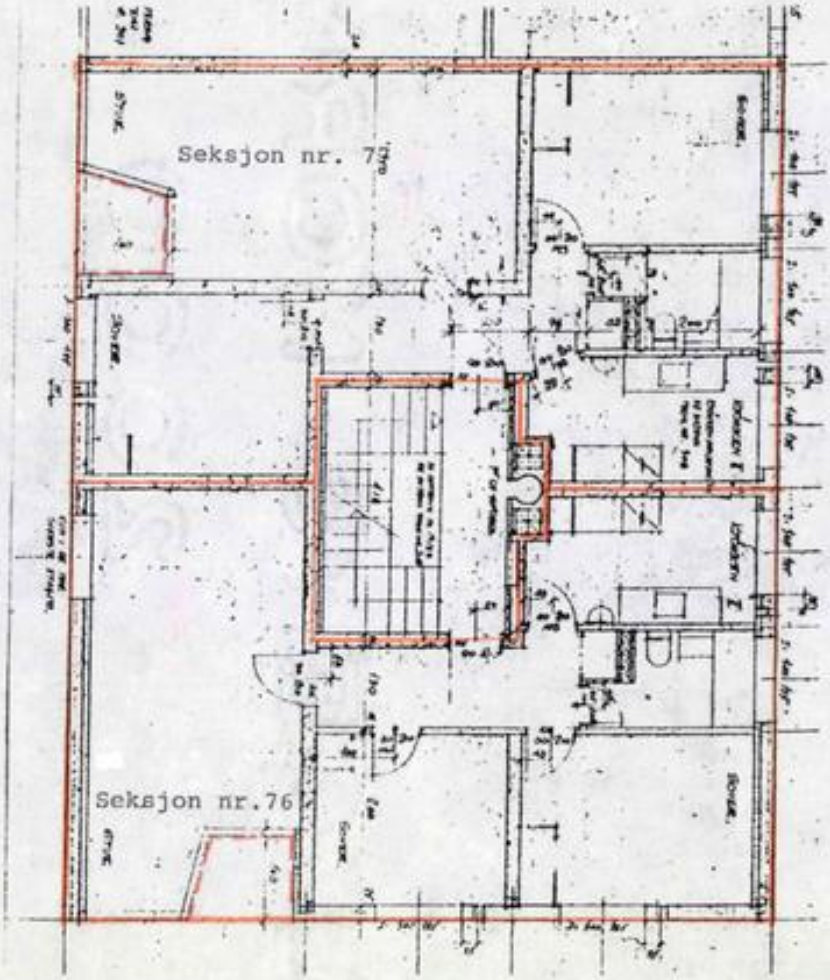
Seksjon nr. 74 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 75 - Areal 85 m²



- 31 -

Telavåggate 4 - 3. etasje

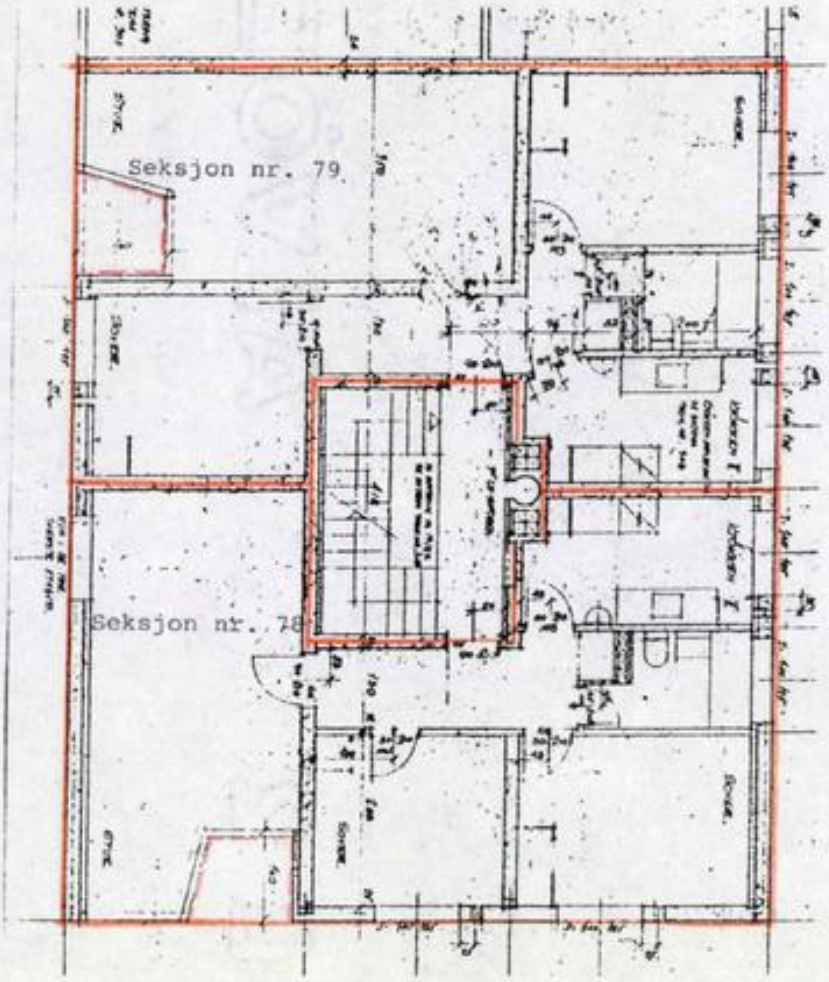
Seksjon nr. 76 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 77 - Areal 85 m²



- 32 -

Telavåggate 4 - 4. etasje

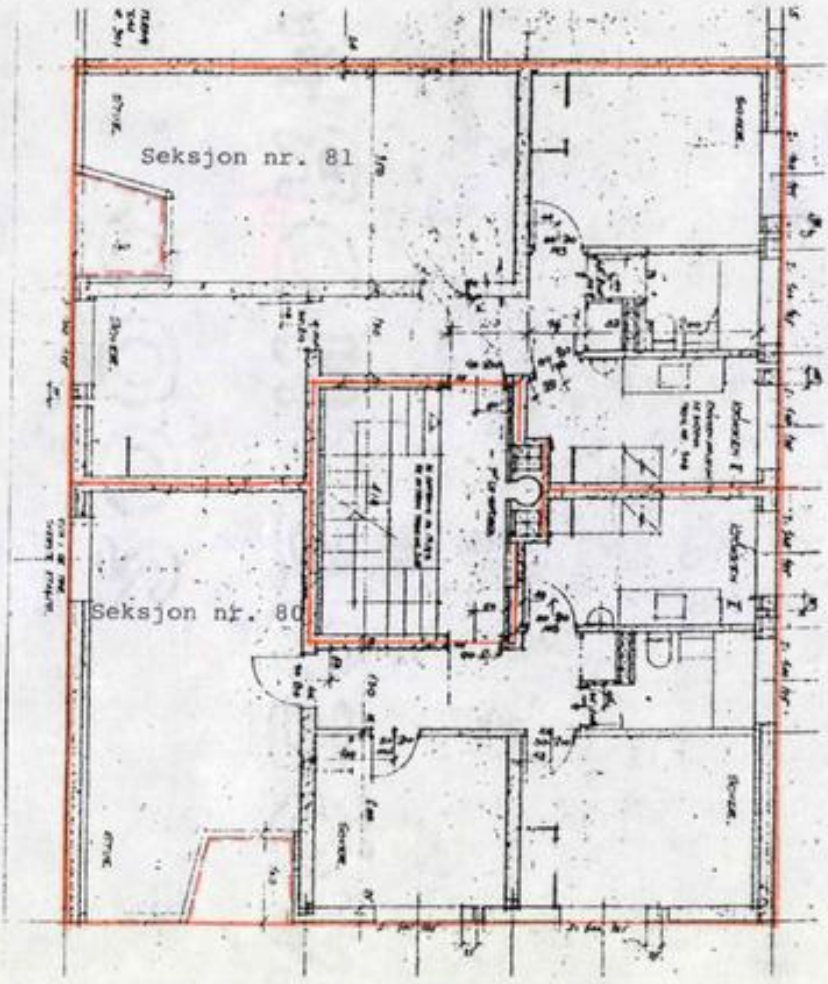
Seksjon nr. 78 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 79 - Areal 85 m²



- 33 -

Telavåggate 4 - 5. etasje

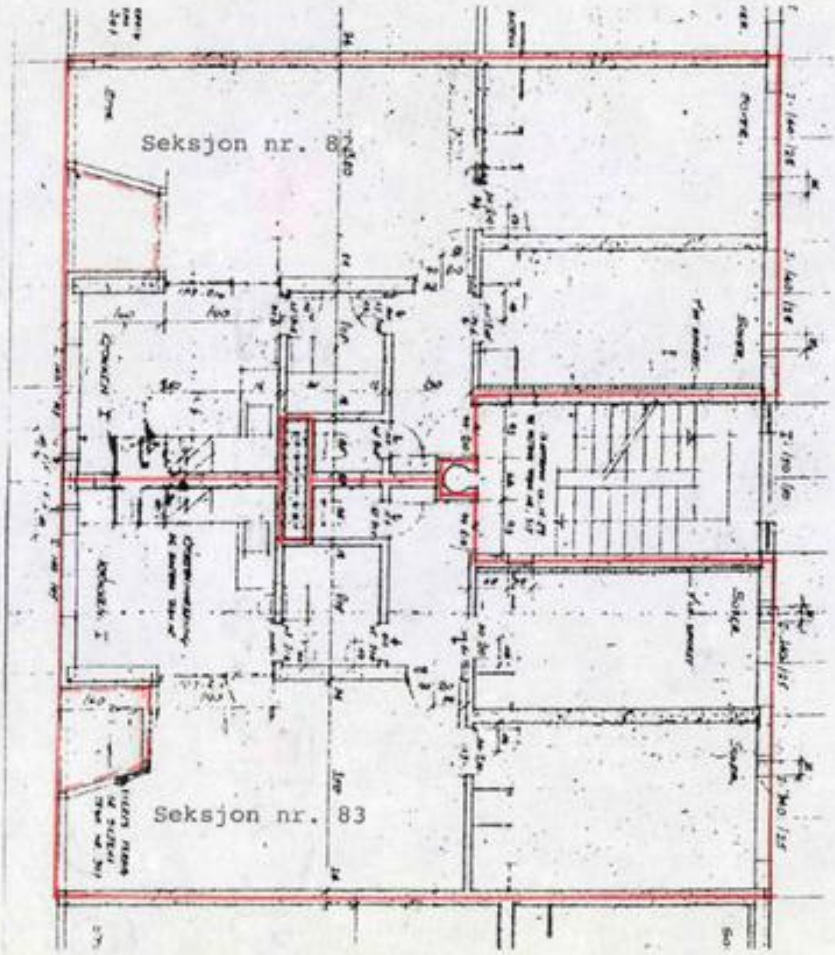
Seksjon nr. 80 - Areal 83 m²
Seksjon nr. 81 - Areal 85 m²



- 34 -

Telavåggate 6 - 1. etasje

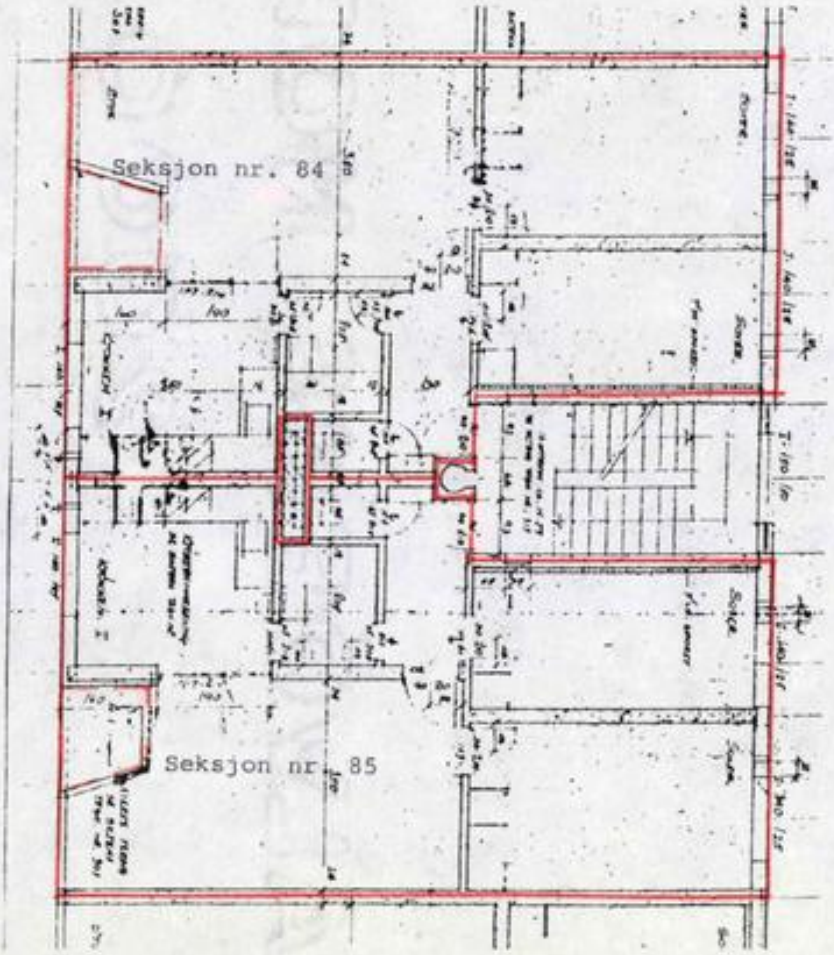
Seksjon nr. 82 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 83 - Areal 82 m²



- 35 -

Telavåggate 6 - 2. etasje

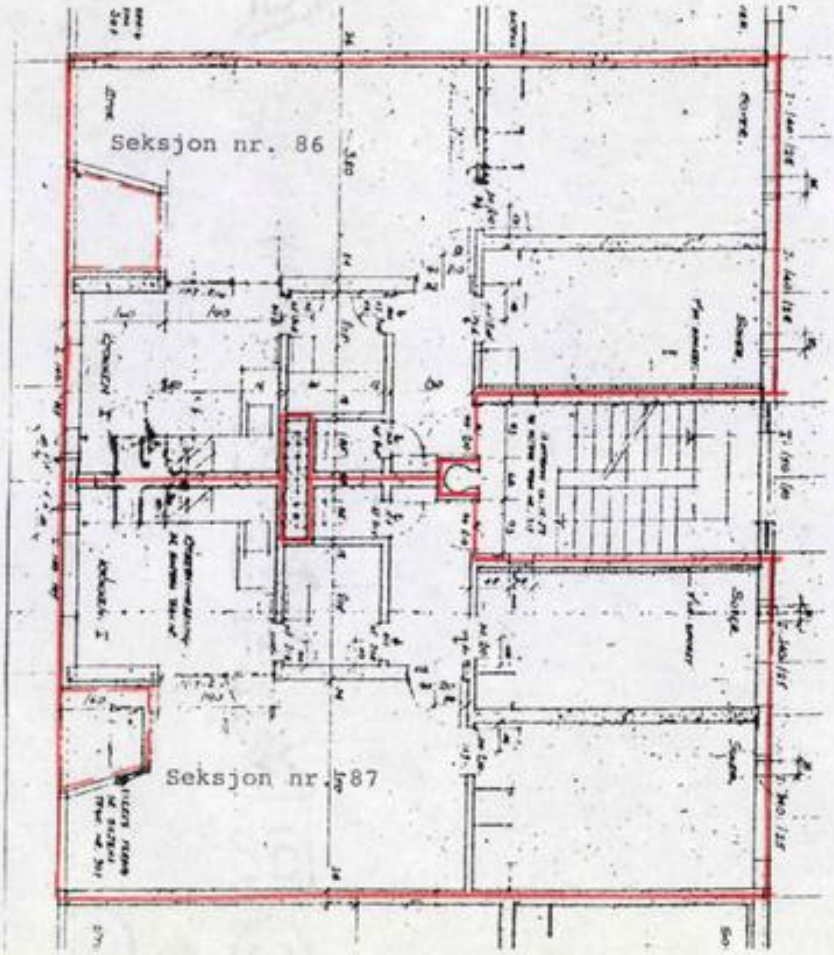
Seksjon nr. 84 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 85 - Areal 82 m²



- 36 -

Telavåggate 6 - 3. etasje

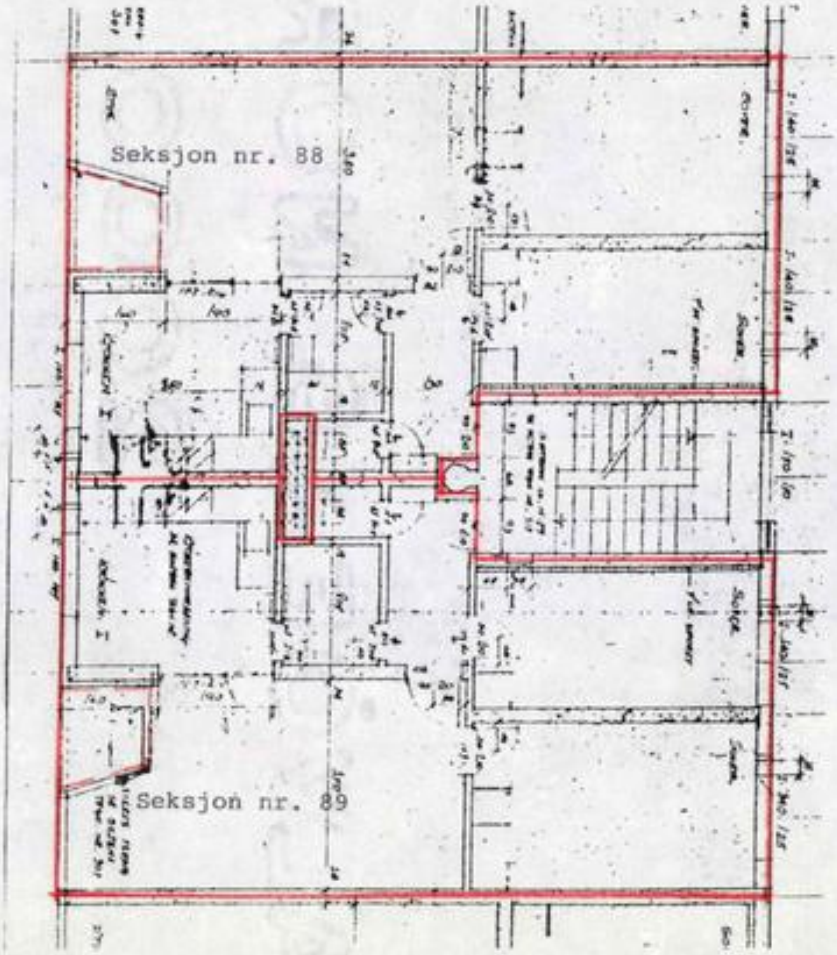
Seksjon nr. 86 - Areal 82 m2
Seksjon nr. 87 - Areal 82 m2



