

Monrads gate 22



Velkommen til

Monrads gate 22



Salgsoppgaven produsert 25. august 2025

Sofienberg

Oppussingsobjekt med stort potensial - 3-roms selveier - Alt inkl i felleskostnadene - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	430 742,-
Omkostninger	132 100,-
Totalpris	5 362 842,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 319,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Ansvarlig megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no




ESSO



Kort fortalt

Nordvik Frogner har gleden av å presentere Monrads gate 22 - Et perfekt oppussingsobjekt på Sofienberg!
Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, to soverom og et oppusset bad fra 2023. Her får du også en solrik balkong på 4 kvm.
Boligen har en innholdsrik planløsning med stort potensial for modernisering og personlig preg. Leiligheten ligger sentralt og ettertraktet på Sofienberg, like ved Botanisk hage. En kort og hyggelig spasertur tar deg rett til pulserende Grünerløkka. Det er mulig å leie garasje/parkering. For tiden er det venteliste.

Høydepunkter:

- Innholdsrik planløsning
- Oppusset bad i 2023
- Balkong på 4 kvm
- Fjernvarme
- Varmtvann og fyring inkl i felleskost.
- Disponerer to boder
- Meget sentral og ettertraktet beliggenhet
- Bra kollektivtilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

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



































Monrads gate 22

2. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Plantegning

Monrads gate 22

2. Etasje- alt. plantegning



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning

Nærområdet


OPEN






SATS

Informasjon

Monrads gate 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0444/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229, bnr 125, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Azmat Ullah Khan

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
430 742,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 230 742,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
132 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 362 842,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 375 542,- (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
1952

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 61 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig romhøyde på opptil 2,48 meter i stue.

Innhold

Entré
Velkommen inn!
Boligen har en romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy, skoskap og annet oppbevaring. I tillegg finnes et innebygget garderobeskap som utnytter plassen godt.

Stue
Stuen har en behagelig atmosfære med store vindusflater og balkongdør som gir rikelig med naturlig lys.
Her er det god plass til sofagruppe og salongbord. Rommet har potensial for personlig tilpasning og oppgradering etter egen stil og behov.

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 4 kvm med hyggelig utsyn mot nabolaget. Her er det plass til både sittegruppe og grill, og uteplassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Kjøkken
Separat kjøkken med innredning i hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt benkebeslag. Det er opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk via ventilator. Det er også plass til spisebord for hyggelige måltider. Kjøkkenet bærer preg av alder og det må påregnes modernisering, noe som gir en fin mulighet til å skape et funksjonelt og personlig kjøkken etter egen smak.

Soverom
Leiligheten har to romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Vindusflater gir godt med dagslys til rommene.

Bad
Badet ble ifølge eier pusset opp i 2023. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på arbeidene.
Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet, vegghengt toalett, dusj med glassvegger, samt heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Det er også elektrisk styrt vifte og opplegg til vaskemaskin.

Bod
Boligen disponerer to boder - én i kjeller og én på loft, begge på ca. 3 kvm hver - som gir praktisk lagringsplass.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører - 2
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Synlig elde og slitasje generelt.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Ventilatorrister mangler.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Ingen dokumentasjon på underliggende utførelser av membrantype foreligger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Sameiet har 14 utendørsplasser og 8 garasjeplasser til utleie.

- Parkeringsplass koster 750 kr per måned fra 1. januar 2025.
- Garasjeplass koster 1 250 kr per måned fra 1. januar 2025.

Ta kontakt via kontaktskjema dersom du ønsker å leie parkeringsplass eller garasje.

Per 01.01.2025 er det 9 pers på venteliste.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min leietaker har drevet med oppussing etc, de har oppusset badet, dvs i 2023 ny membran, elektrisk i bad, fordeling skap for vann rør, dusjdør, dusjsett, servantskap, vegghengt toalett, fliser osv. Litt stor åpning av badet dør. Men jeg har ikke fått dokumentasjon/kvittering for dette arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1, under Utført arbeid.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Se punkt 1 under Utført arbeid.

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: Det er sameiet som har gjort endringer reparasjoner på fasaden, balkong og nye vinduer osv. Stor balkong nå enn tidligere.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Usikker, det er blokkleilighet. jeg har ikke så god kjennskap med leiligheten sameiet har gjort eller ikke.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Jeg vet ikke om tidligere eiertid, men jeg har ikke gjort el arbeid, enn badet ved oppussing av leietaker.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1, under Utført arbeid.

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.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er sameiet som har gjort endringer reparasjoner på fasaden, balkong osv og nye vinduer. Stor balkong nå enn tidligere.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Det er blokkleilighet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei
Eventuell kommentar: Kan hende, men jeg kjenner ikke til.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei.
Eventuell kommentar: Det er blokkleilighet på andre etg.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei
Eventuell kommentar: Se punkt 1, under Utført arbeid.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Jeg har ikke lagt merke til, det er sentralt fyring. og en termostat har lekket, men tidligere leietaker har fikset.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Nei
Eventuell kommentar: Jeg er usikker, fordi sameiet har gjort en del arbeid med bygningen i forskjellige ting, men jeg har ikke full oversikt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Jeg er usikker, fordi sameiet har gjort en del arbeid med

bygningen i forskjellige ting, for eksempel byttet vinduer, stor balkong enn tidligere, men jeg har ikke full oversikt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: Elektrisk anlegg er gammel i leiligheten.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Det er blokkleilighet, jeg har ikke lagt merke til, så er usikker, fordi sameiet har gjort en del arbeid med bygningen i forskjellige ting, men jeg har ikke full oversikt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Jeg er usikker, tror ikke, se punkt 1 under utført arbeid.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei.
Eventuell kommentar: Jeg er usikker, tror ikke, men jeg har ikke hørt fra leietaker om dette, jeg har bodd i leiligheten bare siste åra og ikke lagt merke til.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja
Beskriv: Det er sentralt fyring. og en termostat har lekket, men tidligere leietaker har fikset.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Nei.
Eventuell kommentar: Det er uklart spørsmålet at hva mener med selve "tilbehøret". Usikker så jeg vet ikke hva vil det si osv. Usikker. I kjøkkenet er ikke integrert hvite varer, lamper, skapene er gammel.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei
Eventuell kommentar: Det kjenner jeg ikke til, fordi jeg har ikke hatt skaderapporter eller tilstandsvurderinger. Men taksmann skal komme forbindelse med salg av leilighet.

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
Eventuell kommentar: Det er blokkleilighet, jeg kjenner ikke så godt at sameiet har gjort eller ikke, men jeg tror ikke. Kjøpte leiligheten i 2008, og jeg finner ikke tidligere salgsoppgave, men nå taksmann skal komme for sjekke leiligheten forbindelse med salg av leilighet. Evt megler kan ha info om tidligere salgsoppgave og lignende.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Nei
Eventuell kommentar: Oslo kommune sender eposter om forskjellige ting som de skal gjøres i området. Sameiet har påbegynt et bygningsarbeid bytte tak for deler av Monrads Gata 22 og Finnmark gata 44 og utbyggelser av fibernett til sameiet. Uke 32-42. Sameiet har inngått avtale med vaktmester å ta over vaktmester driften i sameiet og gartner tjenester.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Nei.
Eventuell kommentar: Uklart spørsmålet, jeg forstår ikke, men kjøperen kan sjekke med megler, evt rapport fra talsmann.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Veldig snill og grei sameiet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?Nei
Eventuell kommentar: Jeg er usikker, fordi sameiet sender forskjellige eposter, men jeg har ikke fullt oversikt, sikkert megleren kan finne ut med å ta kontakt med sameiet

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Jeg har leid ut leiligheten, siden jeg har kjøpt, altså alle årene. Jeg har ikke så god kjennskap med leiligheten, men i siste åra, vi har bodd i leiligheten for å kjenne på at hvordan er å bo i sentrum i leiligheten, grunnen til dette var at barna er voksne, studerer i utlandet, så bo i stort hus er for mye for oss begge to, derfor vi tenkte å flytte i Oslo leilighet enn å bo i huset. Fordi leiligheten ligger på flotteste beliggenhet. Sofienberg park, Offentlig transport buss, trikk går ca hver fem minutter, dagligvarebutikker, bensinstasjon er kun noe få meter unna. Så det var perfekt for oss, og vi heller ikke har bodd i selve Oslo
sentrum. Men etter å har bodd i leiligheten ca et år, vi føler at å bo i sentrum er ikke etter vår smak, vi har funnet ut at vi trives mest å bo i nær av skog, marka og landlig omgivelser. Jeg har prøvd å gi opplysninger så godt som jeg kan og kjenne til, men leiligheten er oppussing objekt, så likevel kan være feil, Dermed jeg tar forbehold. Hvis svaret eller noe er uklart, så gjerne ta kontakt med megleren osv.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendig
Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l.
Yttervegger i betong utvendig fasade med malte overflater.
Etasjeskillere i betong.
Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2021.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2021.
Finert slett ytterdør B30/35 db fra ukjent årstall.
Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m^2. Metallkonstruksjon med trespaltet gulv.
Rekkverkshøyde på 100 cm.

Innvendig
Vegger: Malte flater og fliser på bad.
Gulv: Gulvbelegg og laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Ingen større skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog kommende oppussing er påregnelig.
Etasjeskille i betong.

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall og malte slette dører fra eldre årstall.

Bad
Bad fra 2023 utført av fagfolk på dugnad iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
Flislagt bad med varmekabler i gulvet.
Heldekkende servant på underskap, speil og belysning.
Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.
Opplegg til oppvaskmaskin.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)
Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang.
Plastsluk.
Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke utført grunnet omsluttende vegger av betong e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri.
Opplegg til vaskemaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand dog noe synlig elde, men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tekniske installasjoner
Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber.
Fordelerskap på badet.
Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast.
Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr.
Felles varmtvannsystem.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang.
Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.
Brannslukkingsapparat 2025. Røykvarsler på batteri.

Innbo og løsøre

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer
- Fjernvarme
- Elektrisk gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 319,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv/internett, renter på lån, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 455 372,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 821 486,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Professorløkka, orgnr. 971271248.

Om sameiet

Sameiets navn Sameiet Professorløkka. Sameiet har org.nr. 971 271 248. Sameiet består av 173 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 4. juni 1984.
Sameiet består av adressene Sars gate 37-39, Telavåggata 2-4-6-8, Monrads gate 22-24-26 og Finnmarkgata 40-42-44-46-48 i Oslo Kommune med gnr. 229 bnr. 125.

Sameiet har tre vaskerier, som du kan bruke slik:
- Beboere i Sarsgate og Monradsgate bruker vaskeriet i Monradsgate 26.
- Beboere i Televåggate bruker vaskeriet i Televåggate 8.
- Beboere i Finnmarkgate bruker vaskeriet i Finnmarkgate 48.

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Styrets godkjennelse må innhentes på forhånd og minst 14 - fjorten - dager før leietaker/kjøper skal flytte inn i leiligheten.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 430 742,-pr. 31.12.2024

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

Låneopptak ifm. rehabilitering av fasade i sameiet.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 31 397,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 82826004

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 14 089 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til ditt nye hjem i grønne og fine omgivelser!

Leiligheten ligger sentralt og populært til i Monrads gate 22, midt mellom Tøyenparken og Sofienbergparken, og nær Carl Berners plass.

Nærområdet:
Her finner du mange spisesteder med mat fra hele verden - sushi, tyrkisk, italiensk, thai og indisk. Det er også flere kafeer og bakerier på Tøyen torg, som bare er en kort spasertur unna.
I nærheten ligger Postkontoret på Tøyen torg, og på Carl Berner finner du butikker som Vinmonopolet, apotek, frisør og flere koselige kafeer.
Det er kort vei til dagligvarebutikker som Coop, Kiwi, Rema og Bunnpris (som er søndagsåpen). Ringnes park med butikker, SATS og kino ligger bare en liten busstur eller en 20-minutters spasertur unna.

Grøntområder:
Det er mange flotte parker i nærheten. Botanisk hage er en av de fineste. Om vinteren kan du ake i Ola Narr, og om sommeren er det fint å sole seg og grille der. Kommunen lager skiløyper i parken når det snør. Sofienbergparken og Akerselva med fine turstier er også nært, og du kan gå helt til Nydalen og Frysja, eller videre til Maridalsvannet.
Rodeløkka med sine koselige trehus ligger bare 5 minutter unna.
Her finner du også kolonihager og skulpturparken med fine statuer. Minneparken byr på en spennende tursti med historie og bilder. Om sommeren er det festivaler i Tøyenparken, som Øya og Mini Øya for barna.

Trening og aktiviteter:
For den treningsglade finnes Fresh Fitness, SATS og Bare trening i nærheten. Ute kan du spille minigolf, sandvolleyball, tennis, eller løpe på turstier rett utenfor døra. Caltexløkka har også kunstgressbane.
Tøyenbadet er nå ferdig oppgradert og åpnet som et stort, moderne badeanlegg med mange spennende fasiliteter. Her kan du svømme i store bassenger, trene i et flott treningssenter, eller slappe av i badstuer og velværeområder. Det nye badet har noe for både voksne og barn, med blant annet vannsklier, barnebasseng og kursområder.
Dette gjør Tøyenbadet til et populært sted for hele familien, rett i nærheten av hjemmet ditt.

Kort vei til Grünerløkka:
Grünerløkka, bare en liten gåtur unna, er kjent for sin livlige kultur og mange kafeer og restauranter. Her finner du populære steder som Villa Paradiso, Markveien mat og vinhus, Humla og Vespa, og Grünerløkka Brygghus. På Birkelunden holdes det loppemarked hver søndag, og det hender Bondens marked kommer dit også. Vulkan, med god mat, ligger også nær.

Kollektivtrafikk:
Det er veldig gode kollektivmuligheter med buss, trikk og T-bane fra Carl Berners plass, som er et viktig knutepunkt.
Her går direkte linjer til mange steder i Oslo, som BI Nydalen, Blindern, Ullevål, Oslo sentrum, Majorstuen og Bislett. Mange av bussene går døgnet rundt.
Tøyen stasjon er også kort vei, og herfra går tog til blant annet Nordmarka og Lillomarka.

Området Rodeløkka:
Nærområdet grenser til sjarmerende Rodeløkka med gamle arbeiderboliger og en hyggelig velforening som arrangerer aktiviteter for både barn og voksne.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det ble innsendt byggemelding av blokk den 09.06.1951.

Det følger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 27.06.2022.
Det foreligger apporobasjon for boligblokk datert 05.11.1951.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er gjort endringer i boligen som avviker fra disse.
En lettvegg er satt opp i stuen for å etablere et ekstra soverom, og døråpningen inn til kjøkkenet er flyttet i forhold til opprinnelig plantegning.

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. Reguleringsplan: S-2255.
Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Pågående plansaker:
Saksnr: 202550615
Saken gjelder: Hasleveien 4-6, Sinsenveien 1 og Trondheimsveien 119, 123 og 125 - Boliger og næring

Saksnr: 201901778
Saken gjelder: Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata

Saksnr: 202315257
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnr: 202308348
Saken gjelder: Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel

Saksnr: 202202903
Saken gjelder: Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK

Saksnr: 202214130
Saken gjelder: Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole

Saksnr: 202460006
Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen

Saksnr: 202460842
Saken gjelder: Hovinveien 43 A - Boliger

Saksnr: 202453643
Saken gjelder: Økernveien med sidegater - Gateopprustning

Saksnr: 202461139
Saken gjelder: Økernveien 75-81 - Boliger

Saksnr: 201609079
Saken gjelder: Hjørnetomten Grenseveien/Økern veien. (Hasle T-bane stasjon). Planer om Bolig/næring,hotell,torg m.m.

Saksnr: 201801786
Saken gjelder: Økernveien 97, 127/36

Saksnr: 201615880
Saken gjelder: ØKERNVEIEN 115. Gnr. 124 Bnr. 2 Det planlegges bygging av hovedsakelig boliger.

Pågående byggesaker:
Finnmarkgata 40 - Bruksendring av næringslokale til bolig
Saksnummer: 202314180

Saksnr: 202451391
Saken gjelder: Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring

Sofienberggata 42-44 og Sars' gate 32-34 - Bruksendring av 2. etasje til boliger, fasadeendringer og mer
Saksnummer: 202458760

Sars gate 34 - Bruksendring av lokale i 1. etasje fra butikk til treningssenter
Saksnummer: 202556246

Trondheimsveien 47 - Bruksendring av lokaler i 1. etasje fra næring til bolig - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 202454912

Trondheimsveien 64 - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202556120

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/229/125/31:
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: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/13181
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

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 overtakelsen.

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet

skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 307,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke eks. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900 (2 inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 317,- 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. 3 625,-.