- 37 -

Telavåggate 6 - 4. etasje

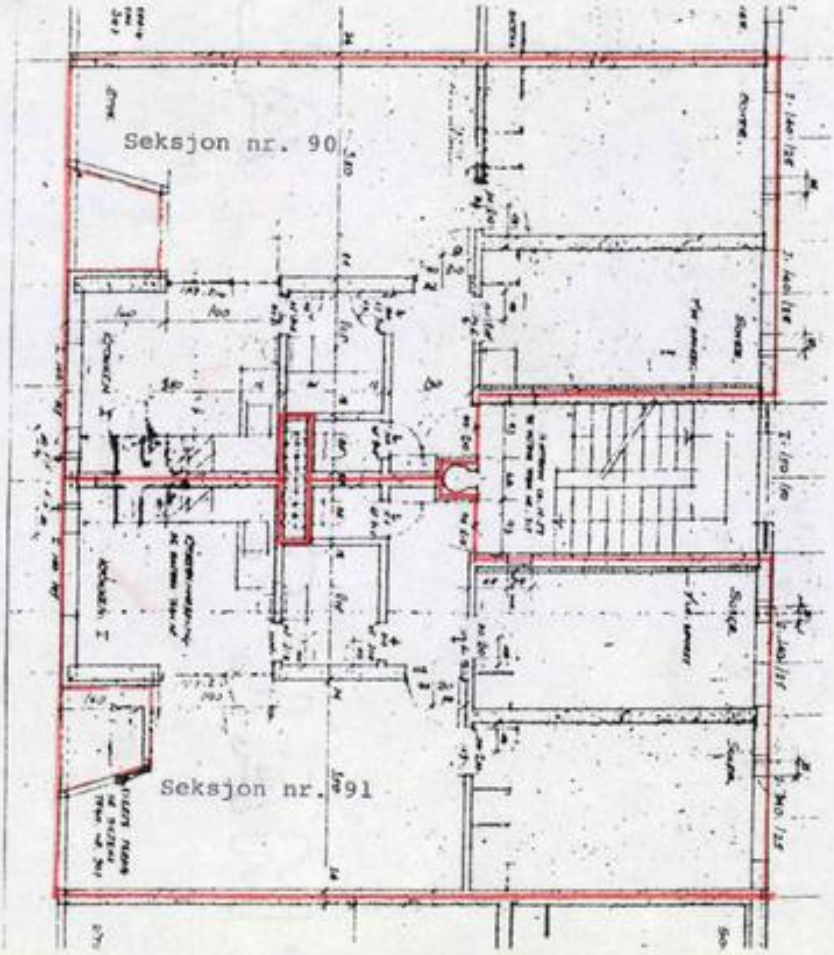
Seksjon nr. 88 - Areal 82 m^2
Seksjon nr. 89 - Areal 82 m^2



- 38 -

Telavåggate 6 - 5. etasje

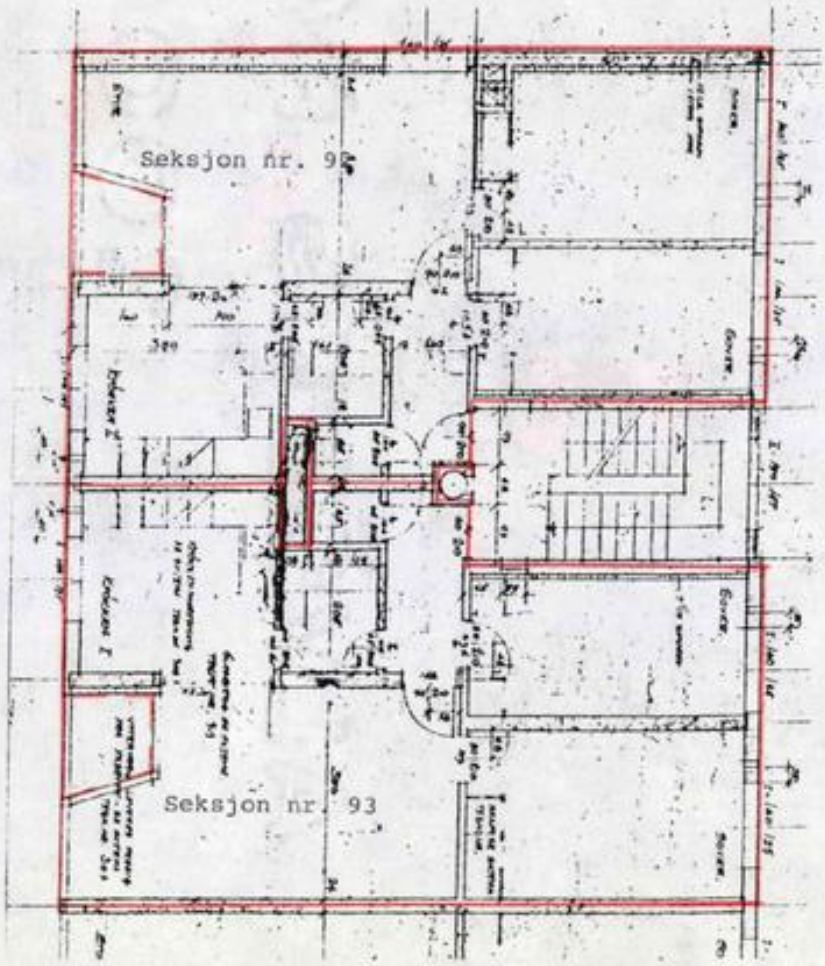
Seksjon nr. 90 - Areal 82 m^2
Seksjon nr. 91 - Areal 82 m^2



- 39 -

Telavåggate 8 - 1. etasje

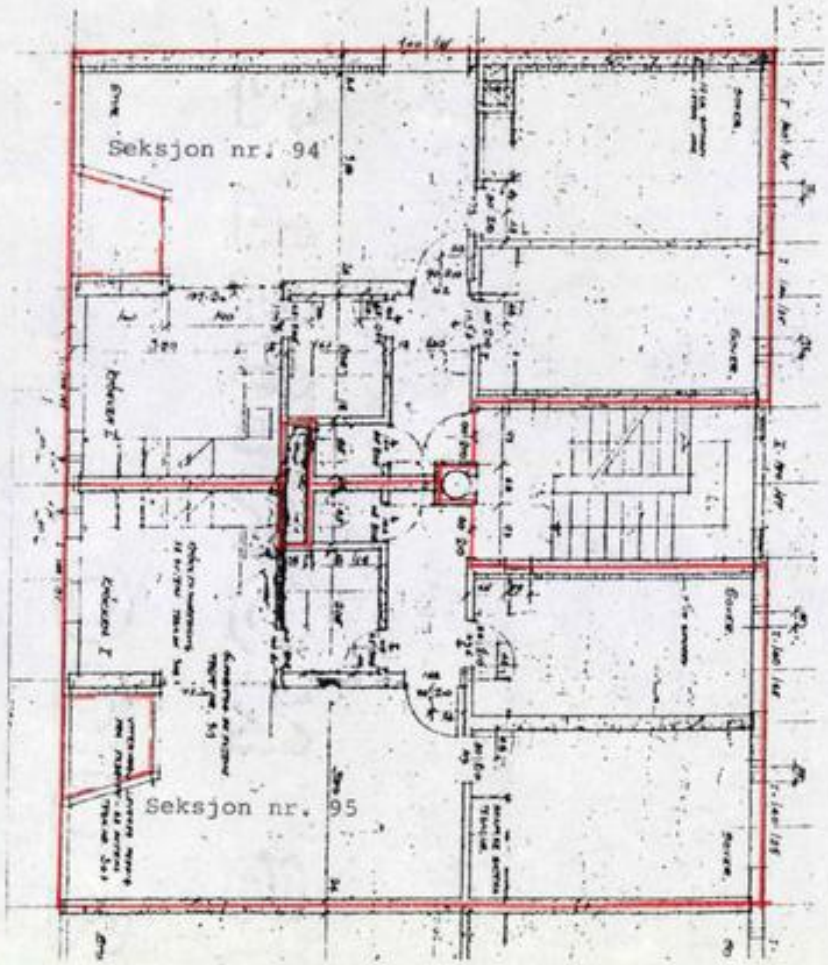
Seksjon nr. 92 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 93 - Areal 82 m²



- 40 -

Telavåggate 8 - 2. etasje

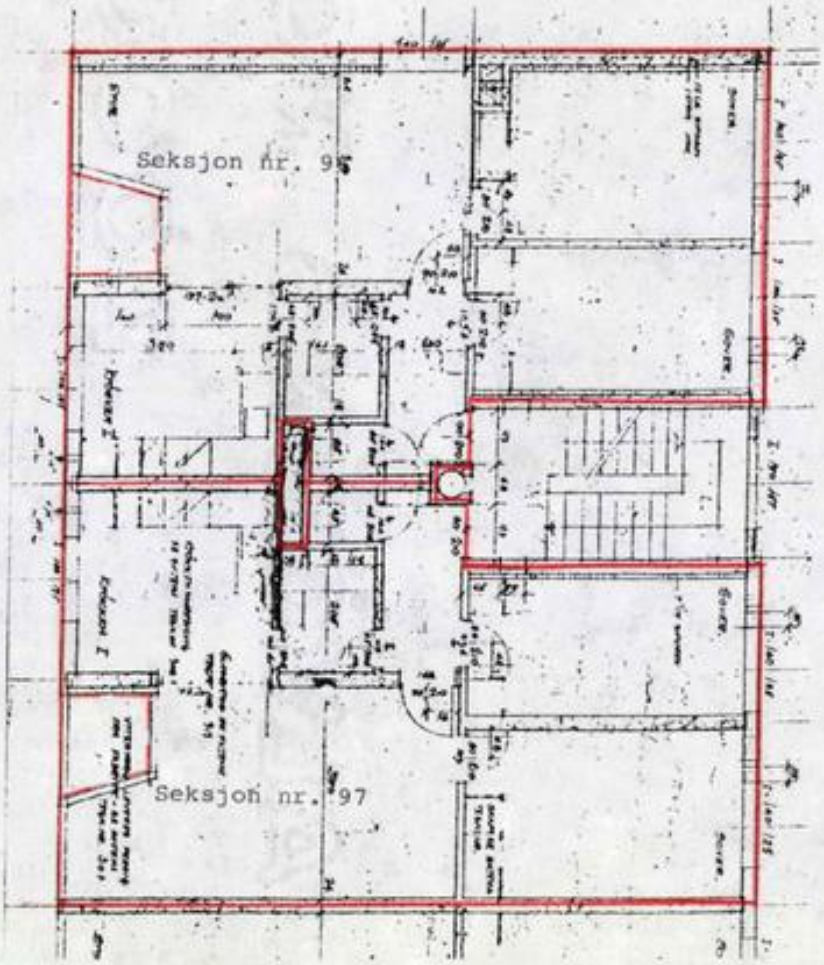
Seksjon nr. 94 - Areal 82 m^2
Seksjon nr. 95 - Areal 82 m^2



- 41 -

Telavåggate 8 - 3. etasje

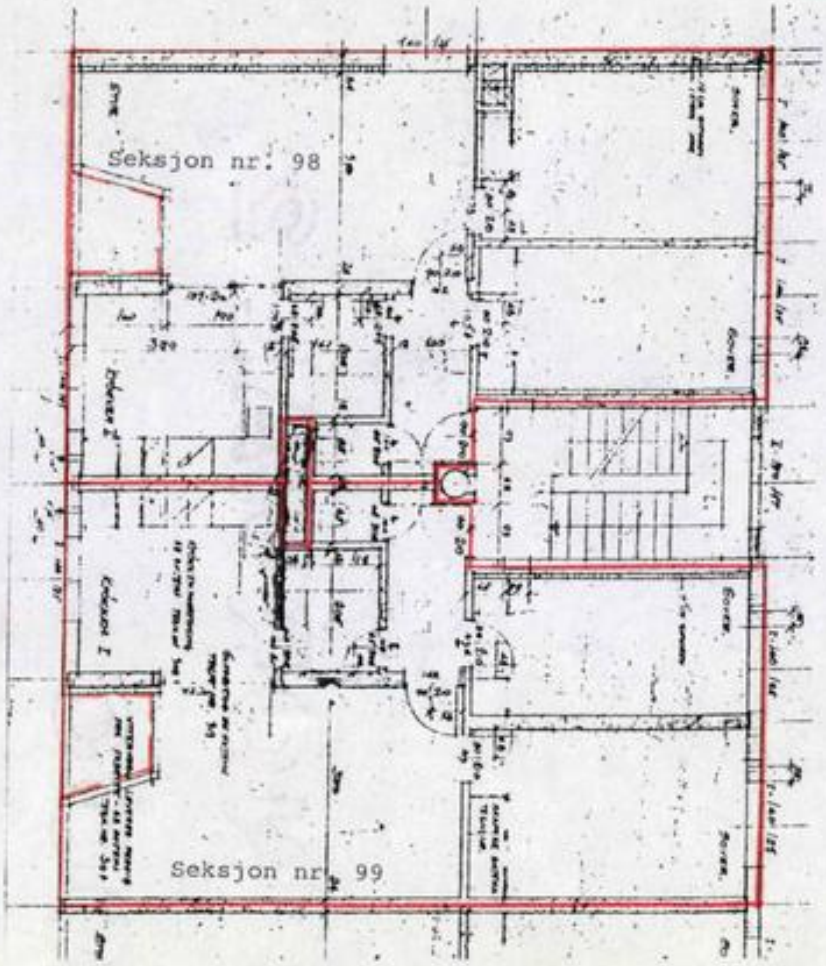
Seksjon nr. 96 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 97 - Areal 82 m²



- 42 -

Telavåggate 8 - 4. etasje

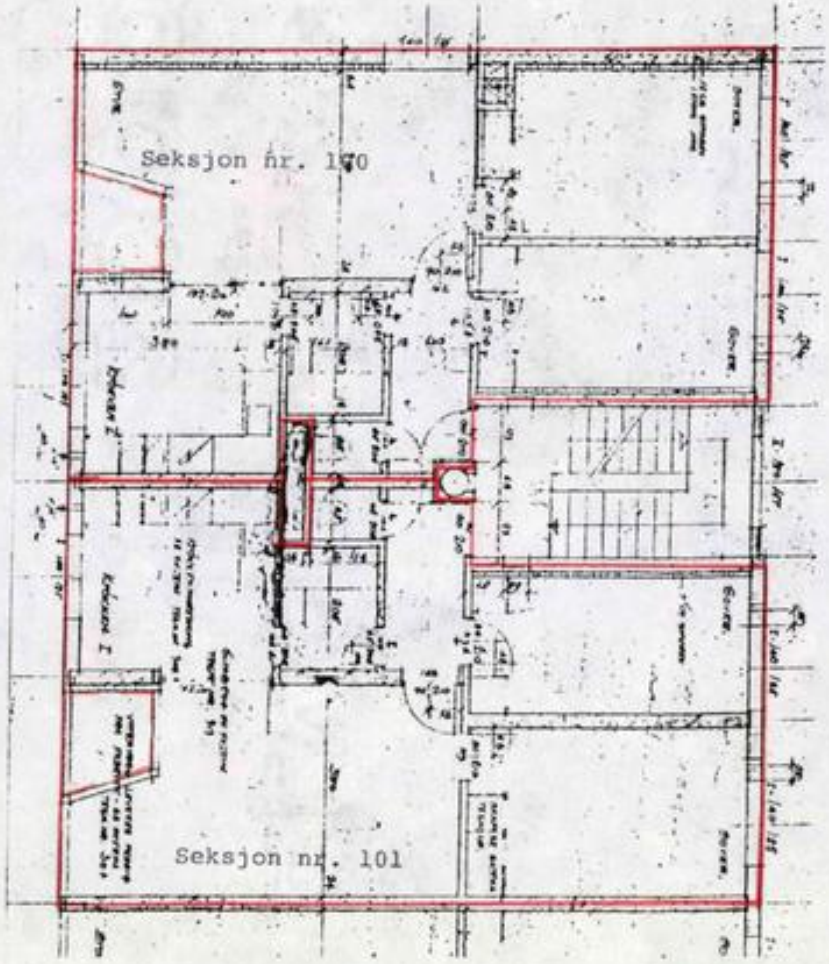
Seksjon nr. 98 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 99 - Areal 82 m²



- 43 -

Telavåggate 8 - 5. etasje

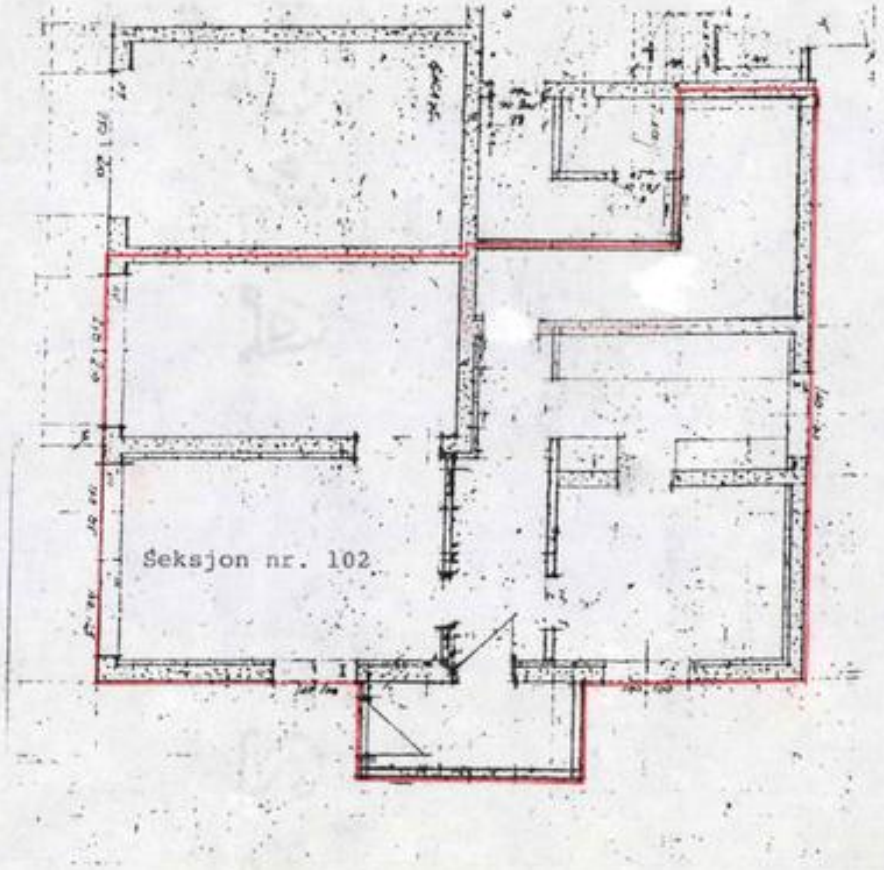
Seksjon nr. 100 - Areal 82 m²
Seksjon nr. 101 - Areal 82 m²



- 44 -

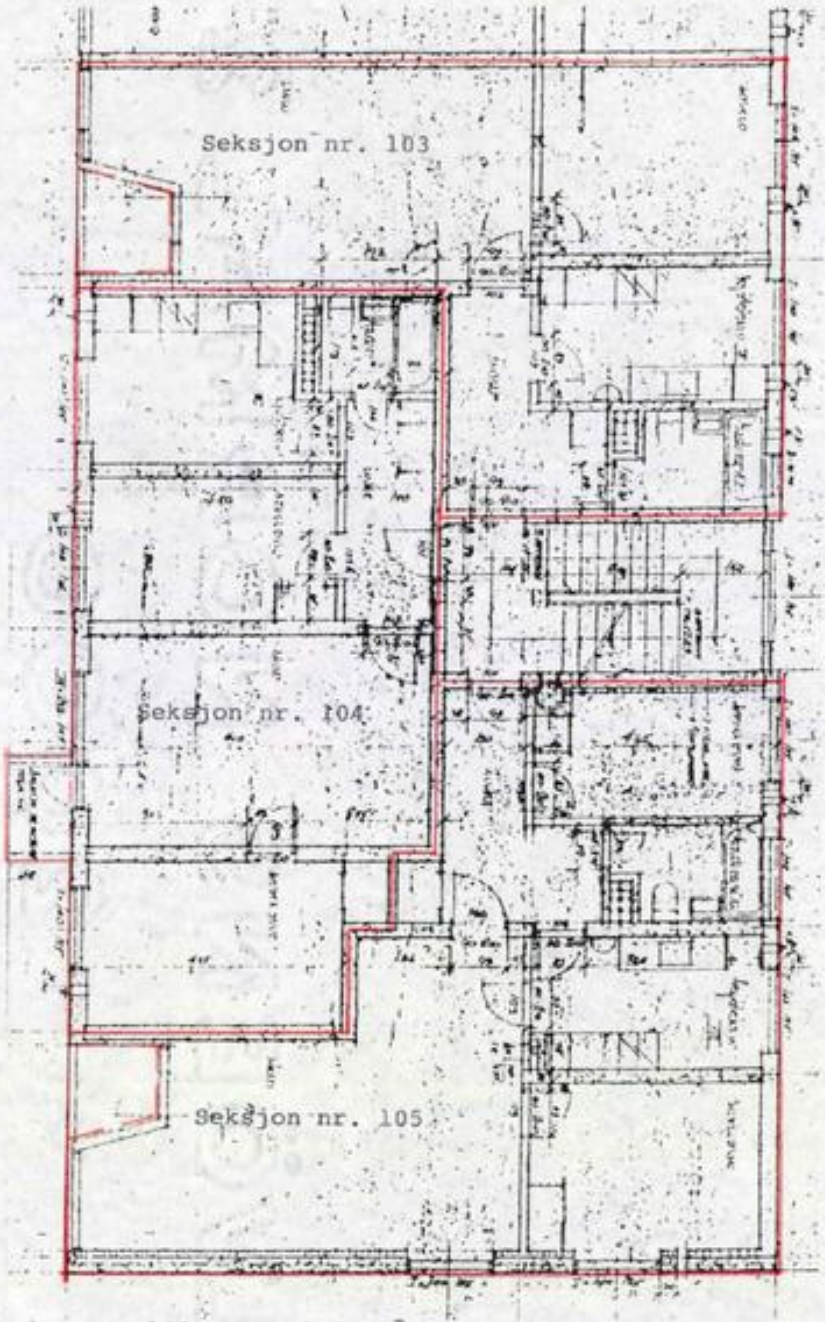
Finnmarksgate 40 - Underetasje (barnehage)