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 25. august 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Monrads gate 22

Monrads gate 22

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

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

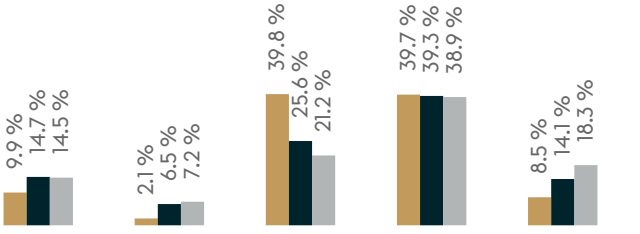
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Tog/t-bane

Sport

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

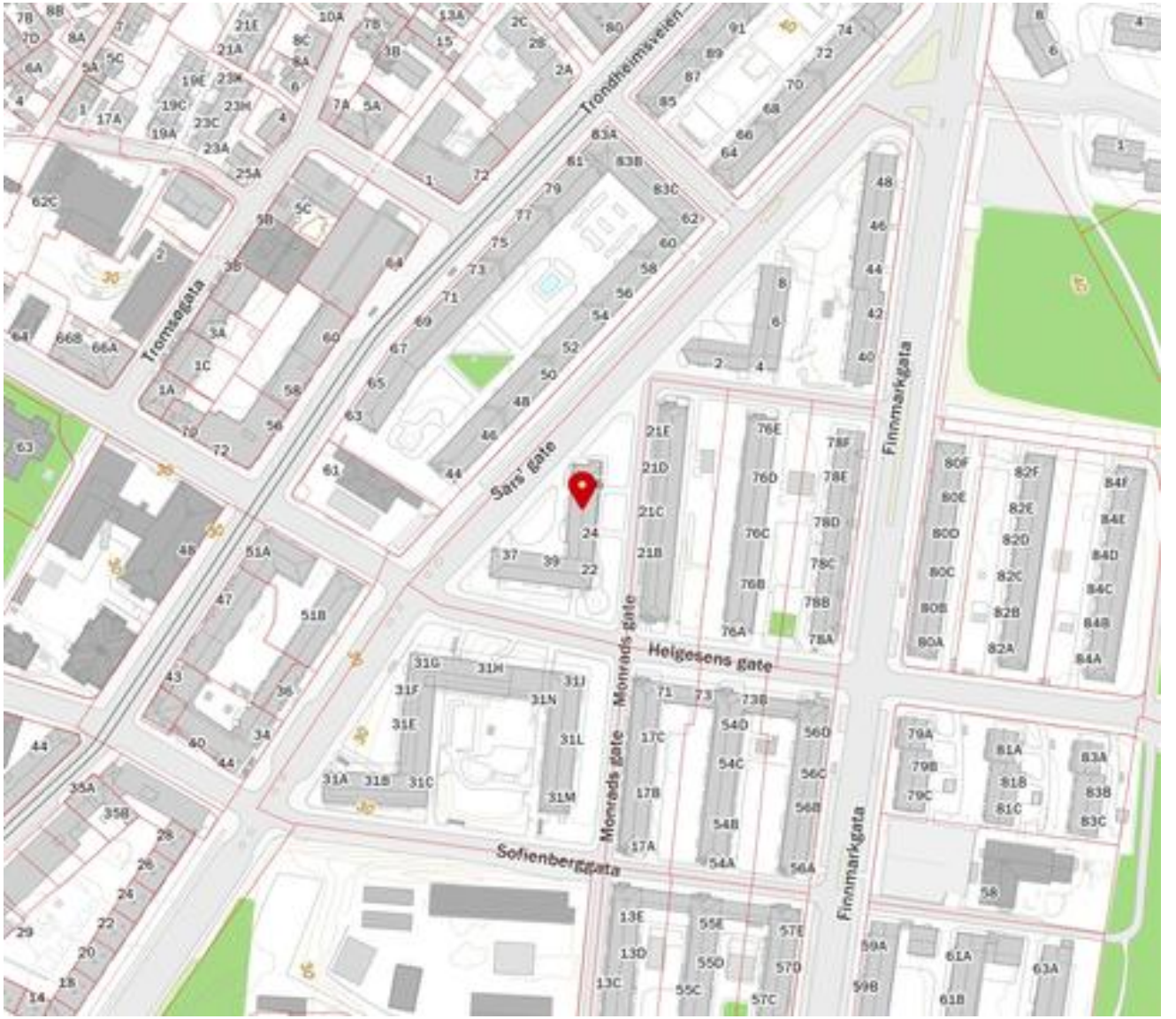
«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Monrads gate 22, 0564 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 125, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2215 **Referansenummer:** QI8727

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen **Vår ref:**

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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 1953, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1949, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Eldre bygårder:
Det gjøres oppmerksom på at eldre bygårder kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade med malte overflater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2021. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2021. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Finert slett ytterdør B30/35 db fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Metallkonstruksjon med trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Gulvbelegg og laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Ingen større skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog kommende oppussing er påregnelig.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall og malte slette dører fra eldre årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2023 utført av fagfolk på dugnad iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til oppvaskmaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift. Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke utført grunnet omsluttende vegger av betong e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand dog noe synlig elde, men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber.
Fordelerskap på badet. Wateguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr.
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat 2025. Røykvarsler på batteri.

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

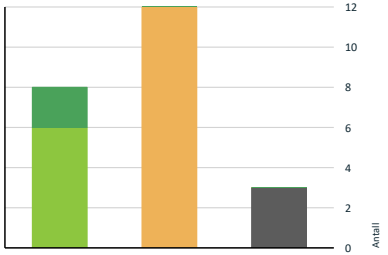
Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er opprinnelig en 2-roms der øvrige rom er satt opp av nåværende eier. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Det henvises til megler for nærmere info.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2021. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

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

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2021. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

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

TG 2 Dører - 2

Finert slett ytterdør B30/35 db fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m². Metallkonstruksjon med trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 100 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Gulvbelegg og laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Ingen større skadeavvik ble registrert på befaringsdagen dog kommende oppussing er påregnelig.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalt profilerte innerdører fra nyere årstall og malte slette dører fra eldre årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad fra 2023 utført av fagfolk på dugnad iht. eiers opplysninger uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Tiltenkt fall på gulv dog fravikende teknisk forskrift.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på underliggende utførelser av membrantype foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent utførelse der det ikke foreligger noen form for garantier på våtrommets utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet omsluttende vegger av betong e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i funksjonell stand dog noe synlig elde, men ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig elde og slitasje generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

Kommende vedlikehold og oppussing er påregnelig på sikt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Ventilatorrister mangler.

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

Kullfilter bør byttes. Ventilatorrister bør monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra varierende årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG IU Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen. Svaret er med dette ukjent/vet ikke.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på automatsikringer og anlegget for øvrig. Samsvarserklæring på nylig utført vedlikehold i August 2025 er fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger. Ved oppgradering eller utskiftinger av kjøkken må kurser økes i antall eller økes i wattstyrke.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Da det nylig er utført utbedrende tiltak på enkelte El-punkter i leiligheten foreligger der dokumentasjon på dette. Det opplyses fra utførende elektriker om at anlegget fremstår nå med tiltenkt funksjon dog stedvis eldre anlegg det kommende vedlikehold eller lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.





TG 0 Brannteknikse forhold

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukkingsapparat 2025. Røykvarsler på batteri.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

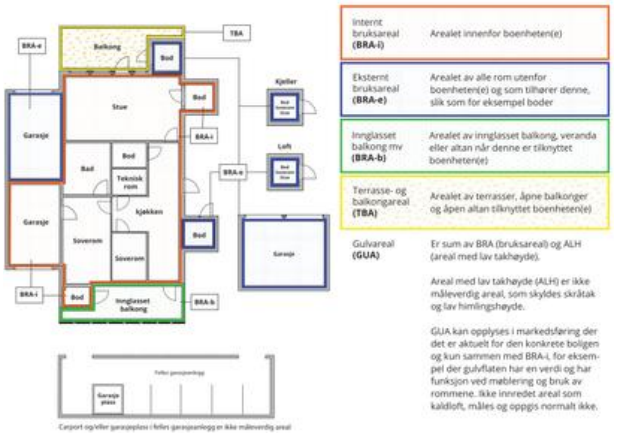
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 brannceller 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.

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	61			61	4
Loft		3		3	
Felles kjeller		3		3	
SUM	**61**	**6**			**4**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang		
Loft		Bod	
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,48 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er opprinnelig en 2-roms der øvrige rom er satt opp av nåværende eier. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Det henvises til megler for nærmere info.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedret deler av det elektriske anlegget. Henviser til eier for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Azmat Ullah Khan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	125		31	14100 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Monrads gate 22

Hjemmelshaver
Khan Azmat Ullah

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Professorløkka	78 / 13181	PHM Forvaltning AS	971271248

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82826004			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Monrads gate 22, 0564 OSLO
Gnr 229 - Bnr 125
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QI8727

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Khan, Azmat Ullah	9578-5998-4-832231	2025-08-19 12:00:10

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
19. aug. 2025

Oppdragsnummer
14-0444/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Monrads gate 22, 0564 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Azmat Ullah Khan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: Min leietaker har drevet med oppussing etc, de har oppusset badet, dvs i 2023 ny membran, elektrisk i bad, fordeling skap for vann rør, dusjdør, dusjsett, servantskap, vegghengt toalett, fliser osv. Litt stor åpning av badet dør. Men jeg har ikke fått dokumentasjon/kvittering for dette arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1, under Utført arbeid.

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

Eventuell kommentar: Se punkt 1 under Utført arbeid.

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: Det er sameiet som har gjort endringer/ reparasjoner på fasaden, balkong og nye vinduer osv i 2020-21-22. Stor balkong nå enn tidligere.

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

Eventuell kommentar: Usikker, det er blokkleilighet. jeg har ikke så god kjennskap med leiligheten sameiet har gjort eller ikke, vet ikke om tidligere eiertid

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: Firmanavn: OsloViken Elektro AS: jeg har fått gjort liten el arbeid, det er bytte kabel mellom soverom og gang, bytte dimmer til bad og montere ramme. Se el-samsvarserklæring. Jeg vet ikke om tidligere eiertid.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Se Samsvarserklæring.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1, under Utført arbeid. Jeg vet ikke om tidligere eiertid.