Seksjon nr. 102 - Areal 94 m²



- 45 -

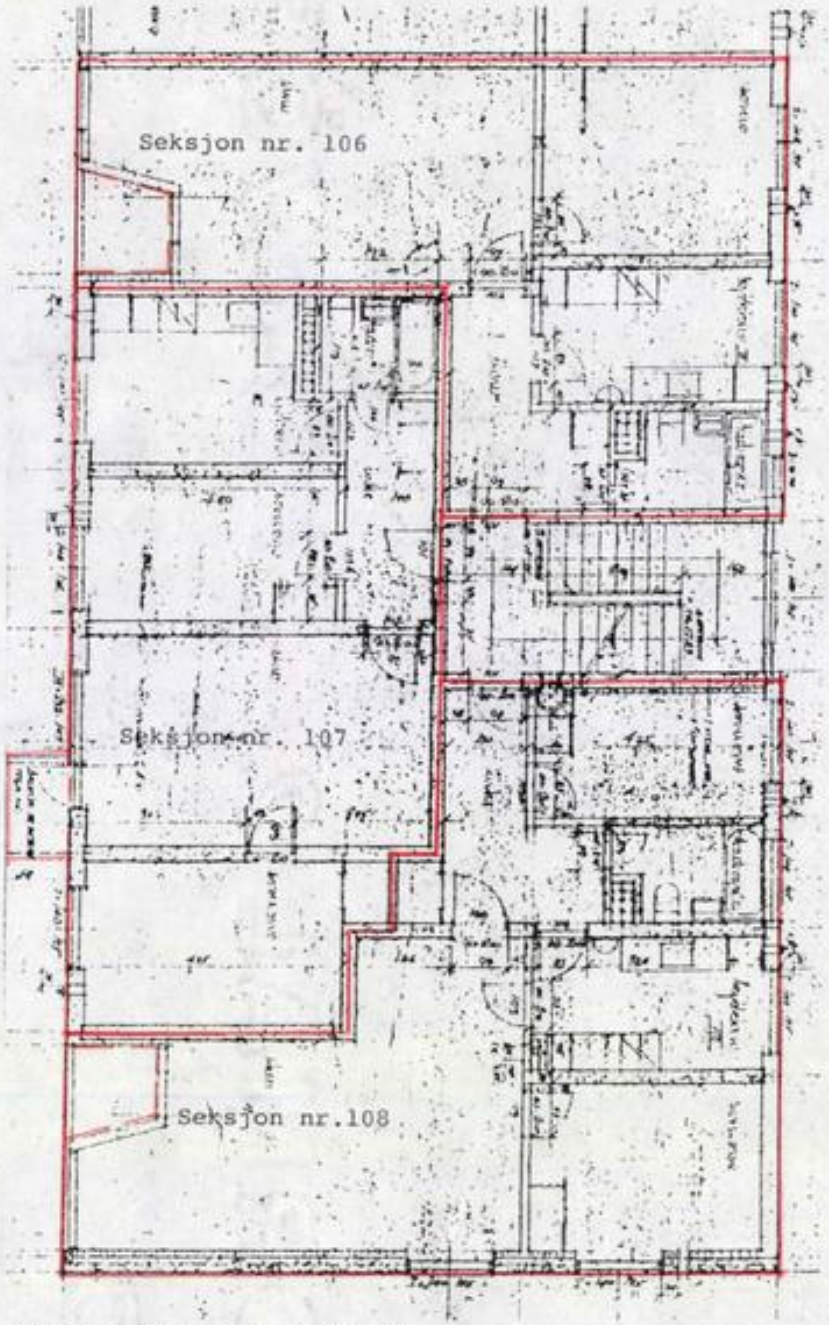
Finnmarksgate 40 - 1. etasje



Seksjon nr. 103 - Areal 70 m²
Seksjon nr. 104 - Areal 75 m²
Seksjon nr. 105 - Areal 88 m²

- 46 -

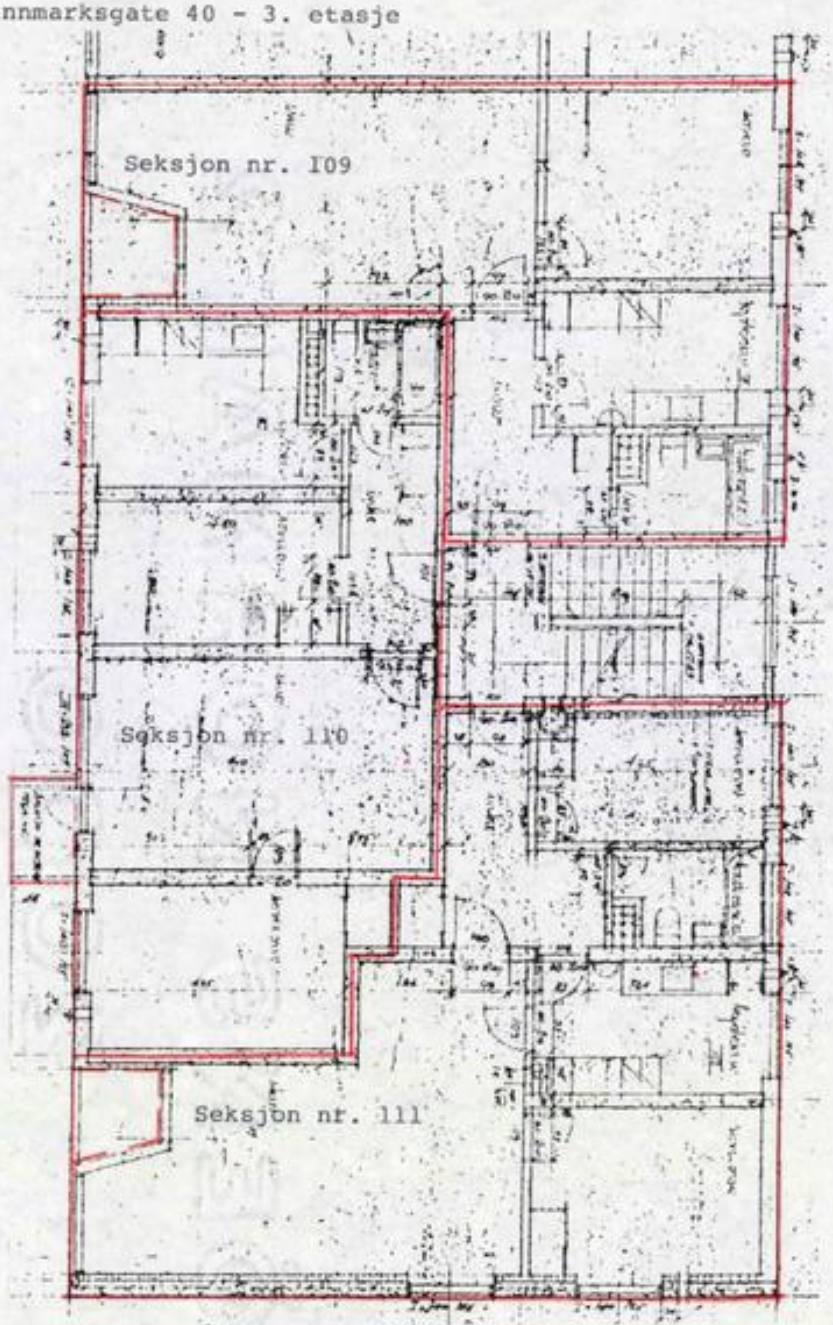
Finnmarksgate 40 - 2. etasje



Seksjon nr. 106 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 107 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 108 - Areal 88 m^2

- 47 -

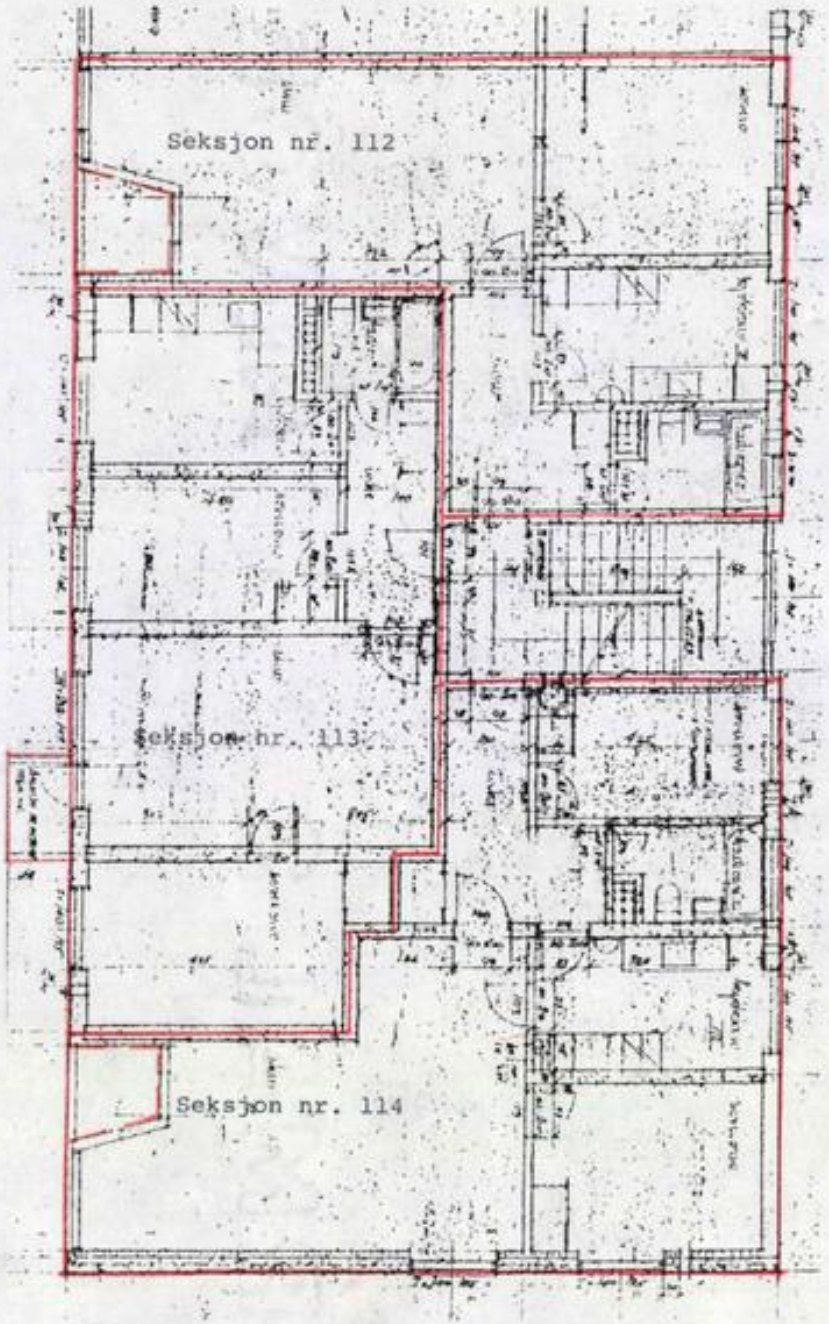
Finnmarksgate 40 - 3. etasje



Seksjon nr. 109 - Areal 70 m²
Seksjon nr. 110 - Areal 75 m²
Seksjon nr. 111 - Areal 88 m²

- 48 -

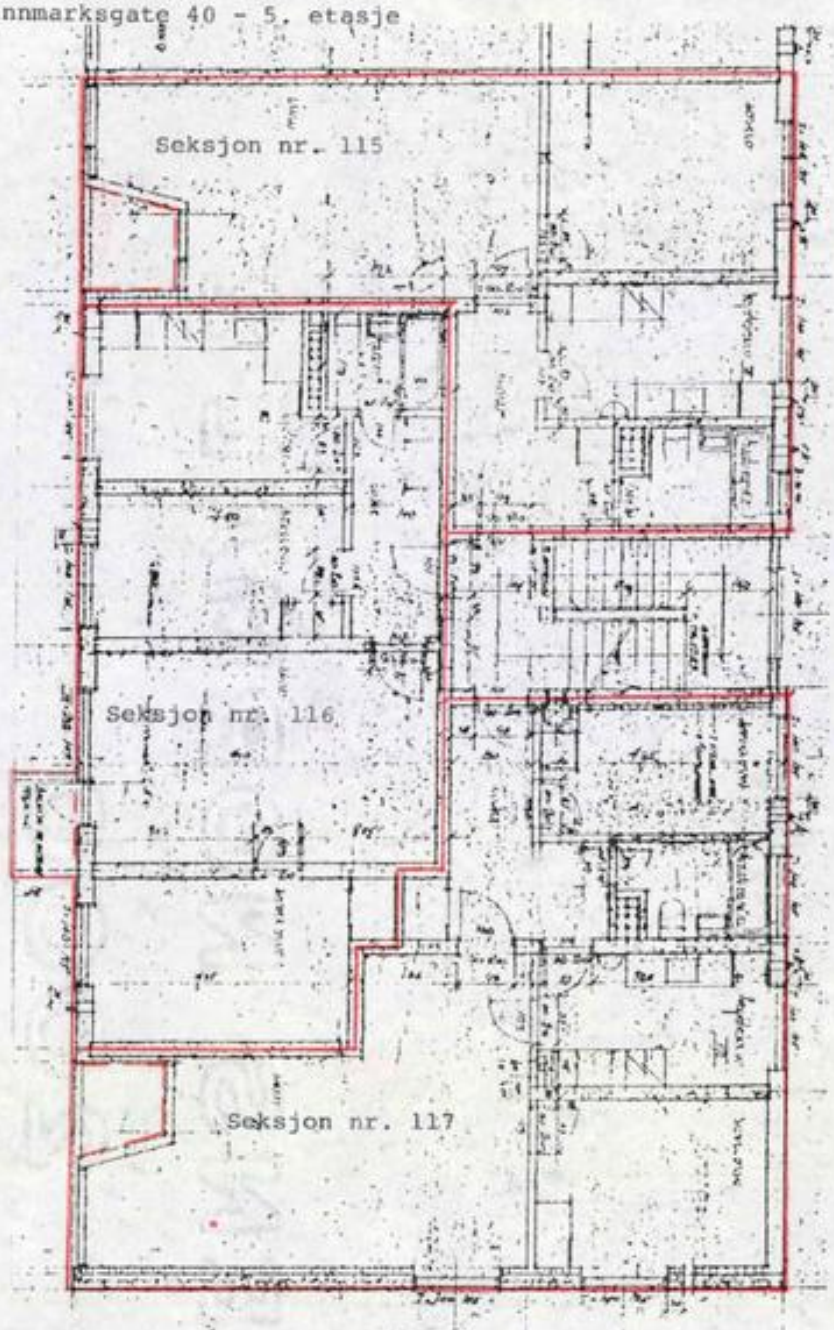
Finnmarksgate 40 - 4. etasje



Seksjon nr. 112 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 113 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 114 - Areal 88 m^2

- 49 -

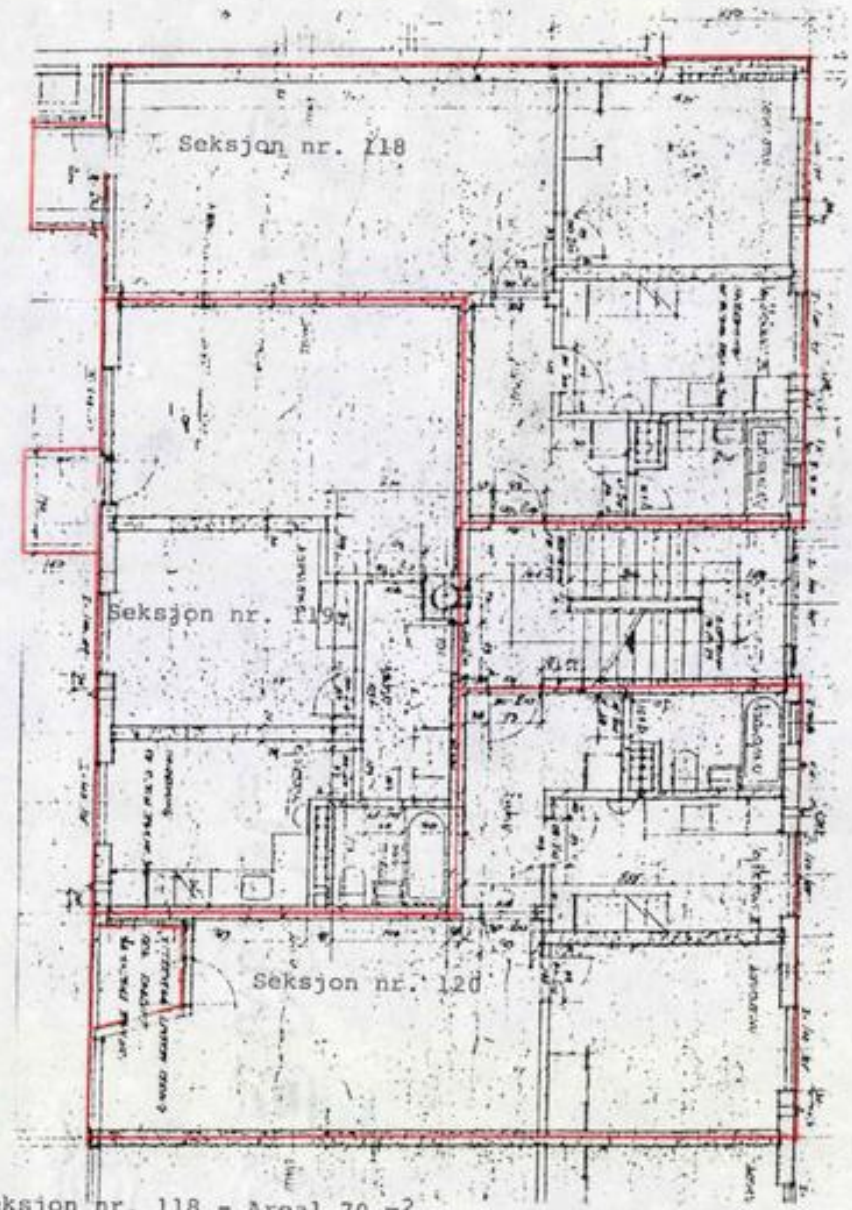
Finnmarksgate 40 - 5. etasje



Seksjon nr. 115 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 116 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 117 - Areal 88 m^2

- 50 -

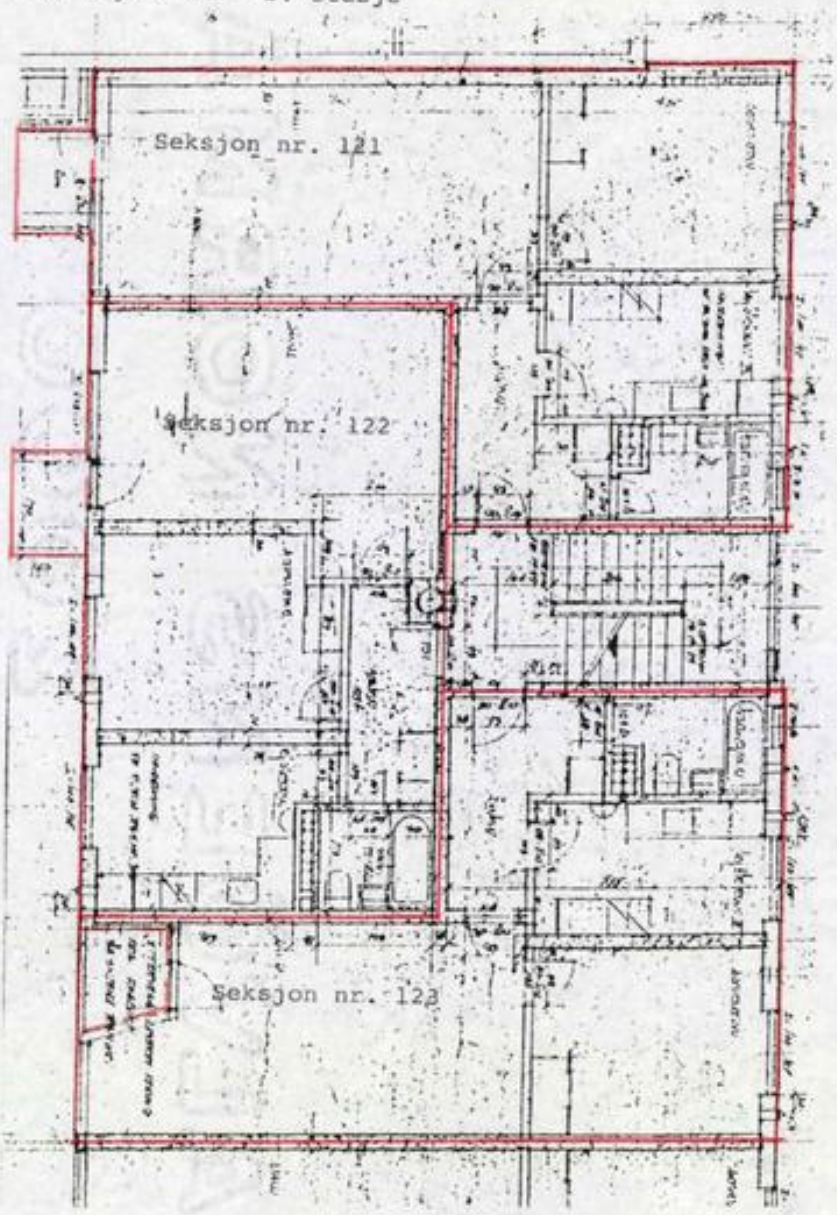
Finnmarksgate 42 - 1. etasje



Seksjon nr. 118 - Areal 70 m²
Seksjon nr. 119 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 120 - Areal 70 m²

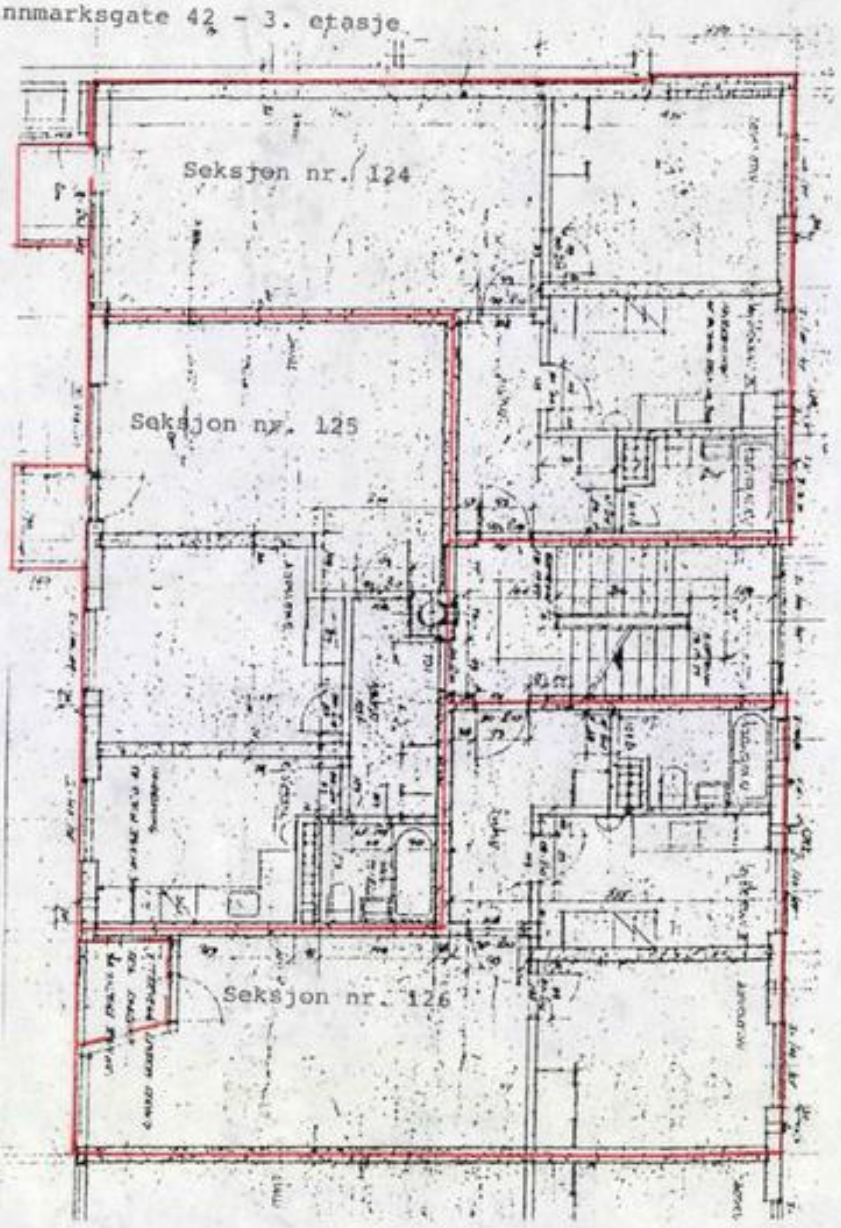
- 51 -

Finnmarksgate 42 - 2. etasje



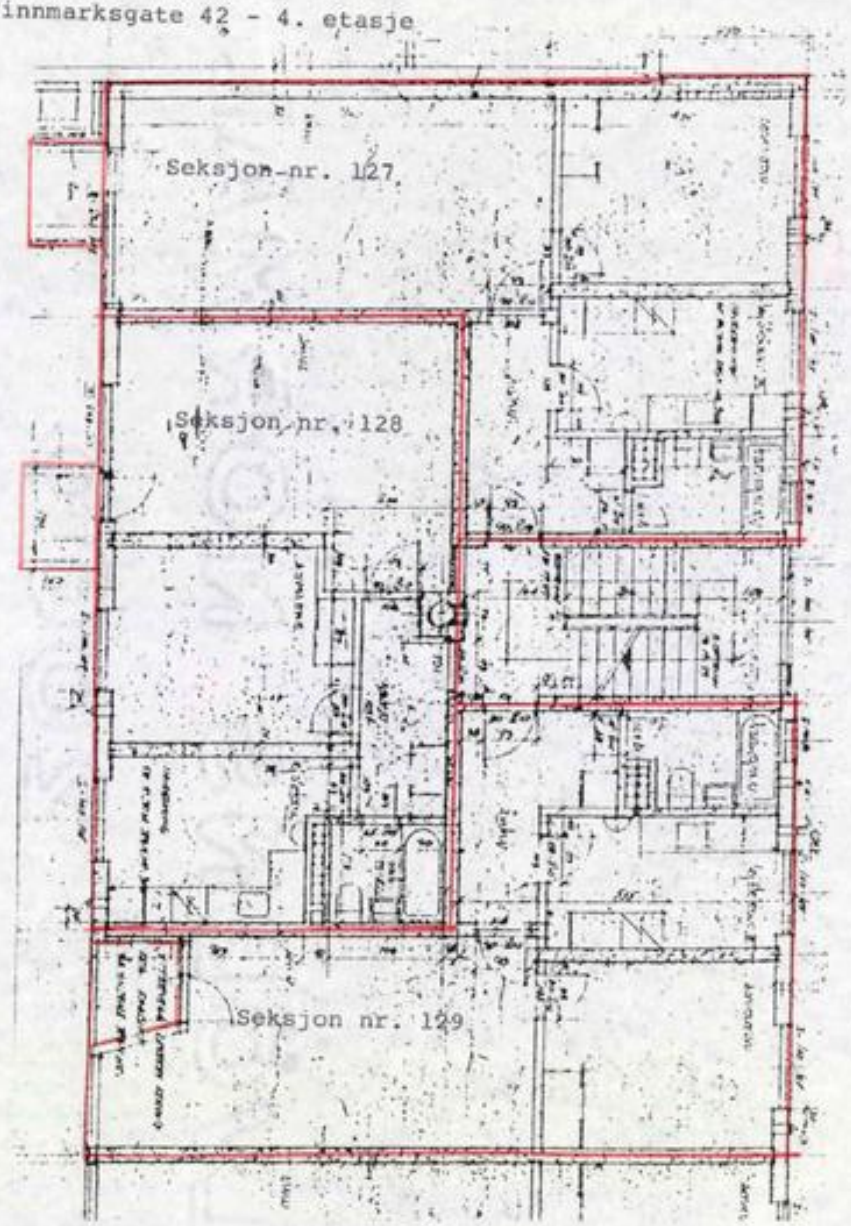
Seksjon nr. 121 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 122 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 123 - Areal 70 m^2

Finnmarksgate 42 - 3. etasje



Seksjon nr. 124 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 125 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 126 - Areal 70 m^2

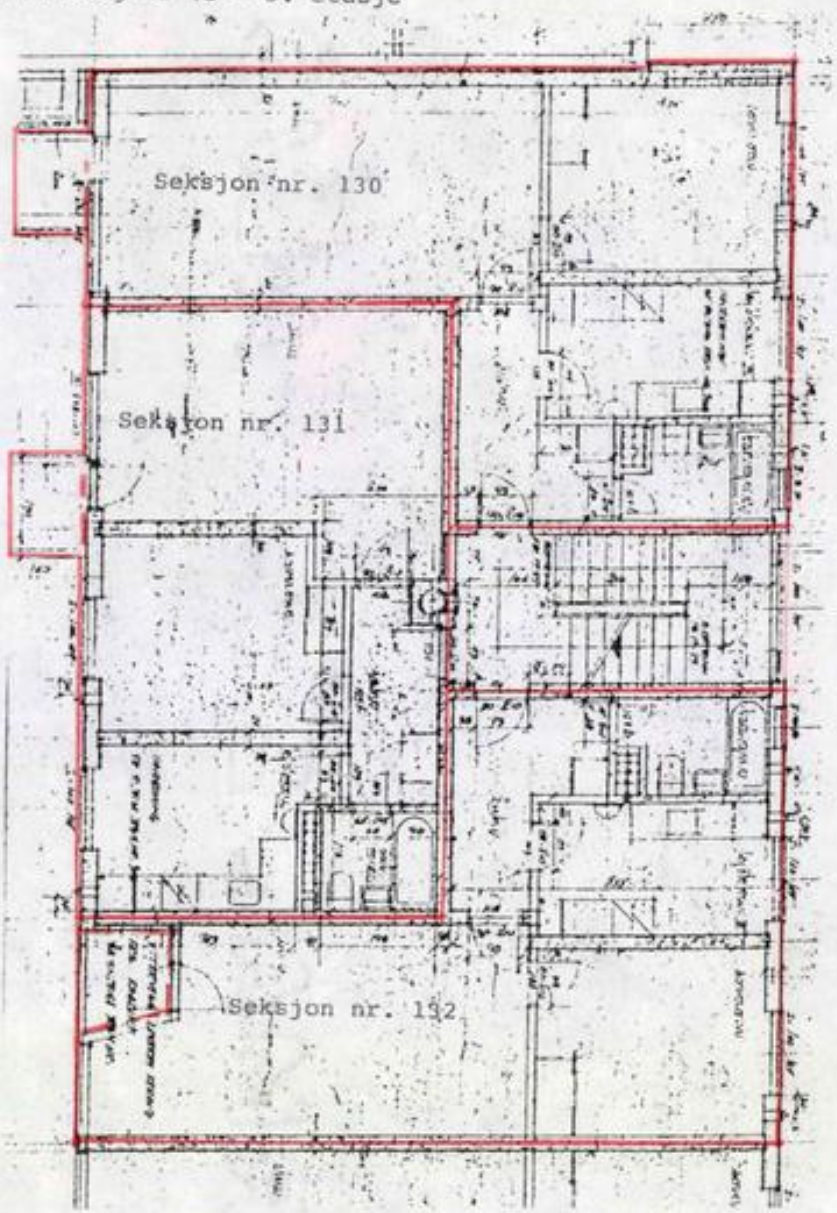
Finnmarksgate 42 - 4. etasje



Seksjon nr. 127 - Areal 70 m^2
seksjon nr. 128 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 129 - Areal 70 m^2

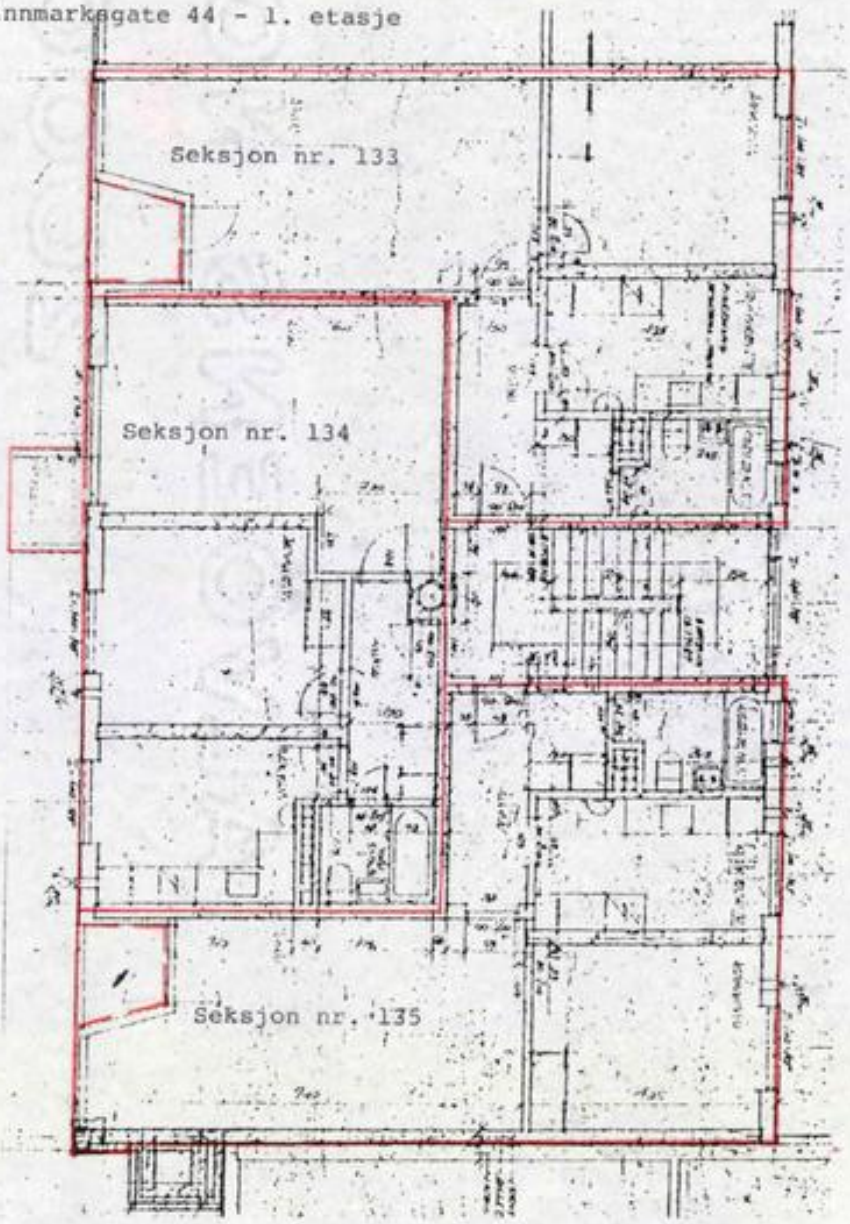
- 54 -

Finnmarksgate 42 - 5. etasje



Seksjon nr. 130 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 131 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 132 - Areal 70 m^2

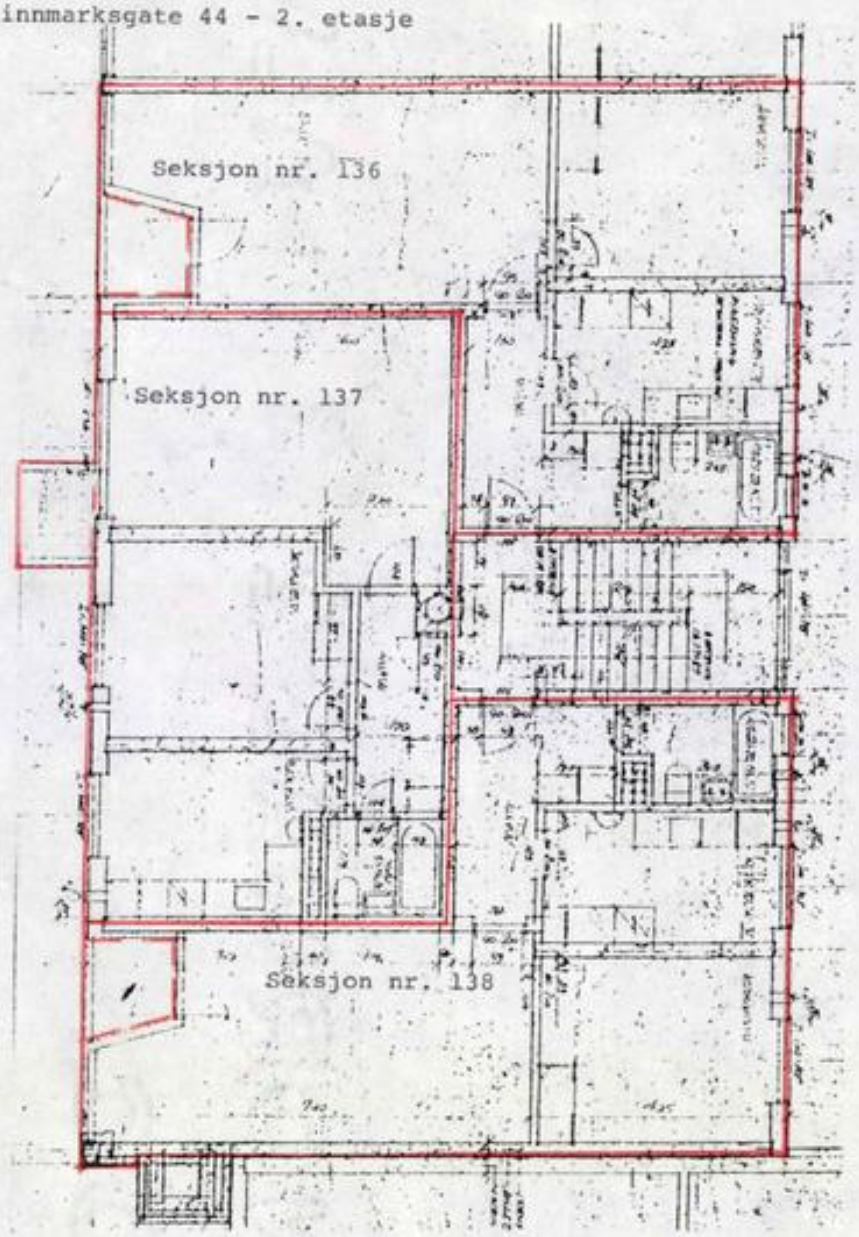
Finnmarksgate 44 - 1. etasje



Seksjon nr. 133 - Areal 70 m²
seksjon nr. 134 - Areal 66 m²
Seksjon nr. 135 - Areal 70 m²