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er sameiet som har gjort endringer/ reparasjoner på fasaden, balkong osv og nye vinduer. Stor balkong nå enn tidligere.

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

Eventuell kommentar: Det er blokkleilighet

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

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

Eventuell kommentar: Kan hende, men jeg kjenner ikke til.

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

Eventuell kommentar: Det er blokkleilighet på andre etg.

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Se punkt 1, under Utført arbeid.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke lagt merke til, det er sentralt fyring. og en termostat har lekket, men tidligere leietaker har fikset.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er usikker, fordi sameiet har gjort en del arbeid med bygningen i forskjellige ting, men jeg har ikke full oversikt

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er usikker, fordi sameiet har gjort en del arbeid med bygningen i forskjellige ting, for eksempel byttet vinduer, stor balkong enn tidligere, men jeg har ikke full oversikt.

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

Ja

Beskriv: Se el-samsvarserklæring.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er blokkleilighet, jeg har ikke lagt merke til, så er usikker, fordi sameiet har gjort en del arbeid med bygningen i forskjellige ting, men jeg har ikke full oversikt.

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

Ja

Beskriv: Jeg er usikker, tror ikke, se punkt 1 under utført arbeid

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er usikker, tror ikke, men jeg har ikke hørt fra leietaker om dette, jeg har bodd i leiligheten bare siste året og ikke lagt merke til

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

Ja

Beskriv: Det er sentralt fyring. og en termostat har lekket, men tidligere leietaker har fikset

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkkenet har ikke integrert hvite varer, lamper, skapene er gammel.

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: Takstmann har lagt tilstandsvurderinger.

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

Eventuell kommentar: Se Takstmann tilstandsrapport.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Oslo kommune sender eposter om forskjellige ting som de skal gjøres i området. Sameiet har påbegynt et bygningsarbeid bytte tak for deler av Monrads Gata 22 og Finnmark gata 44 og utbyggelser av fibernett til sameiet. Uke 32-42. Sameiet har inngått avtale med vaktmester å ta over vaktmester driften i sameiet og gartner tjenester

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Se Taktsmann rapport, evt megler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Veldig snill og grei sameiet

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke, men sikkert megleren kan finne ut evt å ta kontakt med sameiet

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Byttet kjøkken skaper i 2011-12. Jeg har leid ut leiligheten, siden jeg har kjøpt, altså alle årene. Jeg har ikke så god kjennskap med leiligheten, men i siste året 2024, vi har bodd i leiligheten for å kjenne på at hvordan er å bo i sentrum i leiligheten, grunnen til dette var at barna er voksne, studerer i utlandet, så bo i stort hus er for mye for oss begge to, derfor vi tenkte å flytte i Oslo leilighet enn å bo i huset. Også grunnen til dette at leiligheten ligger på flotteste beliggenhet. Altså Sofienberg park, Offentlig transport buss, trikk går ca hver fem minutter, Flere dagligvarebutikker rundt i leiligheten/området, Esso bensinstasjon 24/7 åpen er kun noe få meter unna, stort fellesvaskeri. Så det føltes perfekt for oss, og vi heller ikke har bodd i selve Oslo sentrum. Men etter å har bodd i leiligheten ca et år, vi føler at å bo i sentrum er ikke etter vår smak, vi forstå og føler at vi trives mest å bo i nær av skog, marka og landlig omgivelser. Jeg har prøvd å gi opplysninger så godt som jeg kan og kjenne til, men leiligheten er oppussing objekt, så likevel kan være feil, se Takstmann tilstandsrapport. Kan hende hvis svarene mine eller noe er uklart, så gjerne ta kontakt med megleren osv.

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: 14-0444/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Khan, Azmat Ullah	2025-08-19

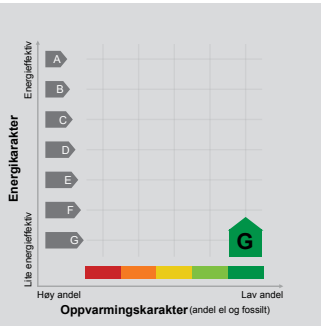
Identifikasjon

bankID Khan, Azmat Ullah

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

ENERGIATTEST

Adresse	Monrads gate 22
Postnummer	0564
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80581580
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-153858
Dato	12.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258 OSLO

Att.: Therese Kobbeltvedt

Deres ref.: 14-0444/25
Vår ref.: 045-1-031 Morten Henriksen Oslo, Dato: 24.07.2025

Snr 031 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.:	031
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	Forsikringsnummer 82826004
Eier:	Khan, Nazia Khan, Azmat
Adresse:	Monrads gate 22, 0563 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	430 742
Andel formue pr 31.12.2024	31 397

Felleskostnader pr måned:

FELLESKOSTNADER	6 877,00
KABEL-TV/INTERNETT	442,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 7 319,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 14 886,30

Langsiktig gjeld:

Lån: Handelsbanken kontonr. 8398.72.12368. Annuitetslån Lånebeløp kr. 67.000.000,-, rente fra 02.02.2024 NOM. 6,9%. Forventet innfridd 31.08.2050. Restgjeld pr. juli 2025 er kr. 65.536.927,-.
Låneopptak i forbindelse med rehab. av bl.a. fasade.

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

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.
Tomten er festet, festekontrakt fram til 2031.
Det er mulig å leie garasje/parkering. For tiden er det venteliste.

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. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 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/

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.

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.

Sameiet Professorløkka

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

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

Sameiet Professorløkka

Resultatregnskap år 2024

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

Sameiet Professorløkka

Balanse 2024

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

Sameiet Professorløkka

Balanse 2024

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

Oslo,
Sameiet Professorløkka

Christian Engelstad
Styrets leder

Zara Raste
Styremedlem

Mohammed Jamal Gaeb
Styremedlem

Tor-Anders Hansen
Styremedlem

Edward Palm
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Professorløkka

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Kommunale avgifter

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

Note 4 Strøm og varme

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

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøm fjernvarme, fyrhus, tlf	1 921 994	1 365 508	1 100 000	1 550 000
Strøm vaskeri	0	11 199	16 000	0
Skadedyr sanering	14 362	10 650	10 000	16 000
Brannsentral	224	67 473	0	0
Dugnad	5 005	0	0	0
Container	43 966	18 784	25 000	40 000
Vaktmester tilleggstjenester	5 844	45 531	100 000	50 000
Vintertjenester	22 523	50 808	30 000	30 000
Uteområde	10 275	32 341	32 000	0
Leie lokale	549	0	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer	1 055	0	0	0
Driftsmateriell	447	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	5 827	0	0
Sum andre kostnader	**2 026 243**	**1 608 120**	**1 313 000**	**1 686 000**

Note 6 Vaktmester og renhold

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	685 346	218 709	1 500 000	2 500 000
Vedlikehold bygning	0	62 963	0	0
Vedlikehold VVS	45 794	1 256 404	0	0
Vedlikehold elektro	118 276	402 969	0	0
Vaskerianlegg	16 225	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	17 400	39 665	0	0
Vedlikehold uteområde	19 844	14 293	20 000	55 000
Vedlikehold ekstraord.	0	20 493	0	0
Vaskerianlegg	4 476	10 889	0	0
Garasjeport/inngangsdører	0	3 873	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	2 071	0	0
Sum vedlikehold	**907 360**	**2 032 328**	**1 520 000**	**2 555 000**

Note 8 Honorarer

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

Note 9 Andre kostnader

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

Note 10 Finans

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

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

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

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

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

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

Note 13 Note egenkapital

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

Note 14 Langsiktig gjeld

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

Note 15 Kortsiktig gjeld

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Professorløkka

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professorløkka.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

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

bankID

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

UNIVERSITETET 7 JUL 1951

UNIVERSITETET 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. 14703/19.. FD 0854/1951 A

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

Dgb.nr. 10657/19.. 7 juli

2. Festeavgiften settes til 3 % av tomtens verdi som blir å fastsette ved offentlig pristakst hvoretter tomteverdien og festeavgiften påföres dette festebrev. Festeavgiften erlegges forskuddsvis og halvårlig. Festeavgiften begynner å löpe fra 1/1 1951. Universitetet har hvert 30te år rett til å kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi, således som denne blir fastsatt ved skjönn etter reglene i post 9 nedenfor. Festeavgiften skal dog aldri settes lavere enn den opprinnelige fastsatte og må ved hver enkelt ny regulering ikke forhöyes med mer enn 2o % .