- 56 -

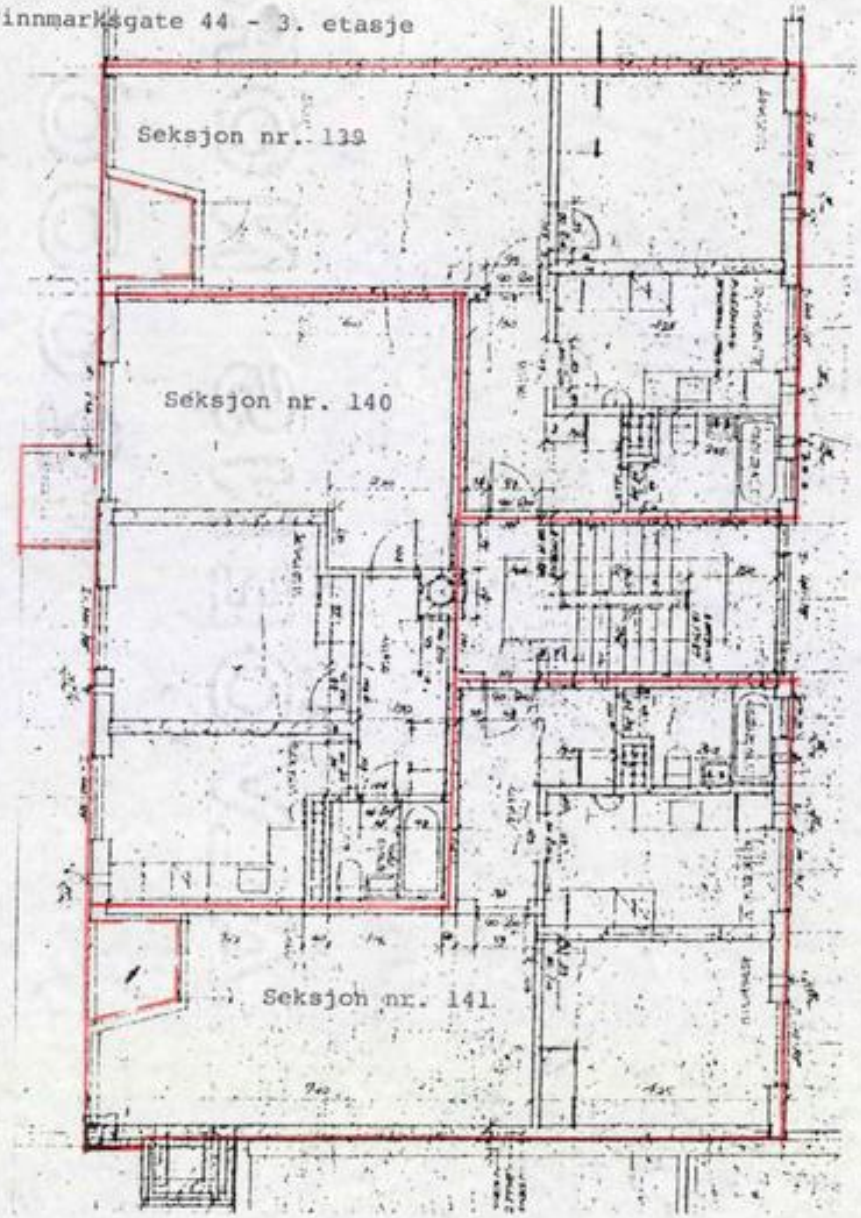
Finnmarksgate 44 - 2. etasje



Seksjon nr. 136 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 137 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 138 - Areal 70 m^2

- 57 -

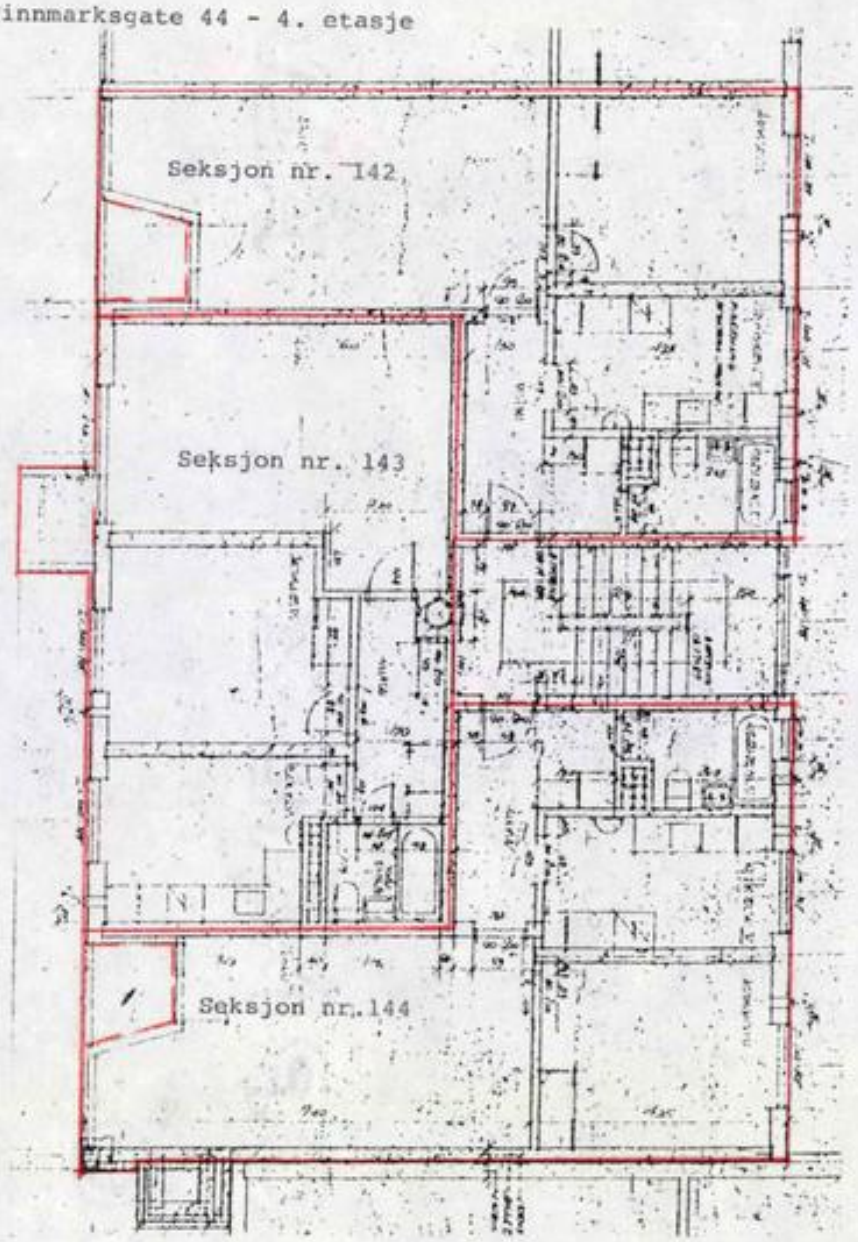
Finnmarksgate 44 - 3. etasje



Seksjon nr. 139 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 140 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 141 - Areal 70 m^2

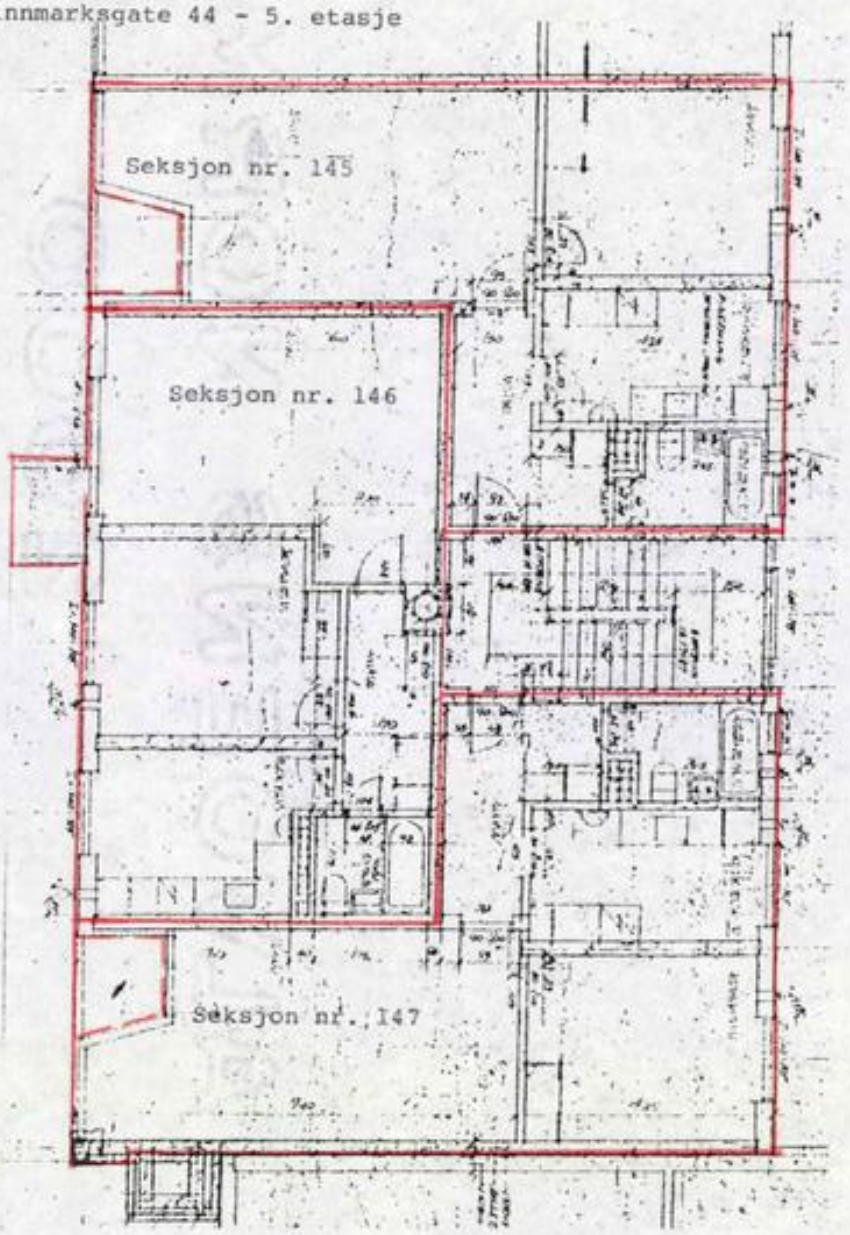
- 58 -

Finnmarksgate 44 - 4. etasje



Seksjon nr. 142 - Areal 70 m2
Seksjon nr. 143 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 144 - Areal 70 m^2

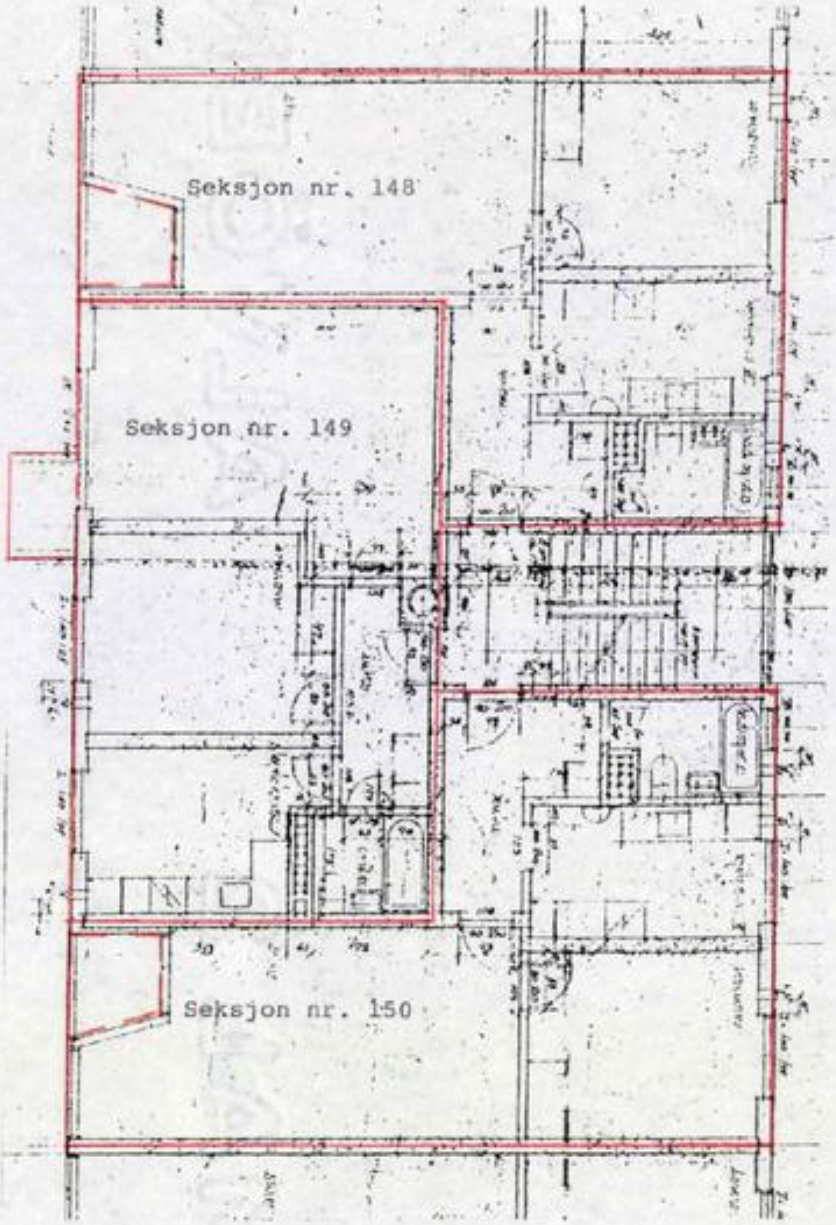
Finnmarksgate 44 - 5. etasje



Seksjon nr. 145 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 146 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 147 - Areal 70 m^2

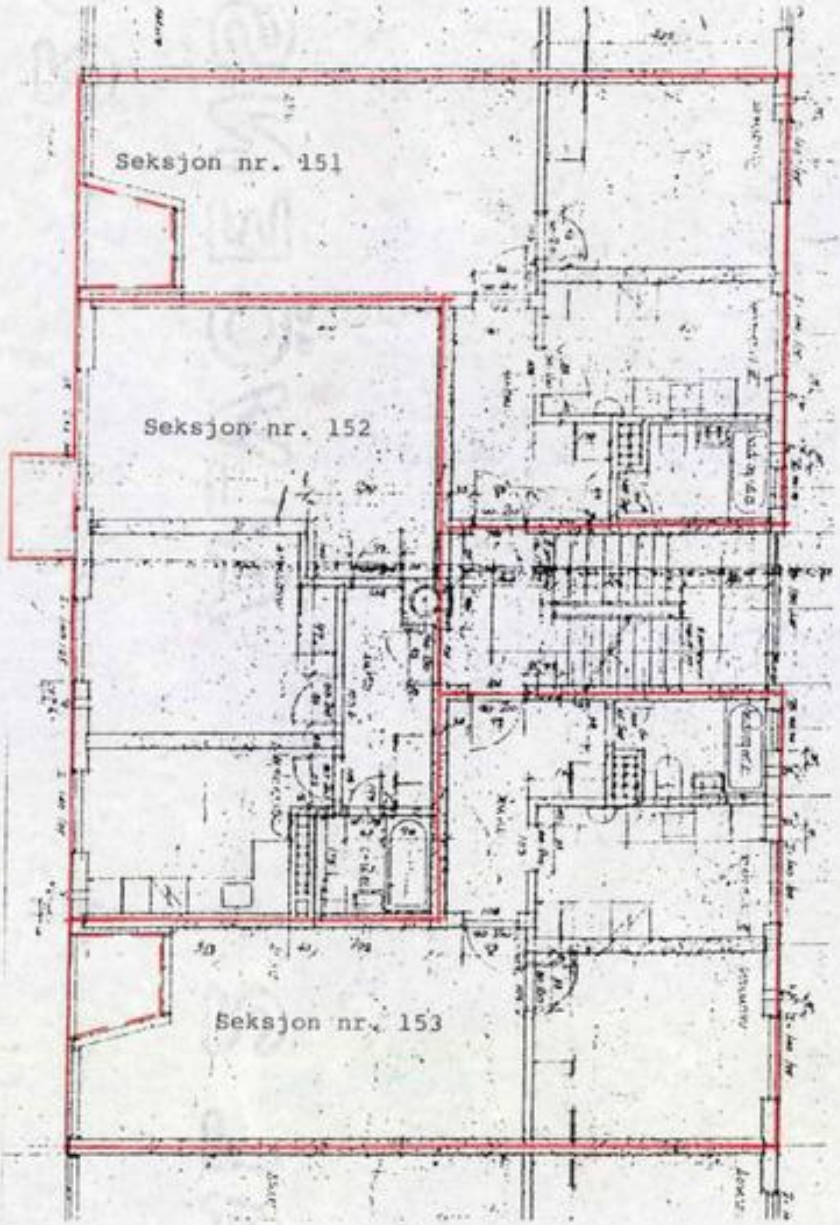
- 60 -

Finnmarksgate 46 - 1. etasje



Seksjon nr. 148 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 149 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 150 - Areal 70 m^2

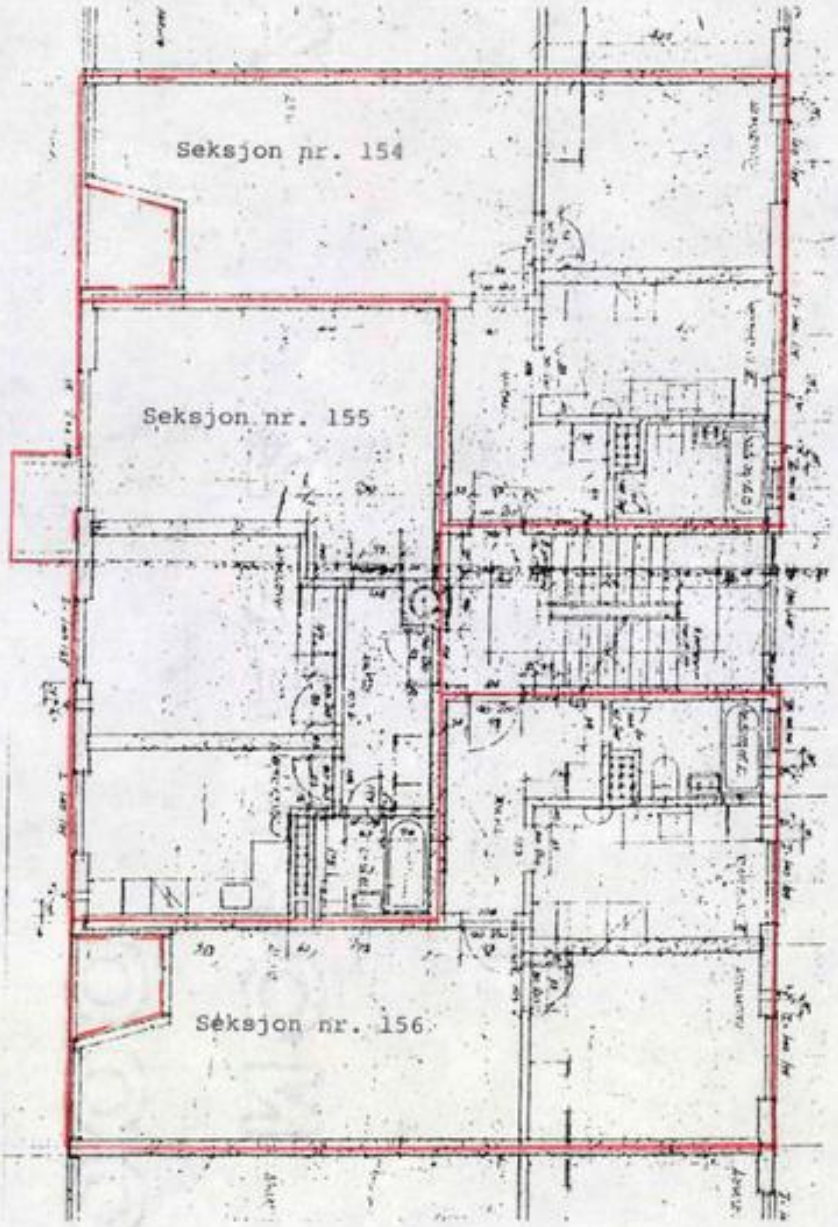
Finnmarksgate 46 - 2. etasje



Seksjon nr. 151 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 152 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 153 - Areal 70 m^2