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

Universitetet at denne takst er for höy, har det adgang til å innanke taksten for to av Den Östenfjeldske bykredittforenings takstmenn i Oslo eller Aker, hvis takst da blir avgjörende.
Etter 10 års forlöp fra denne kontrakts underskrift skal Universitetet ha adgang til å forlange den foranstående prioritet avdradd med 1 % pr. år inntil festeavgiften har fått prioritet etter 50 % av daværende skattetakst. Universitetet forbeholder seg rett til å godkjenne den foranstående obligasjons tekst og til å påse at den ved avdragsbestemmelser eller på annen måte blir sådant klausulert at Universitetet derved er betrygget mot at dets sikkerhet vesentlig forringes ved at bygningene blir utidsmessige eller iövrig verdiforringes.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppförte bygninger - herunder også en eventuell verdistigningsskatt.
Universitetet bærer dog selv den verdistigningsskatt som faller på den verdistigning som det selv har beslaglagt ved de periodiske reguleringer av festeavgiften. Utgifter i anledning opparbeidelse av gater (eller senere utvidelse av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er Universitetet uvedkommende. Universitetet samtykker i at gategrunn av regulert bredde tilskjötes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som etter bygningsloven må avståes gratis, overdrar Universitetet direkte til kommunen mot en til det mottatte erstatningsbelöp svarende reduksjon i festeavgiften.

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

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

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

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

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

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

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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

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

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

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

Oslo, den 18 mai 1951.

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

UNIVERSITETET I OSLO

FD 0854/1951 A.3.

Vi undertegnede godkjenner herved undertegnet dette festekontrakt og tinglysningen.

Kristiansen
Advokat

10/70 1957 10 aug. 1957

37 Årsgebyr

10

tinglysningen

Anmerkning om heftelser meddelese pr. skrivelse med forbeholdt gebyr kr. 2.(50)

G. Attestert

Vi bekr. at 6/3-1952 hos Finansdepartementet 3 skatteliv. forhøit tilleggsgebyr à kr. 5.- kr. 15.- Kodr. kontor-gebyr kr. 3.- Kr. 18.- Sum kr. 33.- ialt kr. 33.- 6/3-1952.-

G. Attestert



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

Oslo, den 3/10-1952

Per Lund

Øivind Moe

Ovenstående tiltres.

Oslo, den 3/10-1952.

A/L Professorløkka Borettslag

Gerd Onsheim

Per Lund

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

Oslo, den

Egil Bjerke
sakfører

3/10.1952 vrlsk på Sarsgt 37.

4/10.1952

Frede Castberg
rektor

Sarsgaten 37, festekontrakt.

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

Universitetet i Oslo
3. august 1955.

Frede Castberg
rektor.

A. Lund.

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

Oslo, den 22. mars 1956

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

3039,9 m²

37 Sarsgate

UNIVERSITETET
UNIVERSITETET

Festebrev

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

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

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

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

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

KIRKEDEPARTEMENTET
FD 0854/1951

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

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

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

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

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

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

Særbestemmelser for denne festekontrakt:

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

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

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

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

Oslo, den 18. mai 1951.

Otto Lous Mohr

UNIVERSITETET I OSLO

A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

Odd Bjerke Einar Dahl

Tinglyst

At undertegnede personlig har underskrevet dette festebrev og er over 21 år bekjent.

Thomassen
h.r. advokat

Tinglyst som dok. nr. 10/11 1957 den 16 aug 1957

Oslo byfogdembete

Innført i pantebok nr. — bl. — som pant

4/3 Sats gl.

2/3

15-

Anmerkning om betalese medfører pris
begjæring mot lovbestemt gebyr kr. 2.00

G. Ottesen

Ifl. skr. av 4/3-1952 har finansdepartementet
3 skrotlek. Ingefalt tilleggsgebyr i henh. til lov av
4/8-1893 § 3.- Med henvisning til ifl. anmer-
ket å beregne kr. med kr 1/4/20.-

Oslo byfogdembete 13/3. 1957.-

G. Ottesen



Festekontrakt. Sarsgaten 43.

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

Universitetet i Oslo
3.august 1955.

Frede Castberg
Frede Castberg
rektor.

A/L PROFESSORLØKKA BORETTSLAG

Johan Vislaval Tinn Høiseth.

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
Johan Vislaval Tinn Høiseth.

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

Oslo, den 3/10-1952.
A/L ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
Per Lund
Per Lund
Øivind Moe
Øivind Moe

Ovenstående tiltres.
Oslo, den 3/10-1952.
A/L Professorløkka Borettslag
Gerd Onsheim
Gerd Onsheim
Per Lund
Per Lund

At de ovennevnte personlig har underskrevet dokumentet og er over 21 år, bevitnes.
Oslo, den
Egil Bjerke
sakfører
mottatt for tinglysing 4/10-1952

NORGE
STEMPELMERKE
100 Kroner
NORGE
STEMPELMERKE
100 Kroner

13/9-55

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

Universitetet i Oslo
10/10-1953.
Frede Castberg

PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka

Avholdt: 10.03.2022 Sted: Finnmarksgata 42

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Sak 1: **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marlen Krause

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

Valgt ble: Monica Ljunggren
og Ingvild Langbakk Wærriø

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 5

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Låneopptak - Setningsskader**

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

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

Vedtaket var enstemmig.

Sak 3: **Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet**

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

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

Vedtaket var enstemmig.

Protokollen undertegnes digitalt av:

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



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Sameiet Professorløkka

Tid: Torsdag 10.03.2022, kl. 18:00
Sted: Uteplass ved Finnmarksgata 42

Til seksjonseierne:
Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka.

Tid: **Torsdag 10.03.2022, kl. 18:00**

Sted: **Finnmarksgata 42**

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. **Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. **Låneopptak - Setningsskader**

3. **Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet**

Oslo, 02.03.2022
Sameie
Styret

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

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Låneopptak – Setningsskader

Det har dessverre blitt avdekket setningsskader med betydelige følgeskader i Finnmarksgata 44 og 46.

Under kjellergulvene er det klaring på 30-40 cm mellom gulv og masser, og det er synlige synkeskader ved kjellernedganger på over 20 cm.

Varmtvannsrør og sirkulasjonsrør ut fra fyrrom til naboblokk har fått bruddskader ved vegg og er nå reparert. Det er disse dagene avdekket ytterligere brudd som repareres forløpende. Også varmtvannsrør inn til Telavåggata 4-8 måtte repareres forrige uke.

Styret har engasjert Pentex til å lede utbedringsarbeidene. Kort om Pentex:

«Selskapet ble stiftet i 1976, Hoveddelen av vår virksomhet er rettet mot Rørleggertjenester VVS. Rådgivning og kundeoppfølging med spesialfelt på rehabilitering, oppgradering og optimalisering av VVS anlegg.»

Pentex vil være til stede i årsmøtet.

Frykten nå er at det også er, eller vil komme, brudd på hoved-trassèn for kloakk og fjernvarme. Dette undersøkes i disse dager.

Skaden vi nå opplever er mest trolig en konsekvens av brønnboring hos Engelsborg Borettslag. Tøyenhus har fått tilsvarende setningsskader som oss, og har valgt å ta ut søksmål mot Engelsborg. Vi i styret har besluttet å ta del i dette søksmålet for å sikre at ansvaret for våre kostnader skal ligge hos Engelsborg og deres entreprenør.

Slike rettsprosesser tar som kjent lang tid, og før en eventuell avklaring, er det behov for penger til å dekke løpende reparasjoner. Vi har naturligvis ikke budsjettert med disse utgiftene, og vi trenger derfor å hente inn kapital.

Alternativene er enten å innhente kapital direkte fra dere seksjonseiere, eller å ta opp et felleslån. Det nevnes i denne sammenheng om at det ikke er noe tvil om at dette er felleskostnader som må dekkes av felleskapet.

Basert på foreløpige antagelser, da det er umulig å vite det samlede skadeomfanget, vil det være behov for å hente inn MNOK 2,5 til dekning av kostnader relatert til setningsskadene. Det tas forbehold om at kostnadene kan bli større.

Styret foreslår at dette finansiers ved låneopptak.

Forslag til vedtak:

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

Sak 3: Låneopptak – Rehabiliteringsprosjektet

Det er som kjent avholdt sluttbefaring, og prosjektet med unntak av noen mindre reklamasjonsarbeider er avsluttet.

Prosjekt ble levert iht. avtalt kontraktssum, men som en følge av forsinkelser som igjen skyldtes kommunenes saksbehandling, ble langt større deler av arbeidene utført i 2021 enn planlagt. Konsekvensen av dette var at disse arbeidene ble gjenstand for prisregulering iht. kontrakten men entreprenør. Merkostnaden ligger på ca. MNOK 1,5.

Videre ble det bestilt en del nødvendige ekstraarbeider slik som 3 halve balkonger. Endring til stålkonstruksjon over inngangspartier, sikkerhetsglass i kjellervinduer, trapper i Finnmarksgate, utbedring i leilighetene etter vindusutskiftning m.m. Samlet kostnader for endringsarbeider utgjorde MNOK 1,9.

Deler av ekstrakostnadene er dekket av egenkapitalen, men det gjenstår ca. MNOK 2,5.

For at sameiet skal kunne betale sluttfaktura til entreprenøren må det hentes inn kapital. Styret foreslås at dette gjøres ved låneopptak.

Forslag til vedtak:

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

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT
Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

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

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

..... fullmakt til å møte for meg.

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

_____
Underskrift

Protokoll

Ordinært årsmøte

Professorløkka

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

Kommentar
Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.4. Referent

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.5. Protokollvitner

Sjur Hafskjold Sørgaard, Daniel Waldrab

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sjur H. Sørgaard og Daniel Waldrab

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
39 stemmeberettigede

2. Årsrapport/Årsberetning

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

3. Regnskap og budsjett

Vedlegg
Regnskap.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

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

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Vil bli presentert av forretningsfører under årsmøte

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
578 000 vedtatt i styrehonorar

5. Saker fra styret

5.1. Orienteringssak om setningsskader

Beskrivelse
Engelsborg anket som kjent dommen fra tingretten. Kort tid før partene skulle møtes til rettsmekling i lagmannsretten ble det inngått en avtale mellom Engelsborg og Professorløkka der Engelsborg erkjenner ansvar for setningsskadene vi har blitt påført.
Styret er samtidig i løpende dialog med Gjensidige om skadene, og takstmenn fra Gjensidige har hatt flere runder på fellesarealene og i berørte leiligheter. Styret har også hatt OPAK inn for å få en uhildet vurdering.
Gjensidige har ikke per i dag konkludert med endelig utbetalingsbeløp eller om de ønsker å utbedre skadene selv. Dialogen med Gjensidige tilsier at det vil kunne oppstå uenigheter mellom styret og Gjensidige ift. hvilke skader som skyldes borringen hos Engelsborg, og hva som skyldes generelle setninger i området. Dette særlig knyttet til skadene i leilighetene. Den samme diskusjonen vil vi trolig også ha med Engelsborg. Det er også forventet diskusjoner om valg av utbedringsmetoder.
Det medgår voldsom med tid for styret til oppfølgning av denne saken, men det er positivt at saken i retten, i hvert fall i denne omgang, er avsluttet.
Styret vil informere eierne så snart endelig rapport fra Gjensidige foreligger.

Flertallskrav
Orienteringssak

5.2. Orienteringssak om salg av loft

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

Flertallskrav
Orienteringssak

5.3. Orienteringssak om seksjoner eid av Sameiet.

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

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

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

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

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

Flertallskrav
Orienteringssak

5.4. Omlegging til fibernett

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

5.5. Endringer i husordensreglene

Beskrivelse
Styret foreslår at pkt 4 som i dag lyder:

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

Utvides med følgende ordlyd:

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
For. Enstemmig vedtatt.

6. Innkommende saker

6.1. Alvorlig skjeggkreproblem – seksjonseier Dransgland

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

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

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

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

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

Styret fremmer egen sak om ny tv- og internettavtale.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Sak ble trukket.

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Sak ble trukket. Styret følger opp.

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

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

6.7. Oversikt over sameiets lokaler– seksjonseier Guzon og Llaudet

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

Styrets kommentar: Se eget infopunkt om dette.

Flertallskrav
Orienteringssak

6.8. Status på loftene– seksjonseier Guzon og Llaudet

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

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

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

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

Styrets kommentar: Se eget infopunkt om dette.

Flertallskrav
Orienteringssak

7. Valg

Styreleder

Styreleder (For 1 år)

Vedtak
Christian Engelstad

Styremedlem (4 til valg)

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

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

Varamedlem

Varamedlem (For 2 år)