- 62 -

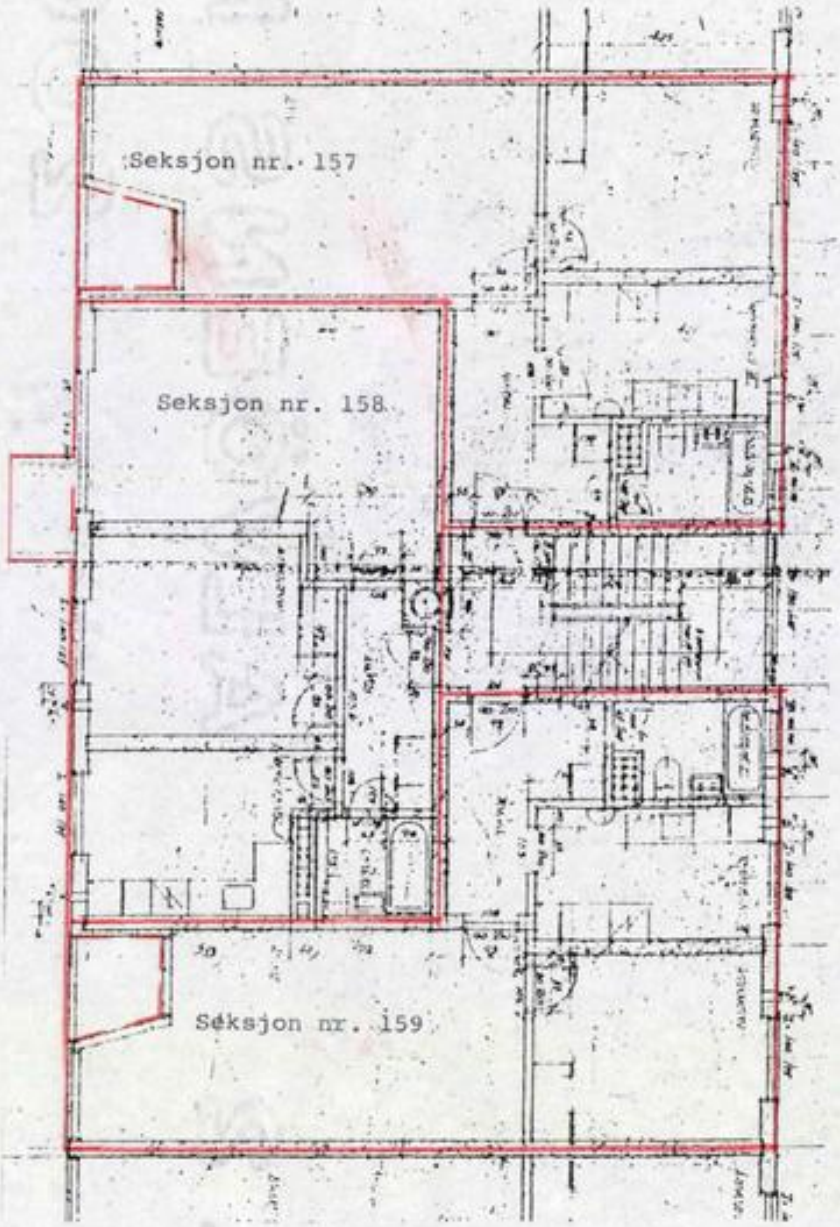
Finnmarksgate 46 - 3. etasje



Seksjon nr. 154 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 155 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 156 - Areal 70 m^2

- 63 -

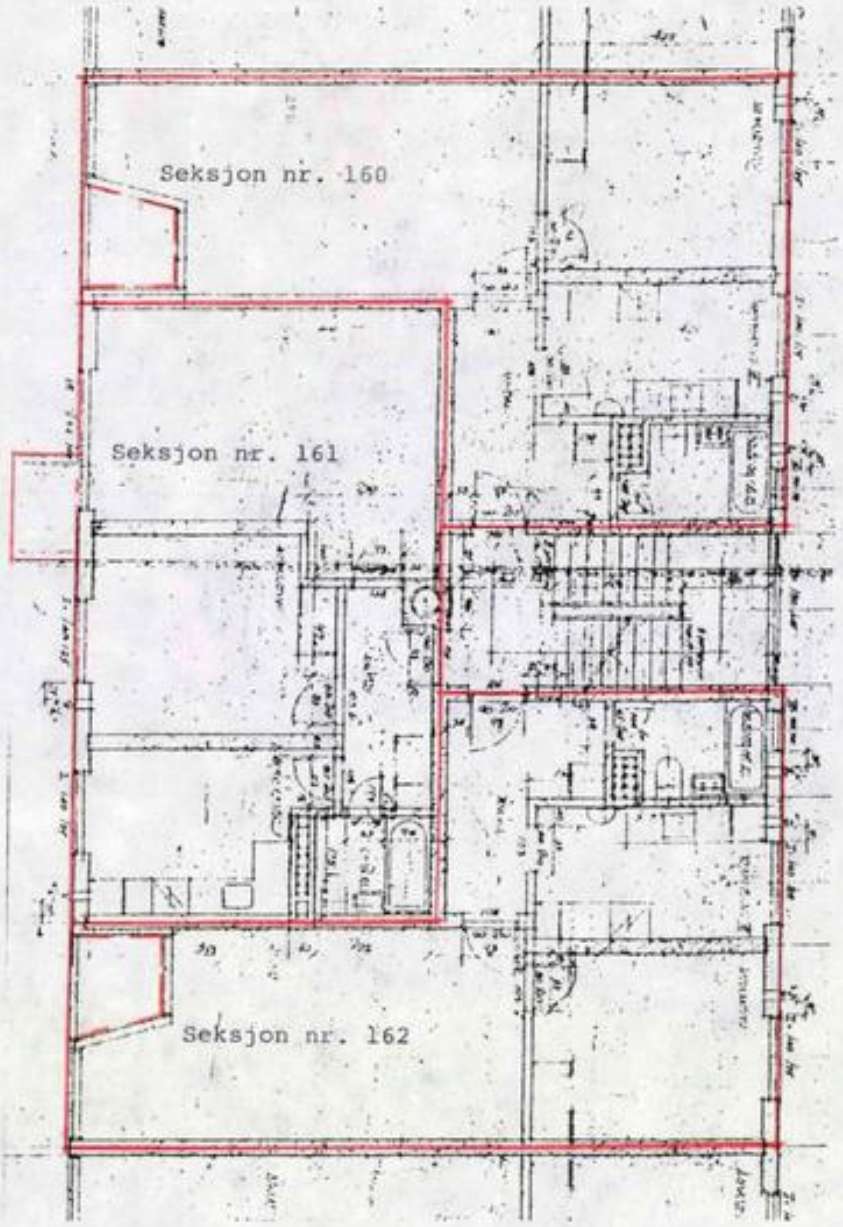
Finnmarksgate 46 - 4. etasje



Seksjon nr. 157 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 158 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 159 - Areal 70 m^2

- 64 -

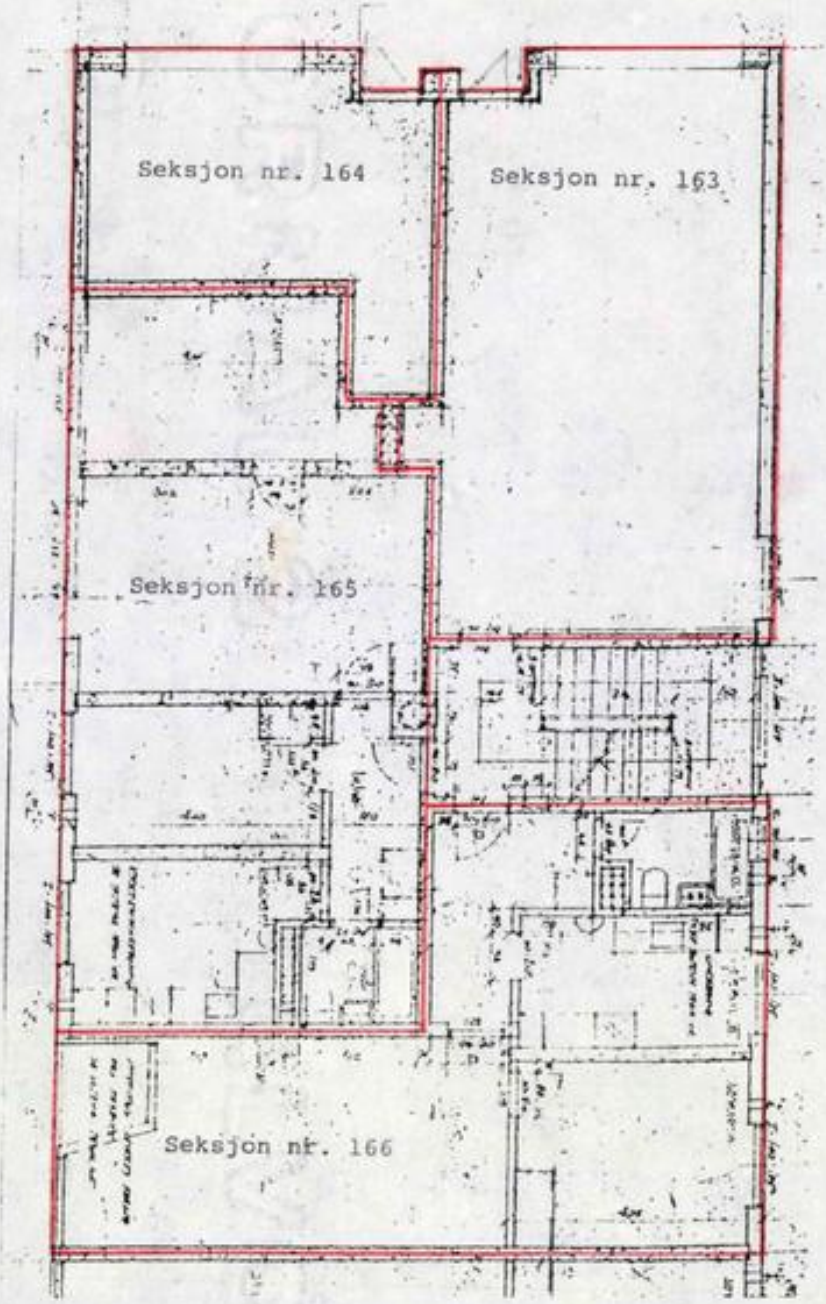
Finnmarksgate 46 - 5. etasje



Seksjon nr. 160 - Areal 70 m^2
Seksjon nr. 161 - Areal 66 m^2
Seksjon nr. 162 - Areal 70 m^2

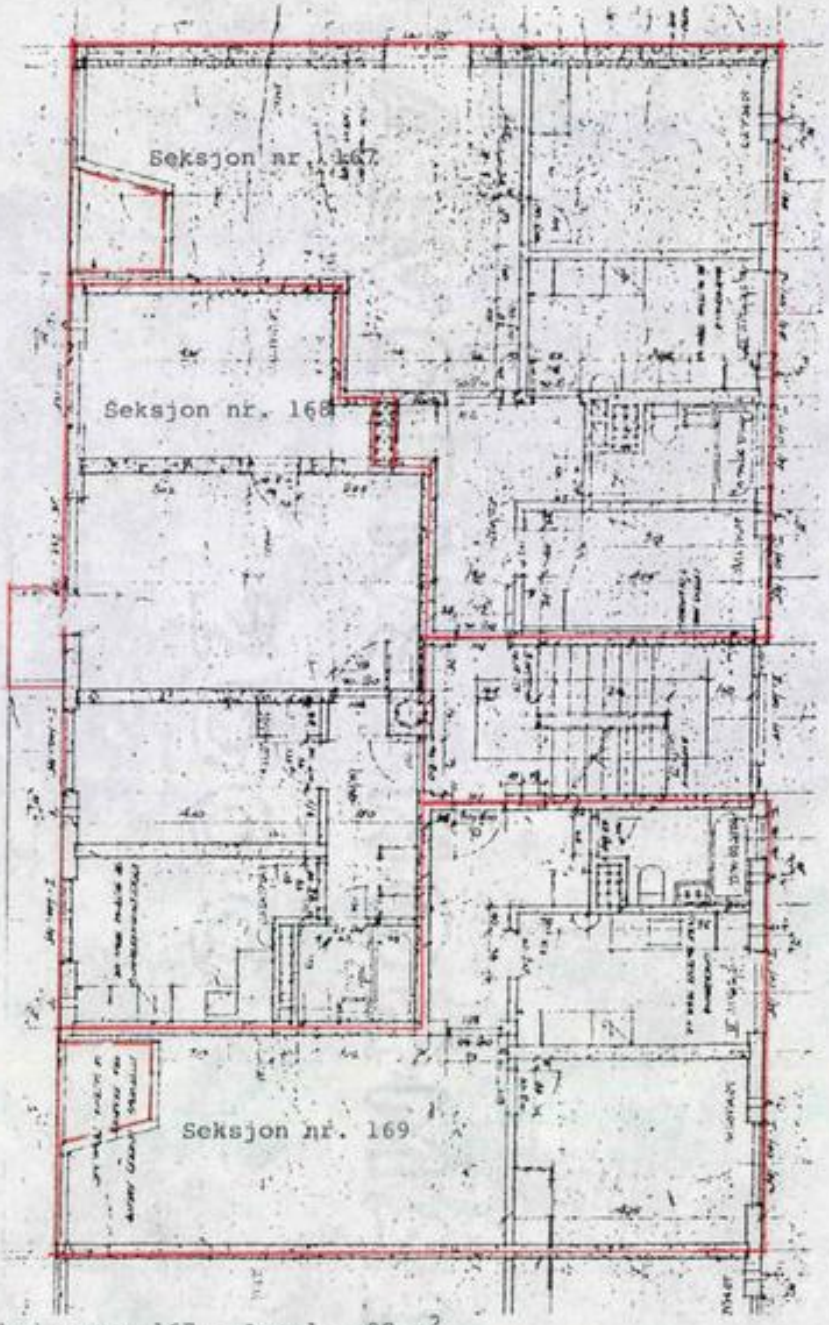
- 65 -

Finnmarksgate 48 - 1. etasje



Seksjon nr. 163 - Areal 46 m^2
Seksjon nr. 164 - Areal 38 m^2
Seksjon nr. 165 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 166 - Areal 70 m^2

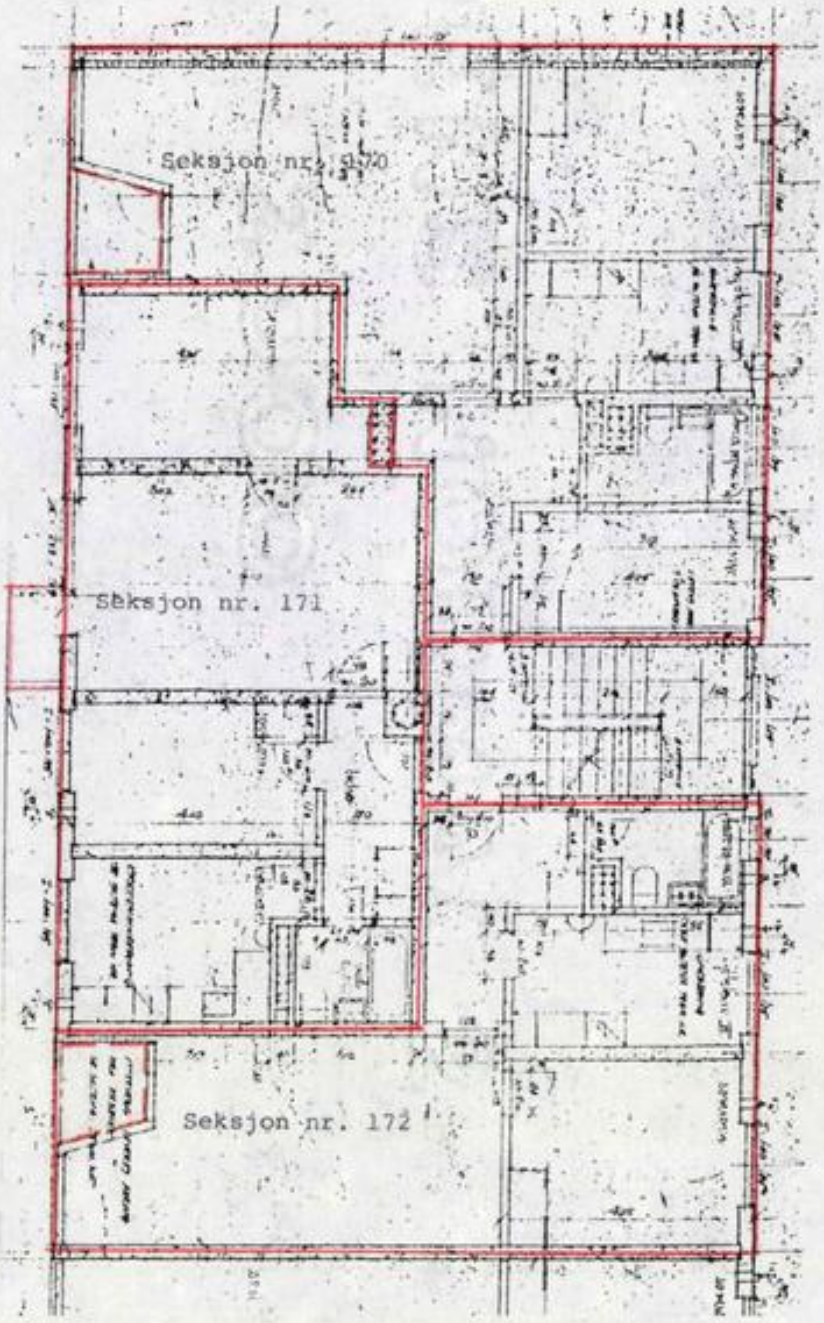
Finnmarksgate 48 - 2. etasje



Seksjon nr. 167 -.Areal - 88 m^2
Seksjon nr. 168 - Areal - 75 m^2
Seksjon nr. 169 - Areal - 70 m^2