Vedtak
Tor Benjamin Johnsen 2 år

Signaturer

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

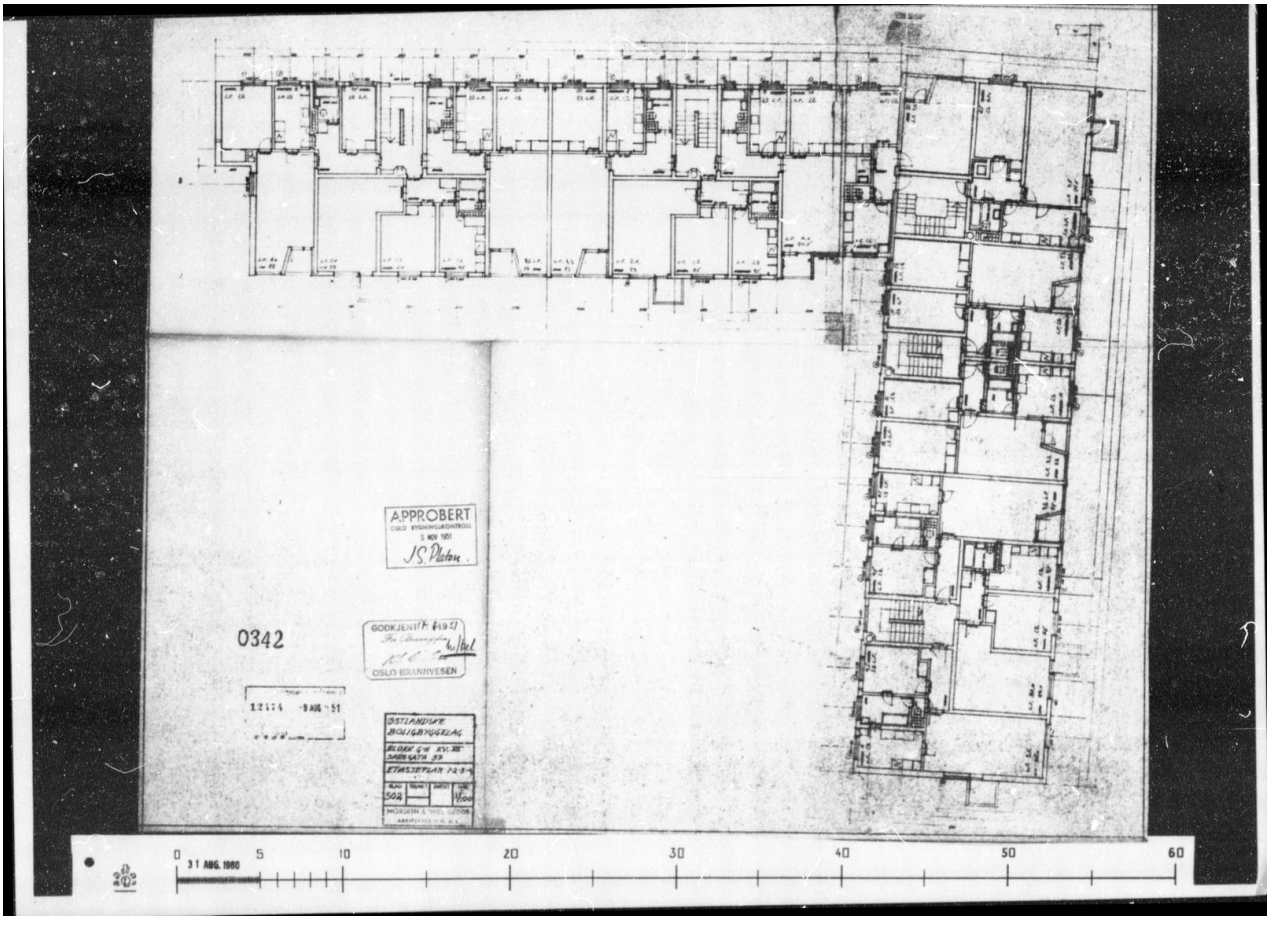
Følgebrev til leveranse

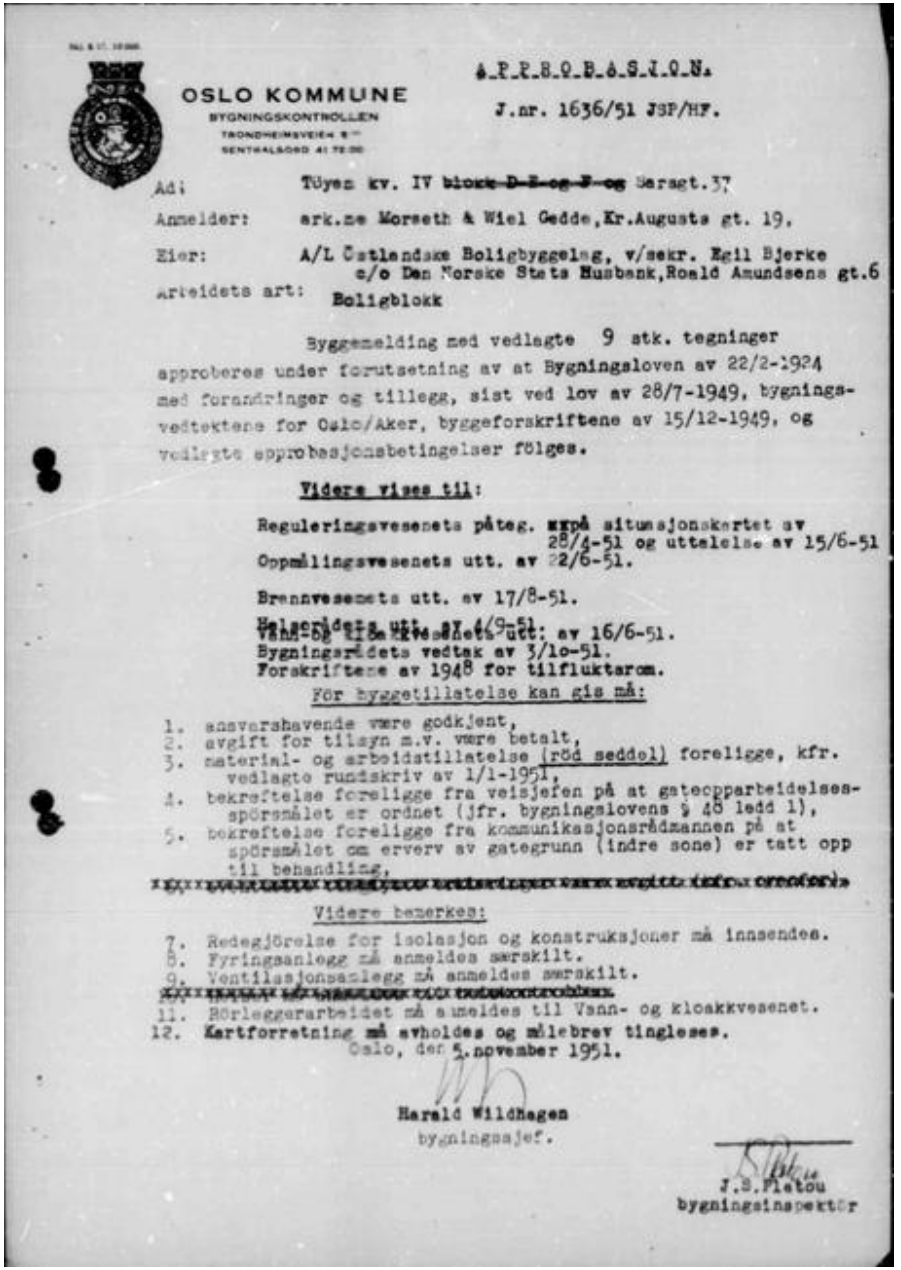
Ordrenummer:	201990
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	16.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MONRADS GATE 22
Postadresse:	0564 OSLO
Matrikkel:	0301-229/125

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201990

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
JS Platou
0342
OSLO BRANNVESEN
31 AUG. 1960
0
5
10
20
30
40
50
60



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 8
SENTRALBORD 41 72 00

A P P R O B A S J O N.

J.nr. 1636/51 JSP/HF.

Ad: Tøyen kv. IV ~~blokk B-E og F-G~~ Seksjon 37

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

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

Arbeidets art: Boligblokk

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

Videre vises til:

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

Brannvesenets utt. av 17/8-51.

~~Helsevesenets utt. av 17/9-51~~
~~Vann- og kloakkvesenets utt.~~ av 16/6-51.
Bygningsrådets vedtak av 3/10-51.
Forskriftene av 1948 for tilfluktarom.

For byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (rød seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gatecpparbeidelsesspørsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48 ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
~~6. [illegible] være avgitt (kfr. ovenfor).~~

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
~~10. [illegible]~~
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglyses.

Oslo, den 5. november 1951.

Harald Wildhagen
bygningssjef.

J.S. Fletou
bygningsinspektør

BYGGEBESKRIVELSE.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Sars gate nr. 37

g.nr. ... b.nr. ... pensell ... av b.nr. ...

Byningens art: ~~Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, boligblokk, forretningshus og kontorhus, annen bygning for forretningsdrift, lager, garasje, uthus, skole, forsamlingslokale~~

(annet:) ...

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

(annet:) ...

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl.tomt): 2050.000 kv.

Grunnforhold: Fjell

Fundamentering: Huset fundamenteres på fjell

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

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

Innv. bæreveggar: 25 cm mur

Trapperomsvegger: 1 st. mur isolert mod 7½ cm Siporex.

Andre innervegger: ½ st. mur

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

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

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

Taktekning: flat taksten

---

uthus, garasje o.lign. .....m2.
boligareal i kjeller ... 186 m2.
brutto areal I etg. ... 941,5 m2.
" " 2 " ... 941,5 m2.
" " 3 " ... 941,5 m2.
" " 4 " ... 941,5 m2.
" " 5 " ... 487 m2.
" " " .....m2.
sum bruttoareal ... 4439,5 m2.
antall bad/dusj .....stk.
antall w.c. .....stk.

oppvarmingssystem: elektrisk. sentralvarmeanlegg. ovnsfyring.

		sum nettoareal, 1	36
hybler u/kj.	.....stk.		.....m2.
hyb.leil.m/kj.	"		..m2.
1 vær og kj.	47 "	"	22 ..m2.
2 " " "	24 "	"	24 ..m2.
3 " " "	.....	"	.....m2.
4 " " "	.....	"	.....m2.
5 " " "	.....	"	.....m2.
" " "	.....	"	.....m2.

sum nettoareal 3510 .m2.

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

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

Kjellerinnredning til varig opphold, § 105 ...

Tilfluktsrom for 75 antall personer ...

Priveter, § 109 ...

Spesielle konstruksjoner: _____
tegninger og beregninger vedlegges/innsendes senere.

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

Ventilasjonsanlegg: melding ~~vedlegges~~/innsendes særskilt.

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt.

Heisanlegg: melding innsendes særskilt.

Innhegning, § 124, 148, 149,5. ...

Skur og telt ...

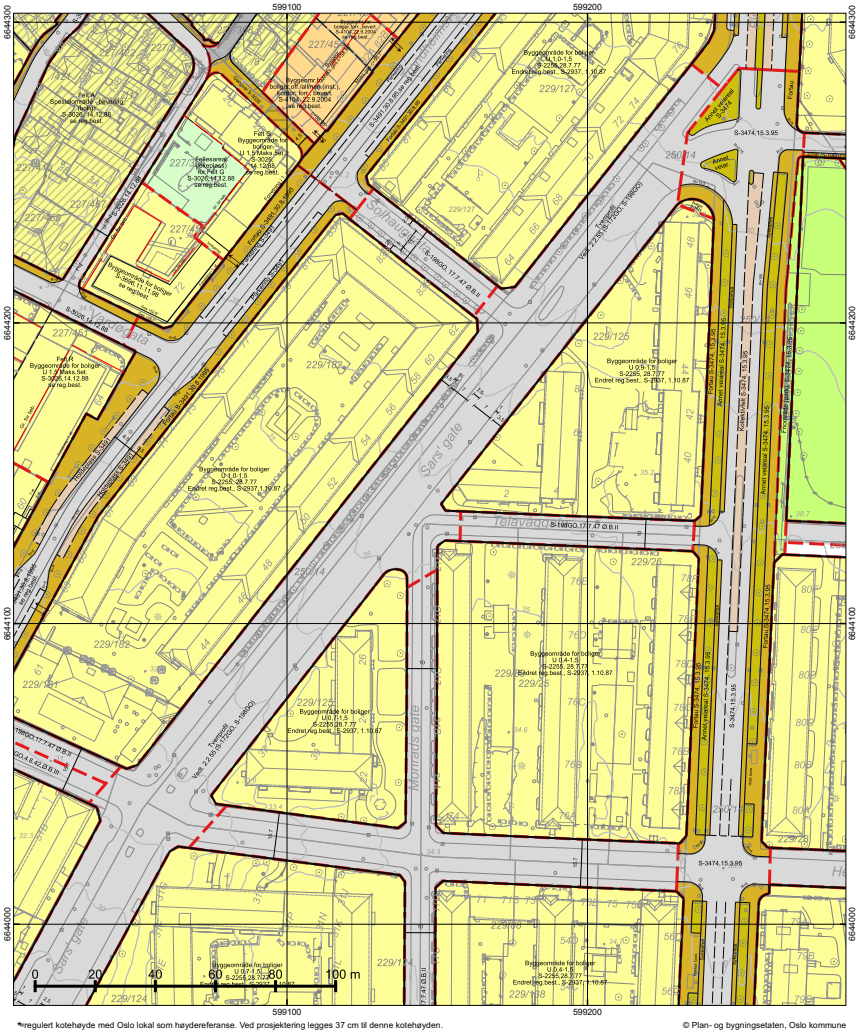
Særlige opplysninger:

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

Oslo, den 9.juni 1951.

Morseth & Biel Godde, Kr. Augustgt. 19.
.....
anmelder.

Morseth & Biel Godde



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145752/ 86515673
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: MONRADS+GATE+22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/125

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 123 - Bevertningslokale
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

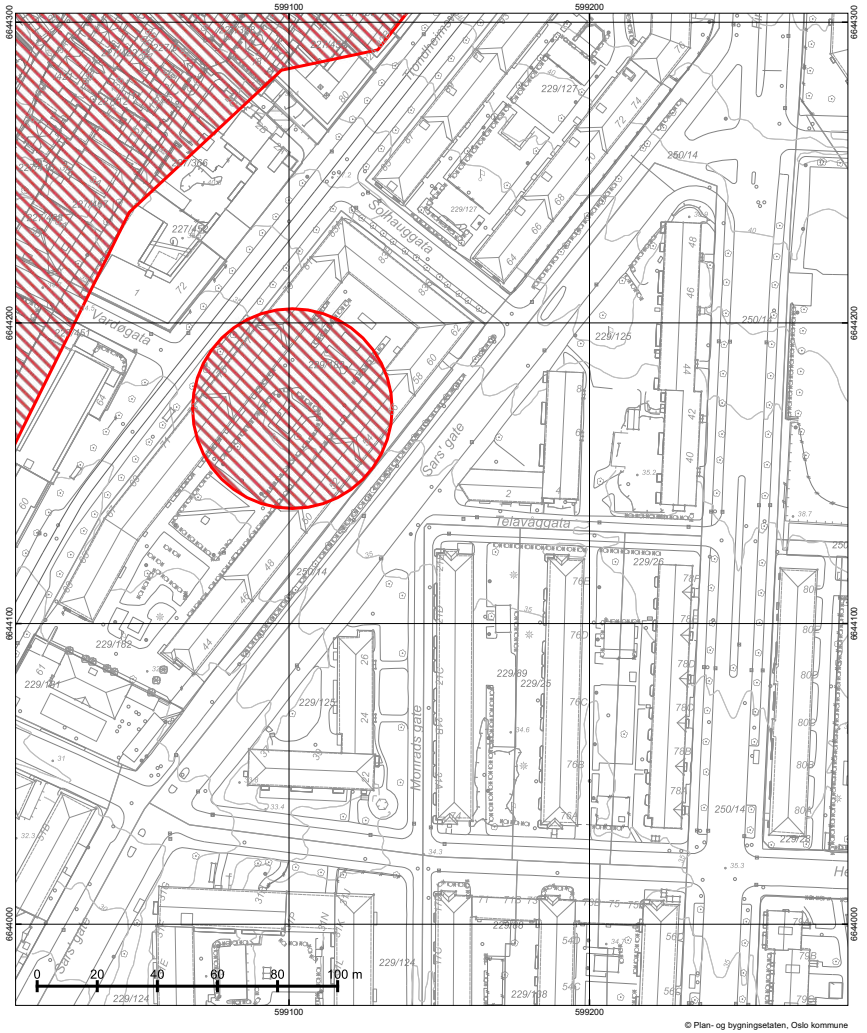
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

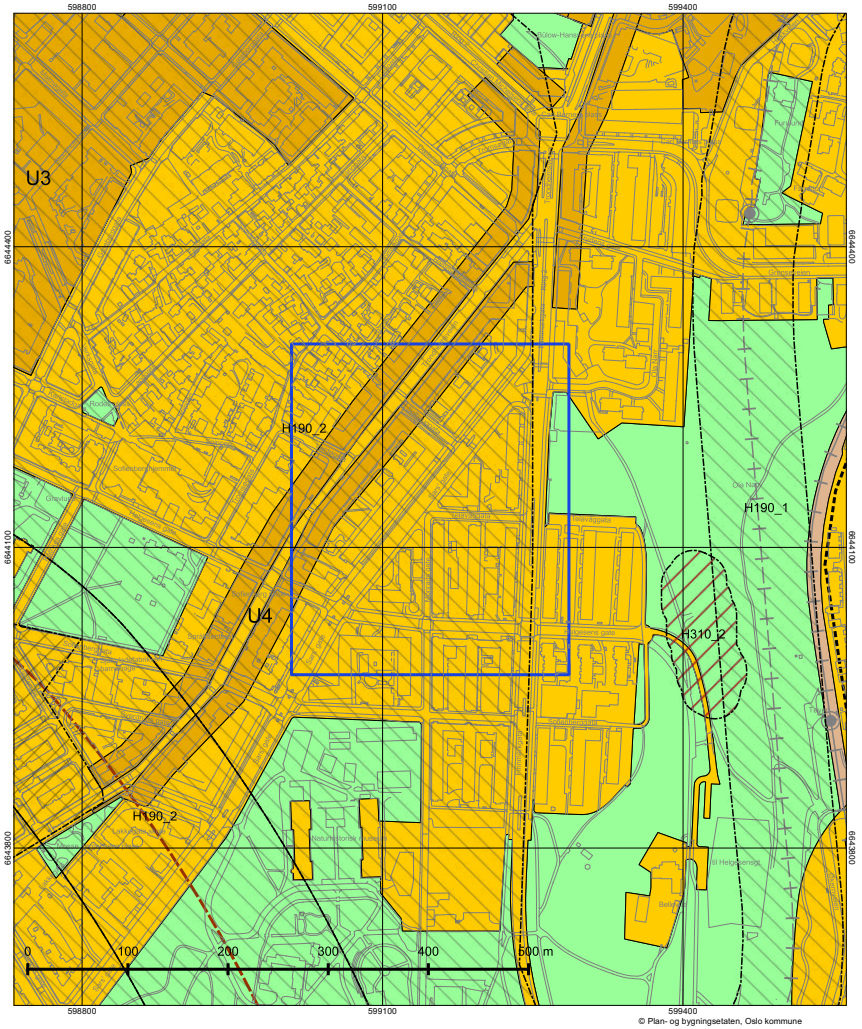
Dato: 16.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145752/ 86515673
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse: MONRADS+GATE+22
Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/125

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145752/86515673
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
MONRADS GATE 22

Dato: 16.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515673
8645356

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20250715 for MONRADS GATE 22.

GNR. 229 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1942.

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

14095 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

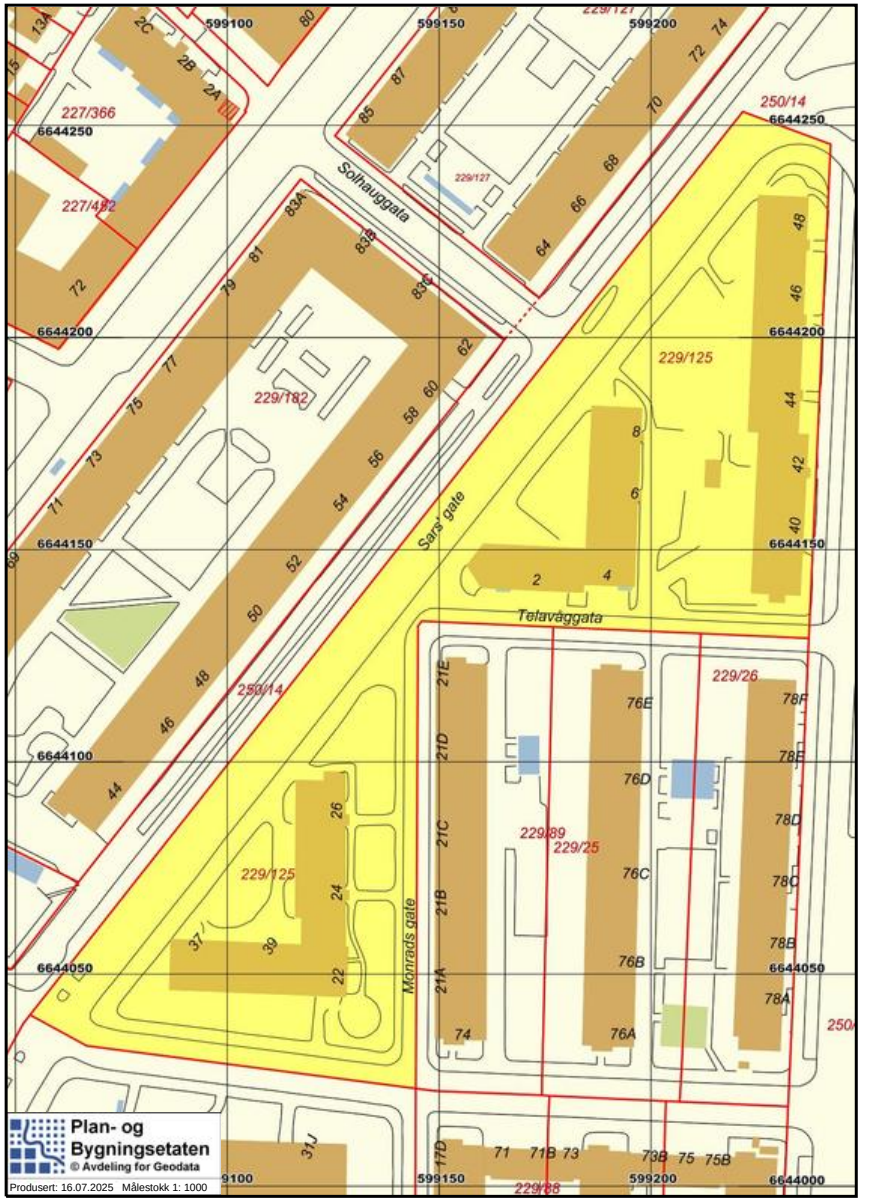
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis 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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

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 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
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

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

Sist revidert 23.07.2013

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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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 bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, 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 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. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0444/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Monrads gate 22 0564 OSLO

Betegnelse: Gnr 229, bnr 125, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no