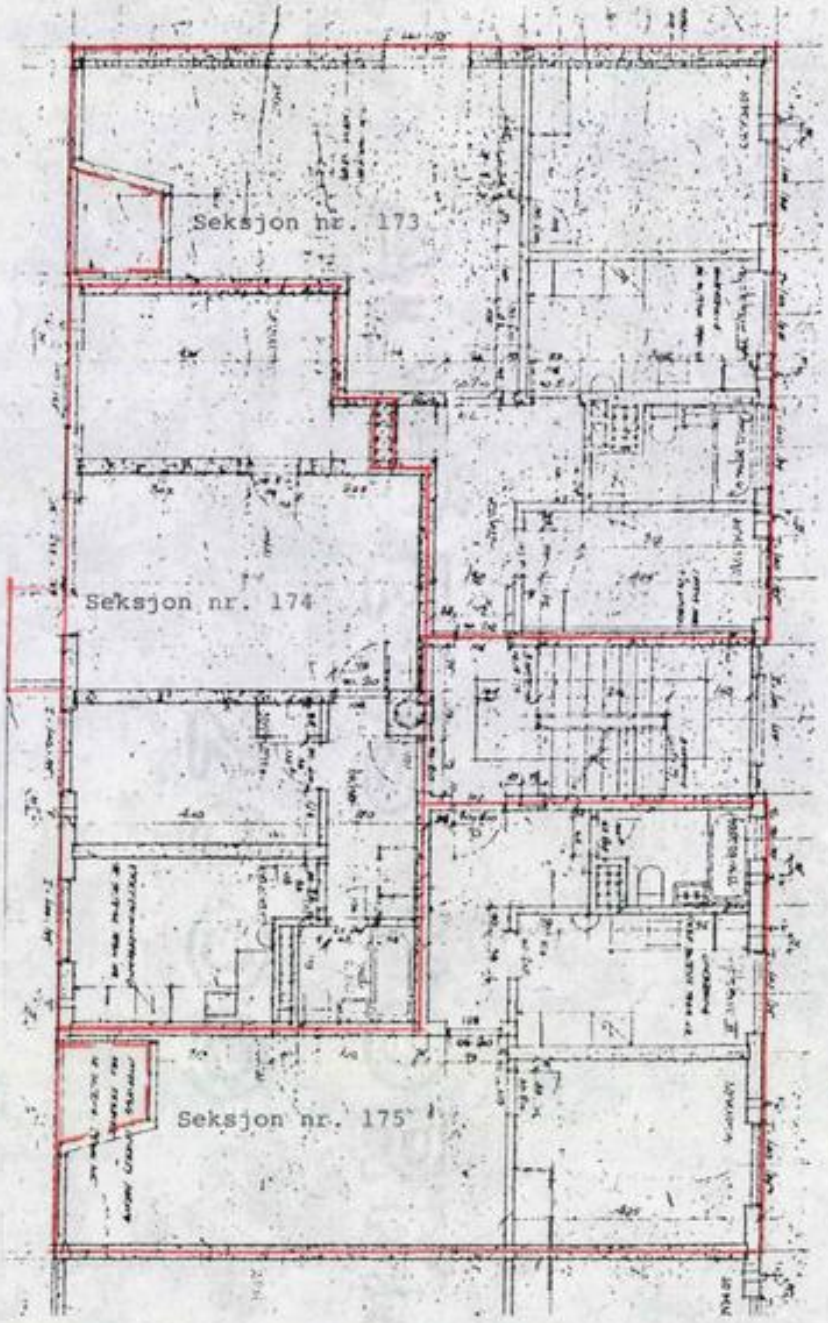
- 67 -

Finnmarksgate 48 - 3. etasje



Seksjon nr. 170 - Areal 88 m^2
Seksjon nr. 171 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 172 - Areal 70 m^2

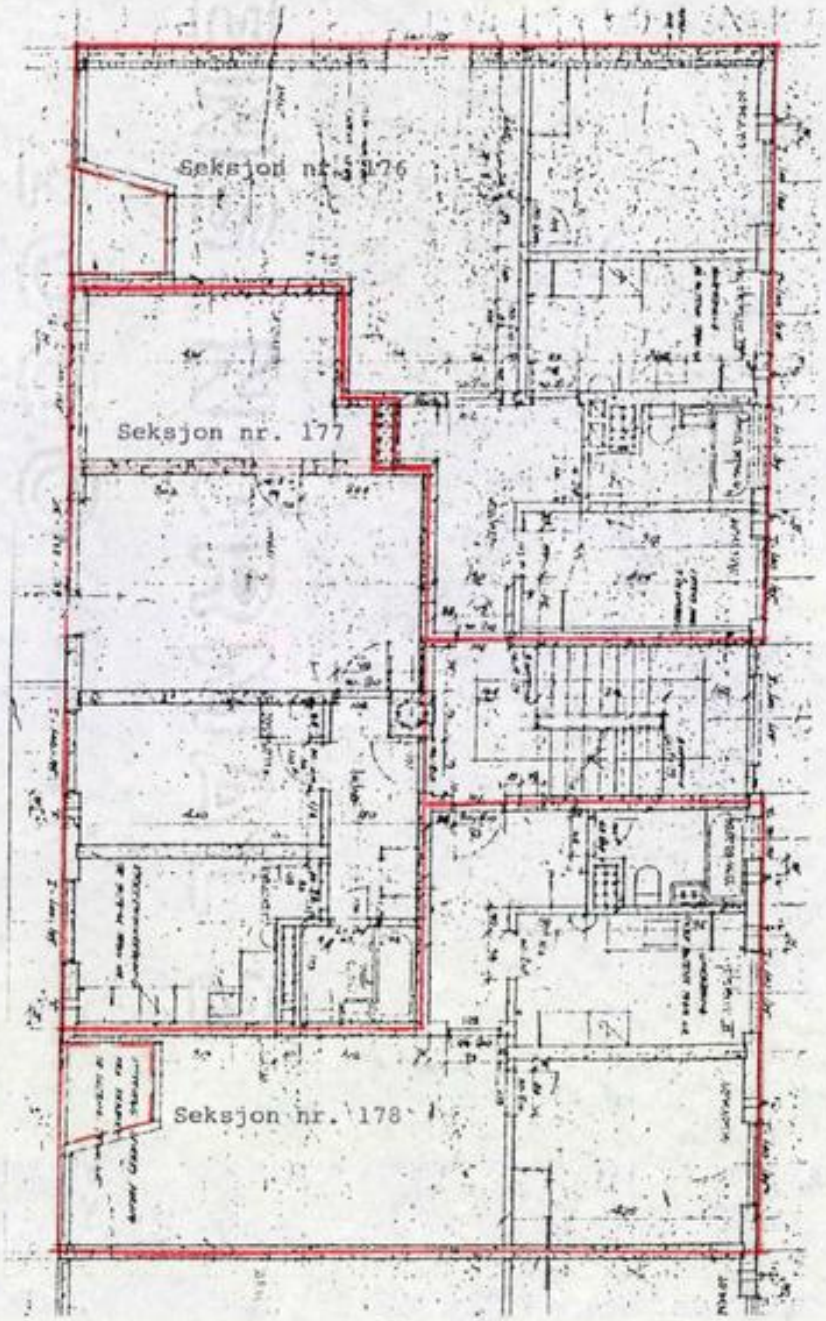
Finnmarksgate 48 - 4. etasje



Seksjon nr. 173 - Areal 88 m^2
Seksjon nr. 174 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 175 - Areal 70 m^2

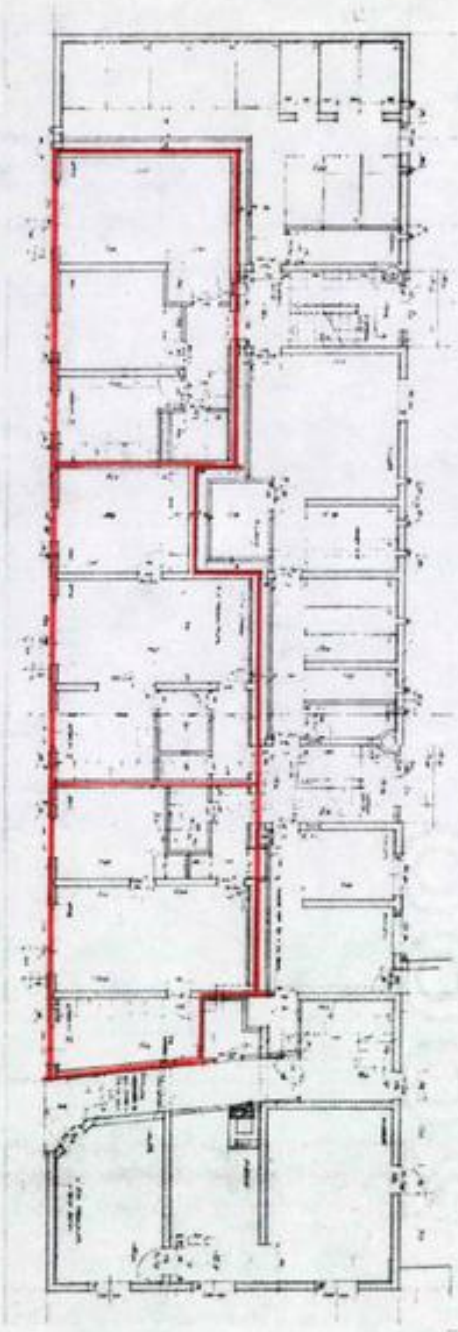
- 69 -

Finnmarksgate 48 - 5. etasje

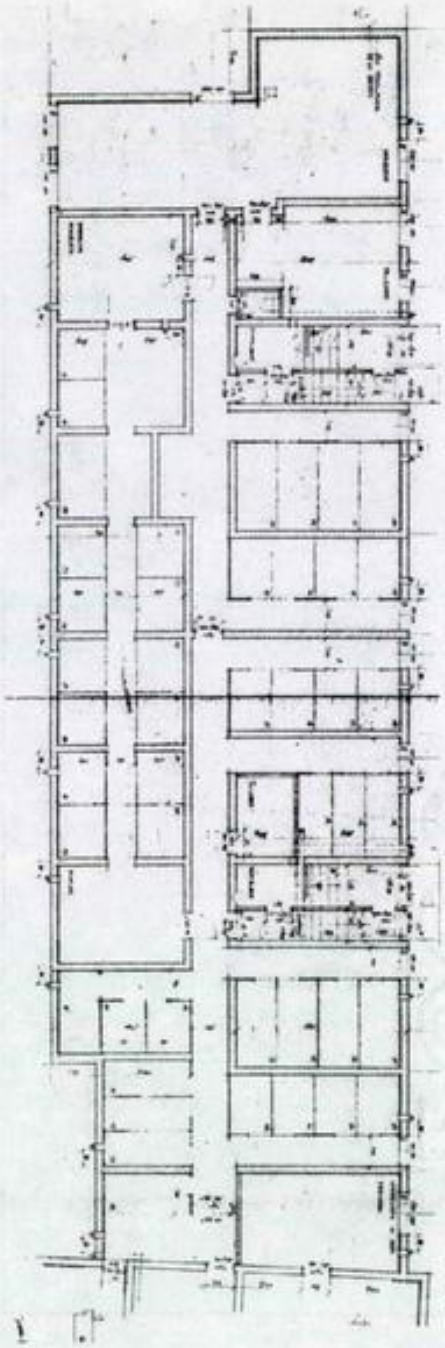


Seksjon nr. 176 - Areal 88 m^2
Seksjon nr. 177 - Areal 75 m^2
Seksjon nr. 178 - Areal 70 m^2

- 70 -

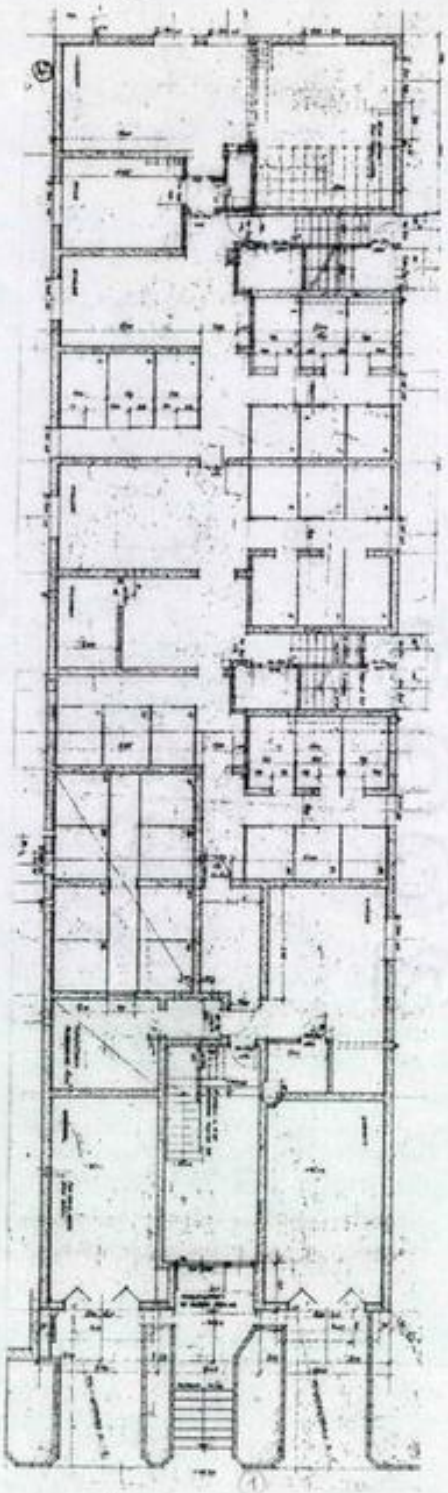


Kjeller
Sarsgate 37, 39



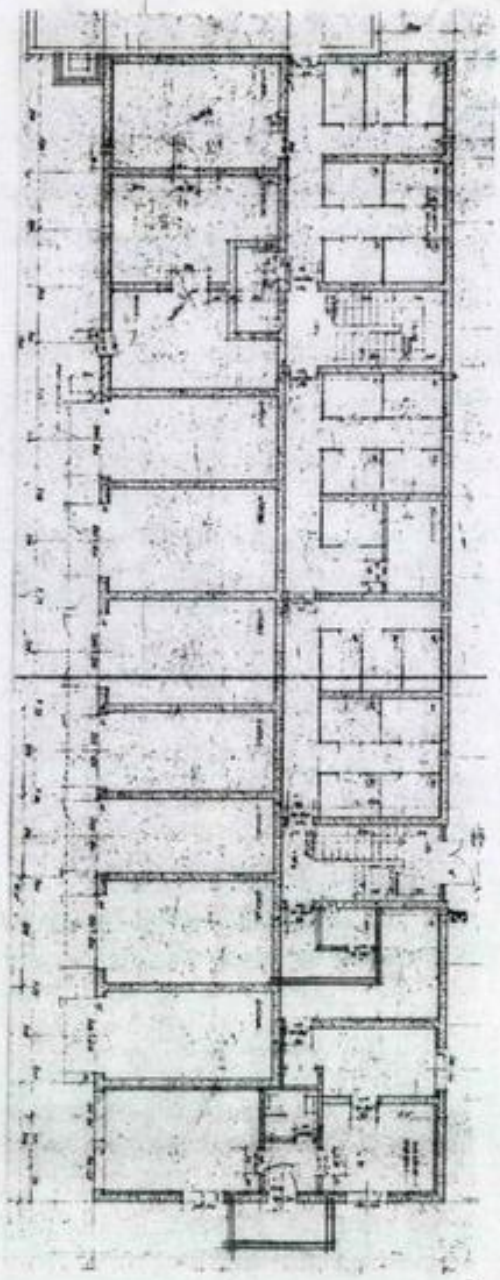
Kjeller
Monradsgate 22, 24 og 26

STATENS KARTVERK



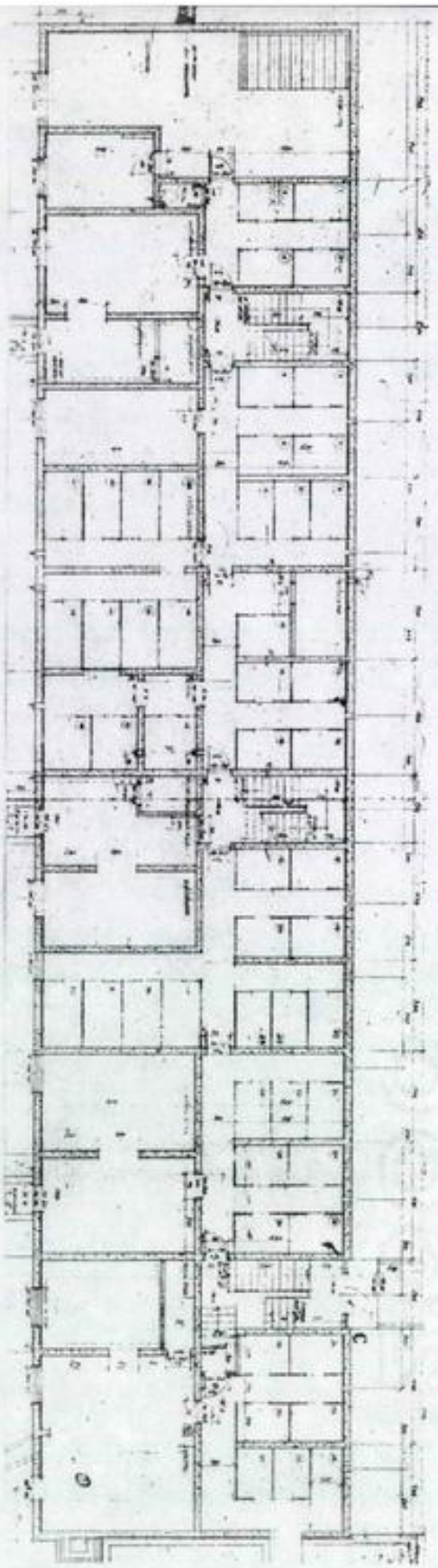
Kjeller

Telavåggate 4, 6 og 8



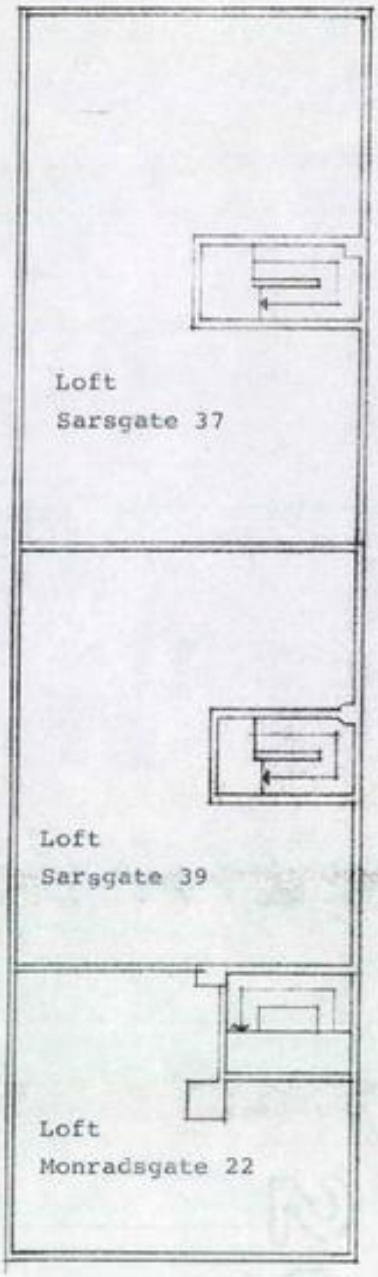
Kjeller
Finnmarksgate 40 og 42

- 74 -



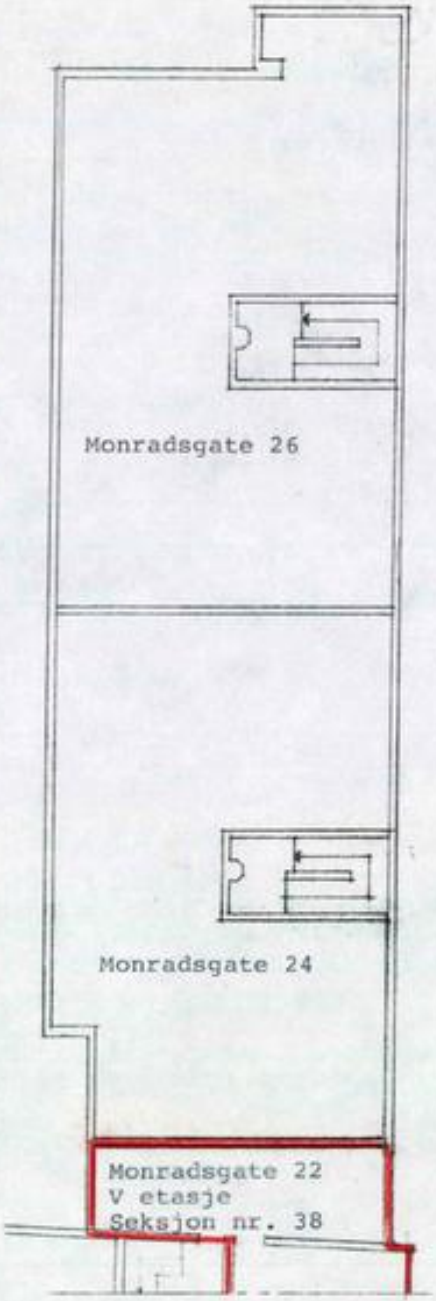
Kjeller
Finnmarksgate
44, 46 og 48

- 75 -

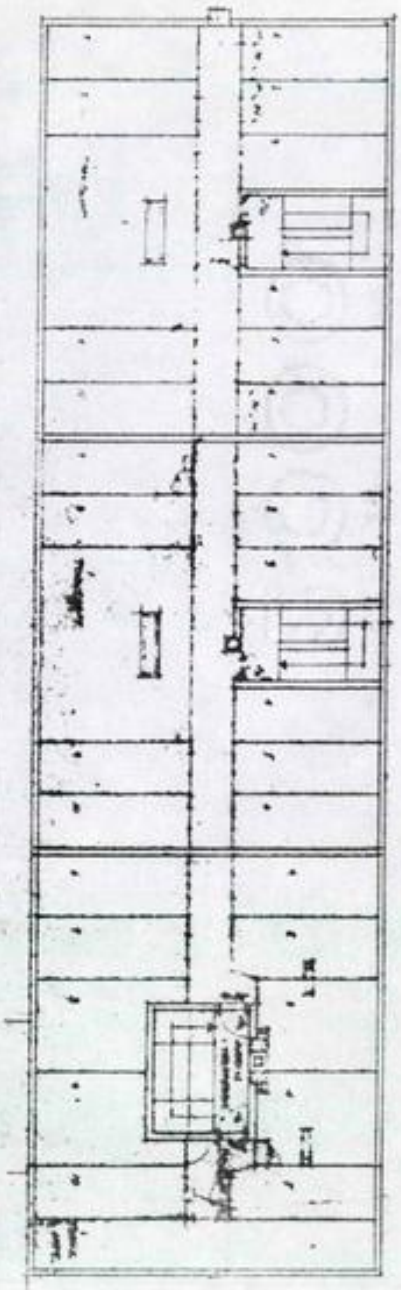


Loft
Sarsgate 37 og 39
Monradsgate 22

- 76 -

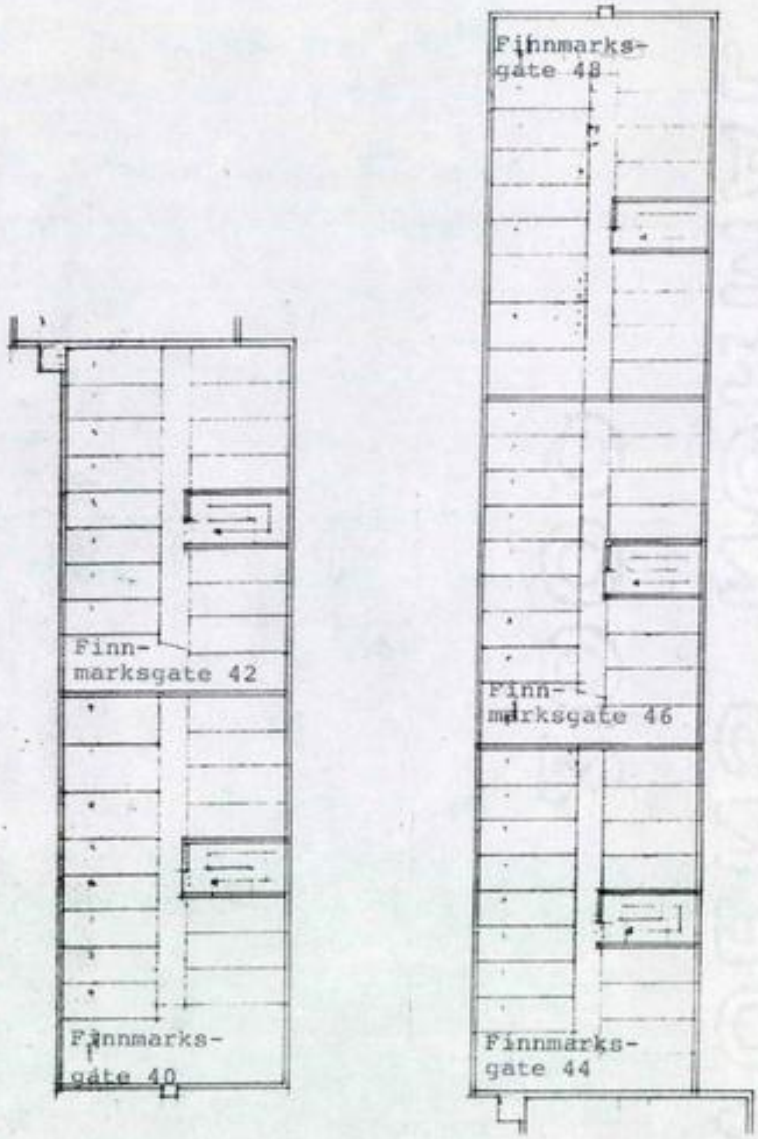


Loft
Monradsgate 24 og 26



Loft

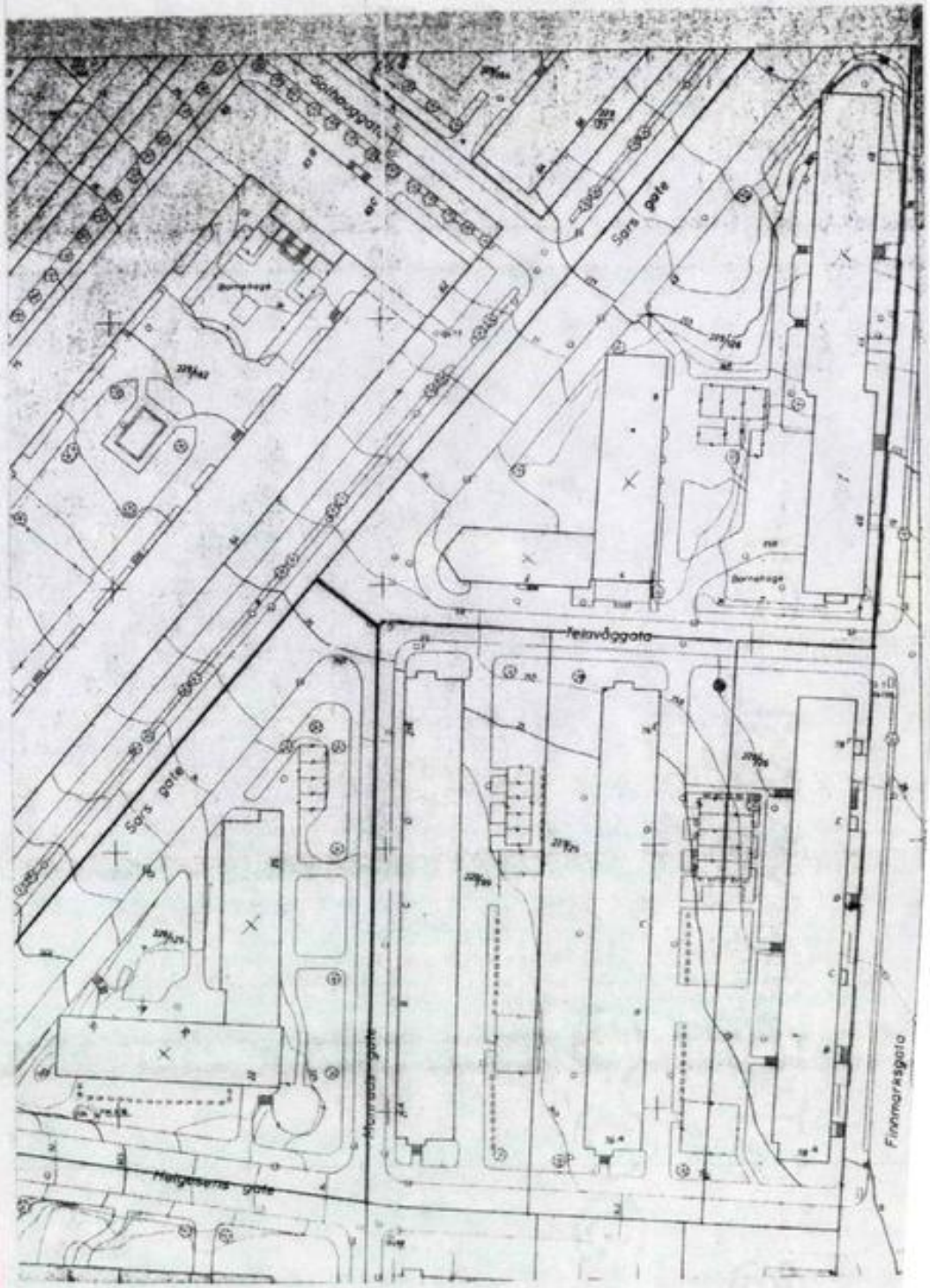
Telavåggt. 4, 6 og 8



Loft

Finnmarksgate 40, 42, 44, 46 og 48

- 79 -



Situasjonsplan

Ø nr. 100 13 /19 55
avskrift 27/6.

Erklæring.

Ad Eiendommen Sarsgaten 43, Oslo.

A/L Professorlökka Borettslag forplikter seg til å overlate barnehagelokalene i ~~Finnmarksgaten xx~~ eiendommen leiefritt og uten innskudd til en organisasjon som godkjennes av kommunen. Barnehagen kan ikke uten kommunens samtykke tas i bruk til annet formål eller nedlegges. Hvis ingen organisasjoner eller byggelaget ønsker å drive barnehagen, skal kommunen ha rett til leiefritt å overta lokalene og driften av barnehagen. Vedkommende organisasjon eller kommunen må dog betale andel av utgifter til oppvarmning og varmtvann. Forövrig settes som betingelse at barnehagen drives på de vilkår som til enhver tid er fastsatt for kommunalt driftsbidrag.

Oslo, den 6. juni 1955.

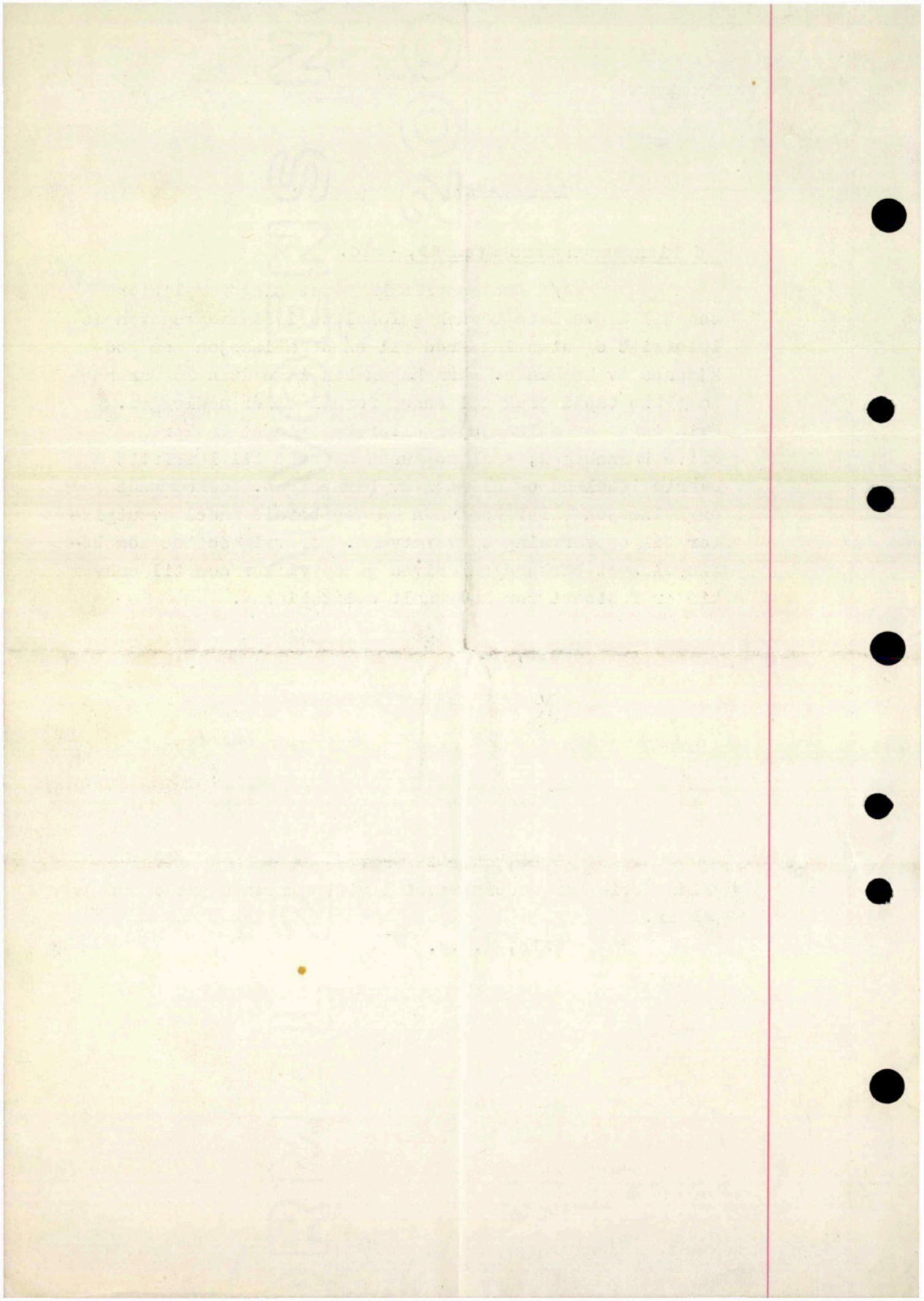
A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

Johan Flatval (s) Finn Høvik (s)

Det bekreftes herved at Johan Flatval og Finn Hövik har underskrevet i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Oslo, d.s.o.

OVERRETTSSAKFØRER EGIL BJERKE (s)



Ø nr. 10170/19 51.
avskrift 10/8.

Festebrev

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

A/L Östlandske Boligbyggelag på vegne av stiftendes borettslag

på följende vilkår:

1. Festetiden er 50 år regnet fra 1. januar 1951. Festet ansees fornyet for perioder á 30 år medmindre Universitetet innen 1 år för festetidens (periodens) utlöp gir underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I såfall er Universitetet forpliktet til å overta de på arealet oppförte bygninger etter skjönn.

2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir å fastsette ved offentlig pristakst hvoretter tomteverdien og festeavgiften påföres dette festebrev. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begynner å löpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 30te år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjönn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fastsatte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhöyes med mer enn 20 % .

3. Universitetet har for festeavgift med renter og omkostninger laste prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppförte bygninger og deres assuransesum. Festeren har adgang til å utparsellere arealet, men skal för så skjer forelegge Universitetet til godkjennelse reguleringsplan og utparselleringsplan, tillike med forslag til fordeling av den samlede festeavgift på de enkelte parseller. Universitetet viker dog prioritet for pantelån i offentlig eller halvoffentlig innretning, som godkjennes av Universitetet og er prioritert innenfor 60 % av eiendommens normale salgsverdi, bestemt ved offentlig takst. Finner

Stempel: Kirkedepartementet
02833 D 18 Jun 1951.

Universitetet at denne takst er for höy, har det adgang til å innanke taksten for to av Den Östenfjeldske bykredittforenings takstmenn i Oslo eller Aker, hvis takst da blir avgjörende.
Etter 10 års forlöp fra denne kontrakts underskrift skal Universitetet ha adgang til å forlange den foranstående prioritet avdradd med 1 % pr. år inntil festeavgiften har fått prioritet etter 50 % av daværende skattetakst. Universitetet forbeholder seg rett til å godkjenne den foranstående obligasjons tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir sådant klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iövrig verdiforringes.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppförte bygninger - herunder også en eventuell verdistigningsskatt.
Universitetet bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som det selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiften. Utgifter i anledning opparbeidelse av gater (eller senere utvidelse av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Universitetet samtykker i at gategrunn av regulert bredde tilskjötes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som etter bygningsloven må avståes gratis, overdrar Universitetet direkte til kommunen mot en til det mottatte erstatningsbelöp svarende reduksjon i festeavgiften.

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

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

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

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

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

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

til frist og til forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme lovs § 111, frafalles.
Festeren utreder alle ved sådan forfølgning som foran nevnt forbundne utgifter. Likeså alle omkostninger som er forbundet med at Universitetet lar møte ved auksjoner over pantet, rekvirert av bedre prioritert fordringshaver. Ved misligholdelse betaler festeren 4 ½ % etterskuddsrente.

7. Festeren bærer alle ved nærværende festebrev forbundne utgifter: Såsom pristakstgebyr, målebrev, stemelpapir og tinglesning og eventuelle utgifter ved konsesjon eller festefornyelser. Til Universitetets salgskommisjonær, høyesterettsadvokat Jon Simonsen, erlegger festeren ved festebrevets underskrift en gang for alle 2 % av den tomteverdi, som Universitetet legger til grunn ved festeavgiftens beregning.

8. De i dette festebrevs poster 2, 3 og 4 omhandlede skjönn såvel som enhver tvist som måtte oppstå mellom partene i anledning av dette festebrev, avgjöres ved voldgift etter de i kap. 32 i loven om rettergangsmåten i tvistemål gjeldende regler.

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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

- 5 -

b) Festeavgiften begynner først å löpe når byggearbeidet tar til, dog senest 1. juli 1952, respektive 1. juli 1953 jfr. punkt a) foran.

c) Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på den festede grunn, gjelder följende: Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen på tomten for festeavgiften skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten retten til fremtidig festeavgift.

9. Festeren har ikke rett til å fjerne matjord fra den festede grunn. Matjord som må bringes bort fra tomten, plikter festeren å levere fritt tilkjört til Botanisk Hage, Töyen.

Oslo, den 18/5 1951.

Otto Lous Mohr
Universitetet i Oslo.

A/L Östlandske Boligbyggelag
Egil Bjerke.
Öivind Moe.

J. Elling.

At underskriverne personlig har undertegnet dette festebrev og er over 21 år bevitnes.

J. Simonsen
h.r.advokat.

1 vedlegg (firmaattest).

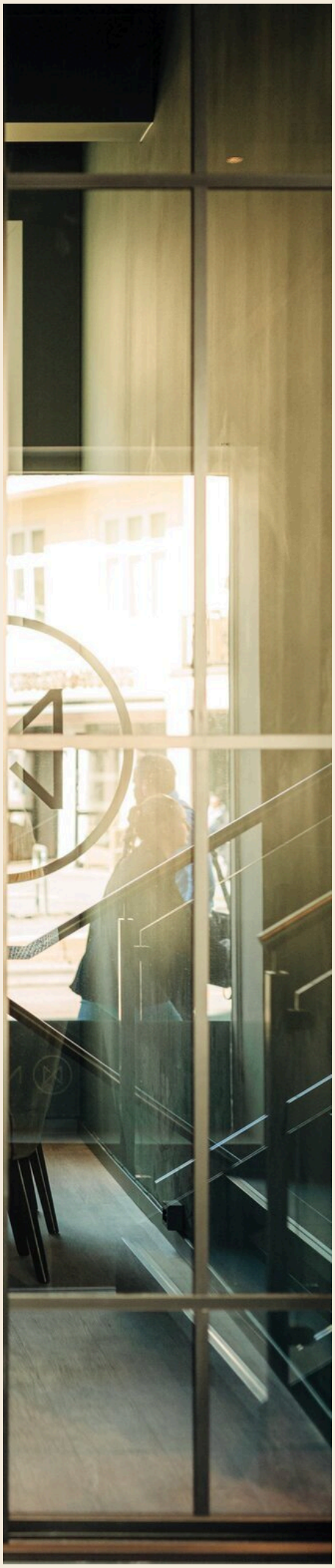
Firmaattest av 11/8-1951 fra Oslo handelsregiarter om at A/L Østlandske Boligbyggelag er reg. 19/6-1950, at lagets styre er Egil Bjerke, formann, Per Lund, nestformann, og Øivind Moe, varamenn: Anne Hagen og Rhein Wille, at lagets firma tegnes av formannen (nestformannen) og 1 styremedlem i fellessakp.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene 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 for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0265/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Finnmarkgata 40 0563 OSLO
Matrikkel: Gnr 229, bnr 125, snr 106 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sverre Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943



Vilde Kvam
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
v.kvam@nordvikbolig.no
478 61 486

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: