

Æ

Finnmarkgata 42

0563 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lone Marie Trandem

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 80 44 45

lt@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Charlotte Marie Bårdsen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 06 35 94

cmb@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	90
Kort om oss	203

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Finnmarkgata 42, 0563 Oslo, Etasje: 3

MATRIKSEL

Gnr. 229 Bnr. 125 Snr. 126 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Leiligheten beliggende i 3. etasje.

Leiligheten går over ett plan og består av:

- Entré, bad, kjøkken, stue, alkove og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 kvm og en loftsbod som har totalt gulvareal på 9 kvm, men på grunn av skråtak er måleverdig areal 4 kvm.

Totalt BRA 64 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 56 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (balkongareal): 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1956

TOMT

Festet tomt 14095 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

PRISANTYDNING

3 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Thomas Erichsen

Takstdato: 15.10.2024

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 383 930,- pr. 31.12.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

kr 383 930,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 373 930,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 109 320,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 373 930,-))

kr 110 520,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 484 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 494 400,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 601,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften og at de jobber for å få ned felleskostnadene. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Sameiet har en avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel gjeld kan melde dette én gang i året.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, nedbetaling andel gjeld, kabel-TV, bredbånd, oppvarming og varmtvann.

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommuneale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

EIER

Martine Dahl Hægeland | Egil Hægeland

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. Det er mulig å leie parkeringsplass eller garasjeplass. For tiden er det venteliste.

Sameiet har 14 parkeringsplasser og 8 garasjer til utleie. Parkeringsplass koster i dag kr. 550,- per måned, men prisen

øker til kr. 750,- per måned fra 1. januar 2025. Garasjeleie er i dag kr. 1.100,- per måned, men øker til kr. 1.250,- per måned fra 1. januar 2025.

Videre er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Priser 2024:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner for ett år

-Motorsykkkel og moped: 2975 kroner for ett år

-El-bil: 2000 kroner for ett år

-El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

For mer info se;

www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger attraktivt til på Sofienberg, i et rolig nabolag kun 10 minutters gange fra det livlige Grünerløkka. Området har alt man trenger i nærheten, inkludert fantastiske kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane, samt kort vei til flere treningssentre.

Kollektivknutepunktet på Carl Berner, kun noen få minutter unna, gir deg direkte forbindelser til store deler av byen med trikk, T-bane og busser som tar deg til destinasjoner som BI Nydalen, Blindern, Ullevål sykehus og Oslo S. 31-bussen fra Sars gate tar deg til Oslo S på bare to stopp, og 17-trikken fra Sofienberg er også et veldig praktisk alternativ. Flybussen går rett utenfor døra fra Helgesens gate.

I tillegg til å være et kollektivknutepunkt, har Carl Berner også mange steder å tilby for den som vil kose seg lokalt. Puben Carls er et populært sted for både pubkvelder og fotballkamper, mens W.B. Samson, Kaffebrenneriet og Backstube tilbyr ulike typer kaffe og bakevarer for enhver smak. W.B. Samson er et hyggelig sted for både å jobbe eller møte venner. Det er også stadig nye, trendy steder som åpner i området, som den nyeste Bagelsjappa, "Bob the Bagel", rett ved krysset.

Leiligheten er omgitt av flotte parker som Sofienbergparken, Ola Narr og Tøyenparken, perfekte for piknik, grilling og rekreasjon. Botanisk hage er en nydelig park som endrer seg med sesongene, og Akerselva og Torshovsdalen byr på fine turmuligheter hele året. Ola Narr er spesielt populær om vinteren, med en akebakke, skiløype og bålpanne, mens sommeren byr på bordtennisbord og basketballbaner. Fra parken kan du også ta en fin tursti opp til et utsiktspunkt rett bak Ola Narr.

For den aktive er det flere treningssentre innen kort gangavstand (3-4 minutter), inkludert SATS og Fresh Fitness. Tøyenbadet, som for tiden er under rehabilitering og snart blir et badeland, åpner før jul og lover å bli et flott tilskudd til nærområdet. For de som liker utendørsaktiviteter, finnes det også minigolf, sandvolleyballbaner og tennisbaner i nærheten. Om sommeren er Øyafestivalen i Tøyenparken en stor

begivenhet i området.

Kun 10 minutter unna finner du Grünerløkka med sitt pulserende liv og mangfoldige tilbud av kaféer, restauranter og utesteder. Løkka er kjent for sitt rike folkeliv, uavhengige småbutikker og er et av få steder som også er livlig på søndager. Du kan utforske nisjebutikker, nyte en kaffe hos Tim Wendelboe, eller finne skatter på det ukentlige loppemarkedet i Birkelunden park.

Tøyenområdet er i rask utvikling, med flere store prosjekter som vil forbedre både området og fasilitetene ytterligere.

Tøyensenteret og Tøyen T-bane skal oppgraderes, en ny sammenhengende park skal etableres over Finnmarksgata, og det er planer om en friluftsscene i Tøyenparken samt bygging av et nytt vitensenter. Området er derfor i stadig fornyelse og har blitt enda mer attraktivt å bo i, med en fin balanse mellom det urbane og naturskjønne.

Leiligheten er perfekt for den som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha nærhet til grønne omgivelser og mange muligheter for både aktiviteter og avslapning.

BEBYGGELSE

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

TOMT

Festet tomt, 14095 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

ADKOMST

Adkomst via felles trappegang og oppgangen har callinganlegg.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Thomas Erichsen:

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter: Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon.

Yttervegger: Utvendig fasade forblendet med pussede malte flater.

Takkonstruksjoner: Saltakkonstruksjon i tre, tekket med takplater (tak ikke besiktiget).

Gulvsystemer: Etasjeskille av betong.

Dører og vinduer: Vindu ved kontor av tre med 2-lags glass fra 2021. Balkongdør av tre med 3-lags glass fra 2021. Vinduer ved soverom, kjøkken og bad av tre med 2-lags glass fra 2020. Entrédør fra 1986 med brannklasse B30.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Øvrige rom |

- Overflater vegger: Det er observert skråriss på yttervegg ved vindu i soverommet som tyder på setninger i grunnen. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å finne eksakt årsak. Kan sees i sammenheng med punkte under til etasjeskiller. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000.

Etasjeskiller |

- Skjevhetmåling: Det er merkbare skjevheter fra stue til soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på rommene er målt til 98mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Skjevhetene kan skyldes setninger i grunnen. Ytterligere undersøkelser må påregnes, og eventuelle setningsskader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000.

Det tyder på at skjevheten i leiligheten skyldes setningsskader i grunnen. Sameiet undersøker hvem som står ansvarlig for skadene. Se "status setningsskader" i "årsberetning 2024" som ligger vedlagt for mer informasjon. Dersom skjevheten skyldes setningsskader er det sameiet eller sameiets forsikringsselskap som har ansvar for å utberede skadene.

Bad |

- Overflater gulv: Det registreres betydelig bomlyd og noen løse gulvfliser ved dør. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges. Utbedring bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder bytte av gulvfliser. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad |

- Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. Mekanisk avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Det er uvisst om dette er en godkjent løsning i sameiet. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle tiltak.

- Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er

det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Redusert vanntrykk ved tapping. Bør undersøkes av rørlegger.

- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

- Overflater vegger: Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes. Misfarging påvist på flisfuger ved dusjonen. Fuger bør rengjøres. Det registreres bomlyd på fliser flere steder på badet, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes. Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes. Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis utfordring og lister rundt vindu. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes. Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt bak innebygget systerne. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

Forning/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Med bakgrunn i påviste riss/sprekker i dusjonen er det foretatt fuktsøk med fuktindikatorinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen/etasjeskilleren. TG2 settes for å belyse risiko, med bakgrunn i at hulltaking ikke kan gjennomføres. Det anbefales å installere et dusjkabinett med skyvedører for å spare overflater for belastning av vann.

- Fallforhold (gulv): TG2: Det er ikke mulig å måle deler av fallet i sluksonen grunnet plassering av bunnplate/dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 51 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

- Avløpsrør (ink. sluk): Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken |

- Vannrør: TG2: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

- Overflater vegger: Det er registrert bom på enkelte fliser på vegg over benkeplate. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom |

- Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i stue. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

- Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje med stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Det er omfattende knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er gliper mellom gulvlist/vegg og gulv. Usikker årssakssammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

- Innerdører: Dørbladet til innerdør ved stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Tekniske anlegg, VVS anlegg |

- Vannbåren varme: Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

- Hovedstoppekran: Den ene stoppekransen på badet er ikke funksjonstestet grunnet observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg |

- Forenklet vurdering: Det observeres løs ledning ved stue. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Velkommen til Finnmarkgata 42 - en sjarmerende og lys 2-roms bestående av en innbydende entré, romslig separat kjøkken med flott grønt utsyn, romslig stue med alkoveløsning og flott balkong, tidløst bad og koselig soverom.

Entré | Velkommen hjem!

Du ønskes velkommen i en innbydende og romslig entré med

god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréens veggflater består av stående panel som gir en egen sjarm til leiligheten. Leilighetens gulvflater er belagt med parkett.

Bad |

Helfliset baderom fra ukjent årstall med gulvvarme og nedsenket himling med malte flater og downlights. Badet er utstyrt med vegghengt servantinnredning med dør, vegghengt speilskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusjhjørne med forheng og bunnplate av aluminium. Badet har mekanisk avtrekksventil plassert på yttervegg. Badet er av god størrelse med opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken |

Leiligheten har separat kjøkken med innredning fra ukjent årstall. Kjøkkenet er romslig med nydelig lysinnslipp på morgenen og flott grønt utsyn mot parken. Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat med nedsenket oppvaskkum av metall. Mellom overskap og benkeplate er det lagt fliser med flott design. Det er benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som medfølger og vegghengt kullfilterventilator.

Stue |

Leiligheten har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Stuen er romslig med god atmosfære, og kan enkelt innredes med sofakrok og spiseseksjon. I tillegg er det bygget en praktisk og herlig alkoveløsning som passer perfekt som hjemmekontor.

Fra stuen er det utgang til en flott vestvendt balkong på ca. 8 kvm med gode solforhold på ettermiddagen. Her kan du nyte rolige kvelder med noe godt i glasset.

Soverom |

Leiligheten har et stort soverom som er malt i en behagelig farge. Det er adkomst til soverommet fra stuen. Rommet har en avslappende atmosfære og får rikelig med naturlig lys fra vinduet. Her er det god plass til dobbeltseng, garderobeskap og andre ønskelige møblement.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår.

Det foreligger ferdigattest datert 01.01.1985 vedrørende sammenslåing av leiligheter i 3. etasje.

Det foreligger ferdigattest datert 25.01.1985 vedrørende fasadeforandring.

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.1988 vedrørende utskifting vinduer.

Det foreligger ferdigattest datert 27.06.2022 vedrørende oppføring.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et

søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Nåværende eier opplyser om et årlig gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 4800 kWh.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på badet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnaden.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 0 pr.år i 2024 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 601,- pr.mnd.

Forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, nedbetaling andel gjeld, kabel-TV, bredbånd, oppvarming og varmtvann.

Herav:

Felleskostnader: kr. 6.171,-

Internett/kabel.TV: kr. 430,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Sameiet jobber med å få ned felleskostnadene. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Sameiet har en avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel gjeld kan melde dette én gang i året.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 8398.72.12368

Type: Annuitetslån

Lånebeløp: kr. 67.000.000,-

Rente fra 02.02.2024: 7%.

Forventet innfridd: 31.08.2050.

Restgjeld pr. oktober 2024: kr. 66.256.000,-.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023: kr. 383.930,-

Sameiet har en avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel gjeld kan melde dette én gang i året.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2023 hadde sameiet følgende tall:

- Overskudd: kr. 478.152,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 82826004

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 282 743,- Som sekundærbolig Kr. 4 874 422,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Professorløkka, Orgnr: 971271248

Gjeldende sameiebrøk for denne seksjonen: 70/13181

Generelt om sameie:

Sameiet består av 173 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner. Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er BDO AS. Sameiet har felles vaskeri, tørkeskap og sykkelbod.

Sameiet har egen hjemmeside:
<https://professorlokka.lettstyrt.no/bulletins>

Sameiet undersøker setningsskader som har oppstått på bygningsmassen. Det er meldt til forsikringselskapet, og det undersøkes hvem

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i samiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som er vedlagt i salgsoppgaven.

FORRETNINGSFØRER

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Synlige vannrør av forkrommende kobberør og kobberør.
- Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
- Stoppekraner til leiligheten er plassert under kjøkkenvask og bak toalett på badet.
- Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.
- Mekanisk avtrekksventil på bad og kjøkken.
- Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på badet.
- Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Elektrisk anlegg:

- Leilighet består av både skjult og åpent anlegg.
- Sikringssskap er plassert ute i felles trappegang med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilvarsler og strømmåler.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Utstyr:

- Sameiet har en kollektiv avtale med Telia for bredbånd og kabel-TV.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr og vaskemaskin.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Gjeldende sameiebrøk for denne seksjonen: 70/13181

Erklæring tinglyst 10.08.1951 med dagboknr 410170 vedrørende festekontrakt - vilkår.

Erklæring tinglyst 05.07.1984 med dagboknr 534523 vedrørende seksjonering.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 31.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

FESTEAVTALE

Festekontrakten gjelder fra 01.01.1951 og i 99 år, frem til 2050. Festeavgiften reguleres hvert 10. år i samsvar med endringene i konsumprisindeksen i perioden.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg, jf. reguleringsplan S-2255 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 202314180. Finnmarkgata 40 - Bruksendring av næringslokale til bolig. Siste dok. 2.2.2024.

Saksnummer: 202103443. Finnmarkgata 40-48 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Siste dok. 3.10.2024.

Saksnummer: 201409262. Finnmarkgata 40 - Renovering av bad - Seksjonsnummer 113. Siste dok. 12.7.2024.

Saksnummer: 202302547. Telavåggata 6 - Rehabilitering av bad - H0401. Siste dok. 2.3.2023.

Saksnummer: 202103444. Telavåggata 4 - Fasadeendring og bruksendring. Siste dok. 3.10.2024.

Saksnummer: 201700677. Telavåggata 4 - 8 - Oppføring av balkonger. Siste dok. 27.6.2022.

Saksnummer: 202103445. Monrads gate 22 - Fasadeendring og bruksendring. Siste dok. 3.10.2024.

Pågående byggesaker er registrert hos Oslo kommune v/plan- og bygningssetaten per 18.10..2024. Byggesaker gjelder for eiendommer i samme kvartal som Finnmarkgata 42.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 990 000,- (Prisantydning)

kr 383 930,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 373 930,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 109 320,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 373 930,-))

kr 110 520,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 484 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 494 400,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1%

Tilrettelegging: kr. 10.000,-

Grunnpakke: kr. 10.000,-

Markedspakke: kr. 18.990,-

Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-

Visning/overtagelse: kr. 3.500,-

Meglerbrev: 5.150,-

Eierskiftegebyr; kr. 6.385,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

99-24-0398

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og

boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Lone Marie Trandem
EIE Frogner & Aker Brygge
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 47 80 44 45 / E-post: lt@eie.no

Charlotte Marie Bårdsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 41 06 35 94
[/ E-post: cmb@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?





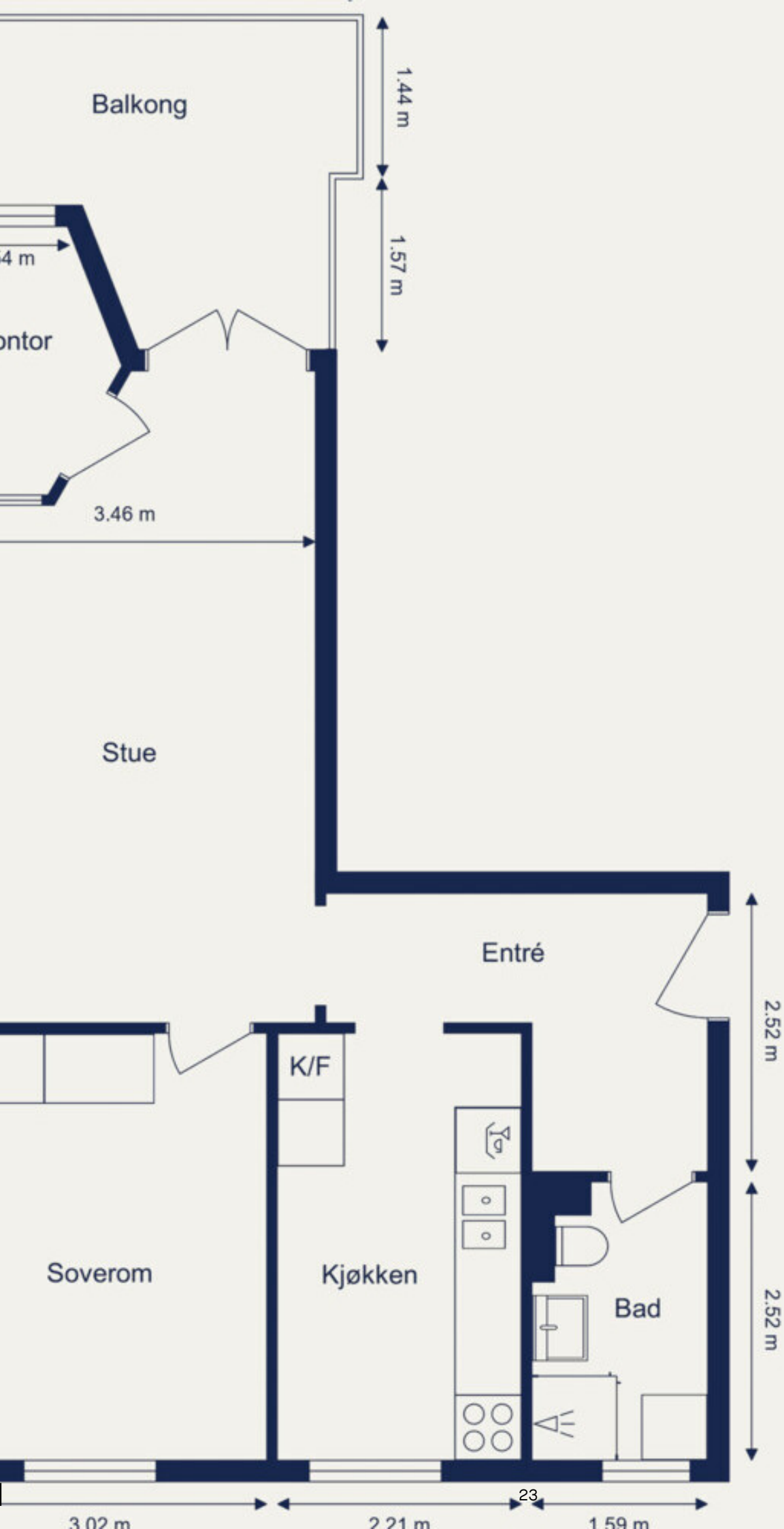


Finnmarksgata 42

0563 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater













EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



















JAPANESE in 7

SALTED LEMONS







Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















E

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











—
—
—



UTLEIEMEGLEREN



UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISEESTIMAT

Finnmarkgata 42. 0563 OSLO

GNR.229 BNR. 125 SNR. Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Måned sleie: 15 500,- pr. mnd.

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Måned sleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verddivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 11/11-2024

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Asker og Bærum AS

Sondre Berg

95431153

sondre.berg@utleiemegleren.no



王

I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling























OPPSTILLINGSPASS
BRANNBIL
BREDE 7 M
LENGDE 12 M









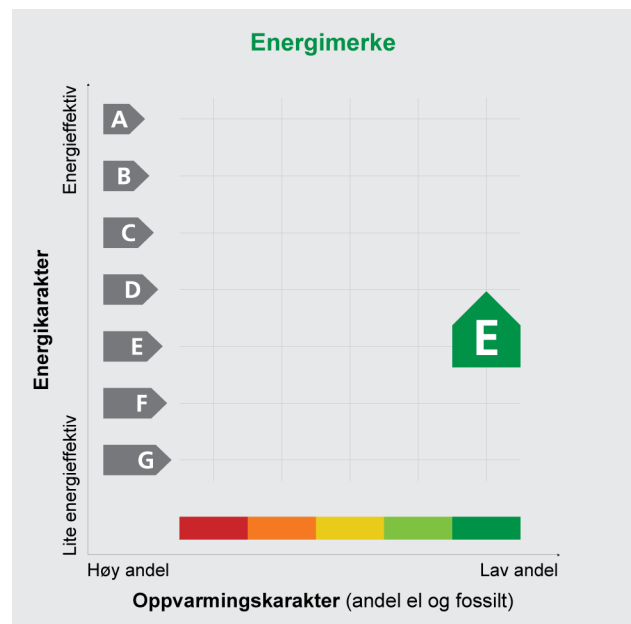


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Finnmarkgata 42
Postnr	0563
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 301
Gnr.	229
Bnr.	125
Seksjonsnr.	126
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1287131
Dato	05.07.2021



Innmeldt av	Cecilie Holm-Johnsen
-------------	----------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

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 innnetemperaturen

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)

- **Montere tetningslister**

- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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 innneklima 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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1956

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 56

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Finnmarkgata 42

Postnr/Sted: 0563 Oslo

Leilighetsnummer: 301

Bolignr:

Dato: 05.07.2021 21:56:47

Energimerkenummer: A2021-1287131

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Cecilie Holm-Johnsen

Gnr: 229

Bnr: 125

Seksjonsnr: 126

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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

Tiltak 7: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

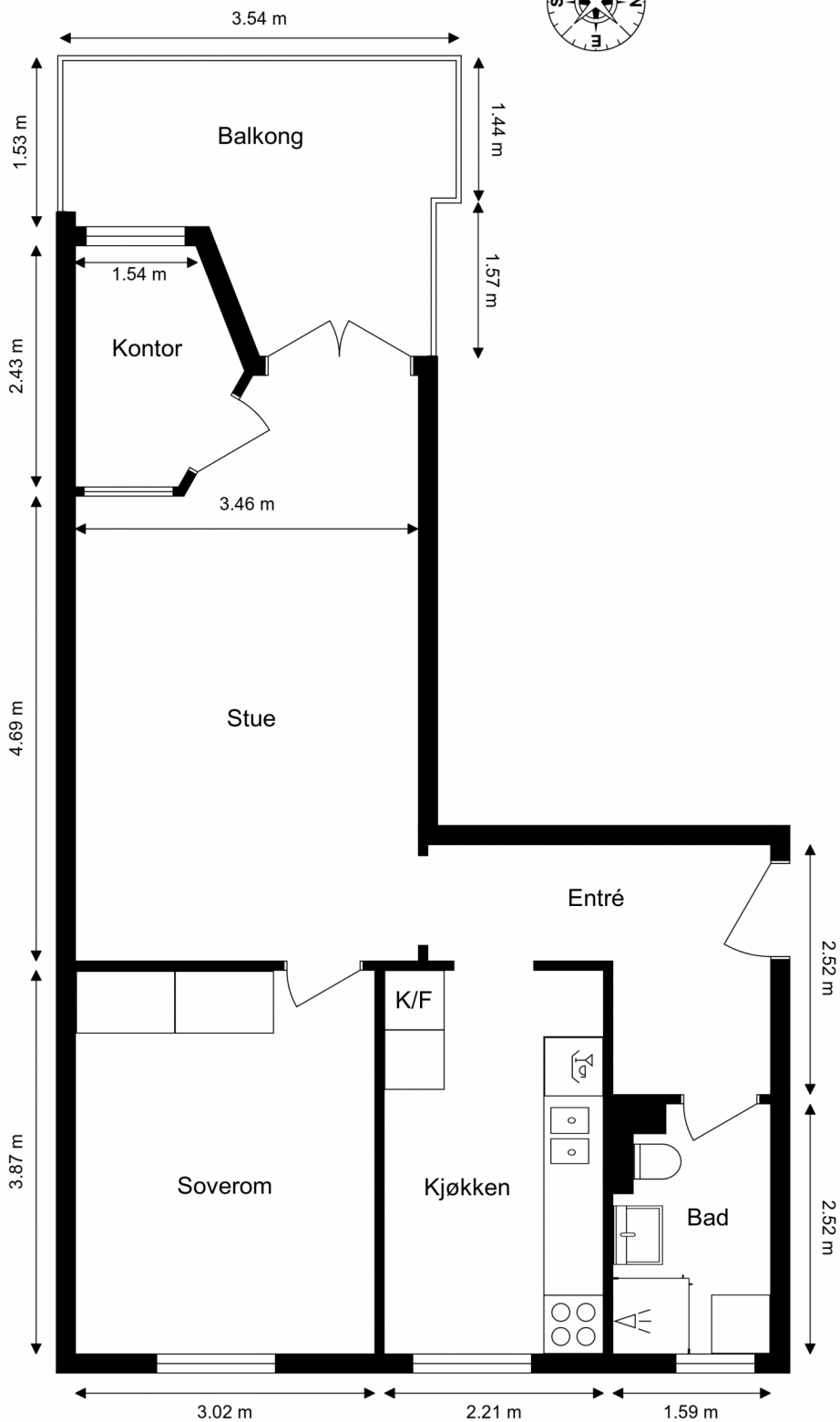
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Finnmarkgata 42, 0563 OSLO

Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15063386



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Professorlokka

Avholdt: 03.06.2024 kl. 18:00 Sted: Helgesensgate 62

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: Daniel Waldrab og Daniel Knutsen

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 29

Antall fremlagte fullmakter: 2

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Årsberetning fra styret:

Styrets årsberetning ble referert.

Vedtak: Godkjent

Sak 3: Årsoppgjøret

3.1 Årsregnskap for 2023

Resultatregnskap 2023, balanse pr. 31.12.2023 og budsjett for 2024 er vedlagt innkallingen.

Vedtak: Sameiets årsregnskap som viser et overskudd på kr 478.152,- ble godkjent.

3.2 Budsjett for 2024

Vedtak: Tatt til orientering

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2023/2024 på kr 530 000.

Vedtak: Godkjent

Sak 5: Valg

Sak 5.1: Valg av styremedlemmer

4 Styremedlem er på valg:

- Valgt ble:
 - o Zara Raste (1år)
 - o Mohammed Gaeb (1år)
 - o Tor-Anders Hansen (2år)
 - o Edward Palm (1år)

Sak 5.2.: Valg av varamedlemmer

Tom Griffin velges for ett nytt år.

Styret orienterte om følgende forhold:

- Setningskader**
- Det er fortsatt for mye bevegelse for å kunne igangsatte utbedringer.
 - Engelsborg vil, som del av den pågående rettstvisten, fylle igjen enkelte av energibrønnene. Det er grunn til at håpe at bevegelsene vil avta som en følger av dette.
 - Så snart bevegelsene avtar vil Gjensidige igangsette utbedringer i Finmarksgata

Salg av loftsarealene: - Entreprenørene mottok endelig avslag fra kommunen rett før årsmøte. Styret vil heve avtalen innen kort tid.

Salg av barnehage/ leiligheten:

- Det ligger en heftelse på seksjonen Kommunen må involveres for å få det endret

Salg av FM 48 vaktmester leilighet

- Styret har valgt ikke å forslå for årsmøte at denne seksjonene selges. Årsmøtet ga signaler om at styret bør revurdere dette, og fremlegge en fullstendig plan for seksjonene sameiet eier.

IN ordning og lån - Boliglånet vil gjort om til IN-lån. Nærmere informasjon vil bli sendt ut.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>	
Styreleder	Christian Engelstad	Roald Amundsens gate 6	- til 2025
Styremedlem	Zara Raste	Sars gate 39	- til 2025
Styremedlem	Mohammed Gaeb	Finnmarkgata 42	- til 2025
Styremedlem	Tor-Anders Hansen	Sars gate 39	- til 2026
Styremedlem	Edward Palm	Finnmarkgata 42	- til 2025
Varamedlem	Thomas Griffin	Telavåggata 6	- til 2025
Varamedlem	Magne Eckhoff	Sars gate 37	- til 2025

Møtet ble hevet kl. 19:50

Protokollen undertegnes av:

Daniel Waldrab
Valgt av årsmøtet

/s/ Christian Engelstad /s/
Møteleder

Daniel Knutsen /s/
Valgt av årsmøtet



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.06.2024 14:57

SENT BY OWNER:

Christian Engelstad • 23.06.2024 23:29

DOCUMENT ID:

rJ13mzLUR

ENVELOPE ID:

r1S3QGLUR-rJ13mzLUR

DOCUMENT NAME:

Protokoll årsmøte 2024.pdf

3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Protokoll årsmøte 2024.pdf-pAdES-Hy-Q4zUIC.pdf

Protokoll årsmøte 2024.pdf-pAdES-HyEGVzUIC.pdf

Protokoll årsmøte 2024.pdf-pAdES-H1ikNz8UA.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christian Engelstad engelstad@braekhus.no	Signed Authenticated	24.06.2024 00:01 23.06.2024 23:32	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/12/15) IP: 51.175.73.100
Daniel Knutsen daknutz@gmail.com	Signed Authenticated	26.06.2024 16:37 26.06.2024 16:34	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 85/07/16) IP: 46.15.43.128
Daniel Knold Waldrab waldrab91@hotmail.no	Signed Authenticated	27.06.2024 14:57 27.06.2024 14:57	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 91/05/17) IP: 84.208.244.213

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Finnmarkgata 42
0563 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/125
Seksjonsnr. : 126
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 64 m²

Totalt bruksareal (BRA): 64 m²

Befaring

Befaringsdato: 15.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Erichsen

Mobil: 97094272

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.10.2024
Referansenummer	15063386
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0398
Hjemmelshaver/selger	Egil Hægeland/Martine Dahl Hægeland
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Egil Hægeland/Martine Dahl Hægeland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	17.10.2024 20:50

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Finnmarkgata 42
Postnummer/sted	0563 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/125
Seksjonsnr.	126
Borettslag / Sameie	Sameiet Professorløkka
Tomt	Eiet tomt: 14090 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1956		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Professorløkka, beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Sameiet består av 178 seksjoner. Sameiet har felles tomt opparbeidet med gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder har blant annet sittegrupper og asfalterte internveier.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med pussede malte flater. Saltakkkonstruksjon i tre, tekket med takplater (tak ikke besiktiget). Vindu ved kontor av tre med 2-lags glass fra 2021. Balkongdør av tre med 3-lags glass fra 2021. Vinduer ved soverom, kjøkken og bad av tre med 2-lags glass fra 2020. Entrédør fra 1986 med brannklasse B30. Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg. Mekanisk avtrekksventil på bad og kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang og oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, kjøkken, stue, kontor og soverom.

Leiligheten disponerer to boder, en kjellerbod og en loftbod.

Utgang fra stue til vest-vendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



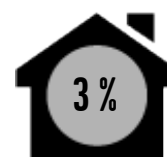
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
		Overflater gulv	9	Kr 10 000 - 50 000
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	10	
		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
		Overflater vegger	10	Kr 100 000 - 300 000
Etasjeskiller - 3. etasje		Skjevhetmåling	10	Kr over 300 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	11	
		Hovedstoppekran	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		4		4	
		Loftbod			
3.etasje	56			56	8
	Entré, bad, kjøkken, stue, kontor og soverom.				Balkong
Kjeller		4		4	
		Kjellerbod			
SUM	56	8		64	8
Total bruksareal: 64 m²					

Kommentar til areal

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 8m² (TBA).

Deler av stuen har blitt omgjort til kontor. Det er ikke kjent om rommet er godkjent innredet og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Arealet er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

Leiligheten disponerer to boder, en kjellerbod på 4m² og en på loftbod på 4m² hvor begge er merket med nr. 126 (BRA-e).

Loftboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5m².

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: fellesvaskeri, tørkerom og sykkelbod.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for sameiet.

Leiligheten inneholder 56m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport


Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantinnredning med dør og ett-greps armatur. Vegghengt speilskap. Dusjhjørne med forheng og bunnplate av aluminium. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Mekanisk avtrekksventil plassert på yttervegg. Synlige vannrør av forkrommede kobberør og kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	<p>Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.</p> <p>Mekanisk avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Det er uvisst om dette er en godkjent løsning i sameiet. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle tiltak.</p>
	Vannrør	<p>Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.</p> <p>Redusert vanntrykk ved tapping. Bør undersøkes av rørlegger.</p>
	Sanitærutstyr / innredning	<p>Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.</p>
	Overflater vegger	<p>Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.</p> <p>Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.</p> <p>Misfarging påvist på flisfuger ved dusjsonen. Fuger bør rengjøres.</p> <p>Det registreres bomlyd på fliser flere steder på badet, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.</p> <p>Vinduets plassering i våtsone er uegnet. Fare for fukt i konstruksjon. Vindu bør skjermes.</p> <p>Det er observert uegnede materialer i våtsone, eksempelvis utfordring og lister rundt vindu. TG2 er satt for å belyse risiko med hensyn til fukt.</p>
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	<p>Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.</p> <p>Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes.</p> <p>Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt bak innebygget systerne. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.</p> <p>Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.</p>
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	<p>Med bakgrunn i påviste riss/sprekker i dusjsonen er det foretatt fuktsøk med fuktindikatorinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i veggen/etasjeskilleren. TG2 settes for å belyse risiko, med bakgrunn i at hulltaking ikke kan gjennomføres.</p> <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett med skyvedører for å spare overflater for belastning av vann.</p>




	Fallforhold (gulv)	<p>TG2:</p> <p>Det er ikke mulig å måle deler av fallet i sluksonen grunnet plassering av bunnplate/dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Til informasjon:</p> <p>Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 51 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.</p>
	Avløpsrør (ink. sluk)	<p>Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.</p> <p>Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.</p>
 TG 3	Overflater gulv	<p>TG3:</p> <p>Det registreres betydelig bomlyd og noen løse gulvfliser ved dør. Eksakt årsak er ikke kjent, men forholdet tyder på underliggende feil som i de fleste tilfeller er betydelige. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres slik at årsaker og eksakt tilstand kan kartlegges. Utbedring bør påregnes.</p> <p>TG2:</p> <p>Det er riss/sprekker i flisfuger ved dør. Kan skyldes uttetheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.</p> <p>Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag gjelder bytte av gulvfliser. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000</p>

Kjøkken

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malt betong. Himlingsflate av malt betong. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av metall med ett-greps armatur. Flislagt mellom overskap og underskap. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakter. Frittstående hvitevarer. Vegghengt kullfilterventilator. Synlige vannrør av forkrommende kobberør og kobberrør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.




TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
 TG 2	Vannrør	<p>TG2:</p> <p>Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.</p> <p>Til informasjon:</p> <p>Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.</p>
	Overflater vegger	Det er registrert bom på enkelte fliser på vegg over benkeplate. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid

Øvrige rom


Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malt betong, malte flater og stående panel i entré. Himlingsflater av malt betong. Slette innerdører og glassdør inn til kontor. Garderobeskap på soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling						
 TG 2	<table><tr><td>Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)</td><td>Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i stue. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.</td></tr><tr><td>Overflater gulv</td><td><p>Gulvoverflater bærer preg av slitasje med stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale.</p><p>Det er omfattende knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p><p>Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p><p>Det er gliper mellom gulvlist/vegg og gulv. Usikker årsakssammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p></td></tr><tr><td>Innerdører</td><td>Dørbladet til innerdør ved stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.</td></tr></table>	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i stue. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.	Overflater gulv	<p>Gulvoverflater bærer preg av slitasje med stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale.</p> <p>Det er omfattende knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det er gliper mellom gulvlist/vegg og gulv. Usikker årsakssammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p>	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i stue. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.						
Overflater gulv	<p>Gulvoverflater bærer preg av slitasje med stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale.</p> <p>Det er omfattende knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det er stedvis sprekker mellom gulvbord. Forholdet bør ses i sammenheng med bygningsdelens alder. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Det er gliper mellom gulvlist/vegg og gulv. Usikker årsakssammenheng. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p>						
Innerdører	Dørbladet til innerdør ved stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.						
 TG 3	<table><tr><td>Overflater vegger</td><td><p>TG3: Det er observert skrårisss på yttervegg ved vindu i soverommet som tyder på setninger i grunnen. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å finne eksakt årsak. Kan sees i sammenheng med punkte under til etasjeskiller. Tiltak må påregnes.</p><p>TG2: Veggoverflater bærer stedvis preg av slitasje med noe løs tapet ved dører og vinduer. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p><p>Yttervegg ved soverom ble målt til 22mm ute av lodd. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</p><p>Sprekk ble påvist ved overgang tak/vegg ved kontor. Kan sees i sammenheng med punkte under til etasjeskiller. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p><p>Sjablongmessig prisanslag gjelder TG3. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000</p></td></tr></table>	Overflater vegger	<p>TG3: Det er observert skrårisss på yttervegg ved vindu i soverommet som tyder på setninger i grunnen. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å finne eksakt årsak. Kan sees i sammenheng med punkte under til etasjeskiller. Tiltak må påregnes.</p> <p>TG2: Veggoverflater bærer stedvis preg av slitasje med noe løs tapet ved dører og vinduer. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Yttervegg ved soverom ble målt til 22mm ute av lodd. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Sprekk ble påvist ved overgang tak/vegg ved kontor. Kan sees i sammenheng med punkte under til etasjeskiller. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag gjelder TG3. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000</p>				
Overflater vegger	<p>TG3: Det er observert skrårisss på yttervegg ved vindu i soverommet som tyder på setninger i grunnen. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å finne eksakt årsak. Kan sees i sammenheng med punkte under til etasjeskiller. Tiltak må påregnes.</p> <p>TG2: Veggoverflater bærer stedvis preg av slitasje med noe løs tapet ved dører og vinduer. Tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Yttervegg ved soverom ble målt til 22mm ute av lodd. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.</p> <p>Sprekk ble påvist ved overgang tak/vegg ved kontor. Kan sees i sammenheng med punkte under til etasjeskiller. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.</p> <p>Sjablongmessig prisanslag gjelder TG3. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000</p>						

Etasjeskiller - 3.etasje



Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: .

 TG 3	Skjevhetsmåling	<p>Det er merkbare skjevheter fra stue til soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på rommene er målt til 98mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent.</p> <p>Skjevhetene kan skyldes setninger i grunnen. Ytterligere undersøkelser må påregnes, og eventuelle setningsskader må utbedres. Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000</p>
---	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige vannrør av forkrommende kobberør og kobberør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekraner til leiligheten er plassert under kjøkkenvask og bak toalett på badet. Leiligheten har naturlig tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg. Mekanisk avtrekksventil på bad og kjøkken. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral og gulvvarme på badet. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

 TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Den ene stoppekranen på badet er ikke funksjonstestet grunnet observert tilstand. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig sted målt til 2,25 meter på bad og mellom 2,48-2,49 meter på resten av rommene

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut: Ja, når man starter vannkoker og oppvaskmaskin samtidig samt når alle platene og ovnen brukes samtidig.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja


Leilighet består av både skjult og åpent anlegg.

Sikringsskap er plassert ute i felles trappegang med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilvarsler og strømmåler.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	<p>Det observeres løs ledning ved stue. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson.</p> <p>Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.</p> <p>Det er ikke gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget, og det foreligger ingen dokumentasjon.</p> <p>Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.</p>
---	--	--

Brann


Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Vindu ved kontor av tre med 2-lags glass fra 2021. Balkongdør av tre med 3-lags glass fra 2021. Vinduer ved soverom, kjøkken og bad av tre med 2-lags glass fra 2020. Entrédør fra 1986 med brannklasse B30.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

 Dører

Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 8m². Rekkverk av metall og plater. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 1,01 meter. Balkong av metall belagt med terrassebord. Yttervegger av pussede malte flater. Utebelysning og stikkontakter. Skillevegg av sotet glass.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger er fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 10.10.24.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk]



Fukt i tiliggende konstruksjoner - [Fuktsøk ved dusjonen]



Overflater vegger - [Riss på yttervegg ved vindu på soverom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Kursfortegnelse		Elekkerhetsdokumentasjon		sifa		
Kursfortegnelse		Elekkerhetsdokumentasjon		sifa		
Firma/Navn: J&K Elektro AS		Fondregistrert:				
Kontaktperson: Erik Kjørseth		V/M:0				
Adresse: Bjørnsletten 12		Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske				
Postboks: 9878 Oslo		installasjonen og det elektriske utstyret er i				
Telefon: 22542000		tilstand til gjeldende regelverk, FES, S & B.				
Epost: epost@jka.no		Budsjet:				
Kundenummer: 21445		Kunde/nummer:				
Eier/bruker:		Hjelp til:				
Firma/Navn: Kvalite Hest Johansen		Elek. nummer:				
Adresse: Fjordveien 1		Elek. nummer:				
Postboks: 9901 Oslo		Elek. nummer:				
Elev. Nr.	Utdragsnummer/Type	type	valg	valg	valg	valg
1	Prosjektbeskrivelse	40				
2	Prosjektbeskrivelse	20				
3	Elektrisk kurs beregning	20		2 x 2,5		
4	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
5	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
6	Prosjektbeskrivelse (inkl. kurs 5)	10		2 x 2,5		
7	Elektrisk kurs beregning	10		2 x 2,5		
8	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
9	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
10	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
11	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
12	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
13	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
14	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
15	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
16	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
17	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
18	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
19	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
20	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
21	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
22	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
23	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
24	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
25	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
26	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
27	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
28	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
29	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
30	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
31	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
32	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
33	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
34	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		
35	100 Ohm tester	10		2 x 2,5		

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Innkalling - årsmøte

Sameiet Professorløkka

Tid: Mandag 3. juni 2024 kl. 18.00

Sted: Engelsborg Eldresenter,
Helgesensgate 62



Sefbo Forvaltning har endret navn til PHM Forvaltning



phm*

Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka avholdes 03.06.2024 kl. 18:00

Sted: Engelsborg Eldresenter, Helgesensgate 62

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING

3. ÅRSREGNSKAP

4. GODTGJØRELSE

- A. Styrehonorar
- B. Evt. andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker innkommet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Styreleder valgt i 2023 til 2025
- B. Valg av 3 styremedlem
- C. Valg av 1 varamedlem

Oslo, 24.05.2024

Styret i Sameiet Professorløkka

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning

Styrets årsberetning for 2023 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse

Styrets forslag til styrehonorar vil bli fremlagt på årsmøtet.

Sak 5: Valg

- A. Styreleder ble valgt for 2 år i 2023 – ikke på valg.
- B. Valg av 4 styremedlemmer
- C. Valg av 1 varamedlem

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gir herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den _____ i boligselskap _____

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____

UNDERSKRIFT: _____

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023 Sameie/borettslag/aksjeselskap

Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 24.04.2023 fikk styret følgende styresammensetning;

Christian Engelstad	styreleder	- til 2025
Mette Johnsrud	styremedlem	- til 2024
Cathrine Lauritzen	styremedlem	- til 2024
Monica Ljunggren	styremedlem	- til 2024
Marlen Krause	styremedlem	- til 2024
Thomas Griffin	varamedlem	- til 2024
Magne Eckhoff	varamedlem	- til 2025

Cathrine Lauritzen fratrådte vervet ila. styreperioden.

Likestilling

Sameiets styre består av 4 kvinner og 1 mann. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Sefo Forvaltning AS. Kontaktperson er Anne-Grete Høvik. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Takster og forsikringer

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

Forsikring

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

Tlf. 03100 benyttes for innmelding av skade. Referer til forsikringsnummeret 82826004.

Alternativt kan forretningsfører kontaktes, eller Gjensidige Forsikring ASAs kontor på dagtid for innmeldelse av skade. Ved brann, tyveri og hæverk må politiet også kontaktes.

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

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

Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Virksomheten art

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

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

Det medgår fortsatt tid og ressurser til oppfølging av setningsskadene, både overfor forsikringsselskapet og ifm. rettsaken, og særlig ifm. midlertidige tiltak som i hovedsak utføres av Pentex. Tiltaket omfatter sikkerhetstiltak og skadedyrstiltak.

Det har blitt igangsatt målinger med målepunkter utenfor bygningene i Finnmarksgata og Telavåggata.

Styret er tilfreds med styreportalen fra Lettstyrt, og med få unntak skal seksjonseierne saker og e-poster ha blitt besvart innen kort tid.

Styret har løpende fulgt opp misligholdssaker.

Styret har fått god kontroll på arbeidet med HMS/Interkontroll, og det har blant annet blitt inngått en avtale om kontroll av det elektriske annethvert år. Det har blitt sendt ut og hengt opp oppdatert info t ang brannsikkerhet og HMS, på intranett og i alle oppganger.

Sikringsskapet i Monradsgate er oppdatert med ny dør februar 2024.

Det er lagt inn lufteluker i flere kjellere.

Styret har hentet inn nytt tilbud på brikkeløsninger til inngangsdører, da innbrudd grunnet nøkler på avveie fortsatt er et problem. Styret har besluttet at det i første omgang installeres sikringsjern, før brikkeløsning eventuelt installeres.

Oppdatert informasjon om bruk av vaskekjeller er lagt ut på Lettstyrt og lapper er hengt opp i vaskekjeller.

Styret har sammen med rådgiver hatt en gjennomgang av sameiets seksjoner, som vil bli nærmere redegjort for under årsmøte. Ved bistand av rådgiver har vi fått innvilget rammetillatelse for omgjøring av næringslokale til bolig, og det er inngått avtale med megler. Megler har imidlertid avdekket at det er tinglyst følgende heftelse på seksjonen fra 1955:

«Professorløkka borettslag forplikter seg til å overlate barnehagelokalene i eiendommen leiefritt og uten innskudd til en organisasjon som godkjennes av kommunen. Barnehagen kan ikke uten kommunens samtykke tas i bruk til annet formål eller nedlegges. Hvis ingen organisasjoner eller byggelaget ønsker å drive barnehagen, skal kommunen ha rett til leiefritt å overta lokalene og

driften av barnehagen». Styret jobber med å få en avklaring/få sletter denne heftelsen for at seksjonene skal kunne selges.

Det er avholdt to dugnader med relativt bra oppmøte.

Status setningsskader

Sameiet fikk som kjent fullt medhold i tingretten i at Engelsborg er ansvarlig for de skadene vi har blitt påført. Engelsborg valgte imidlertid å anke dommen både ovenfor oss og Tøyenhus. Ankesaken er berammet i oktober 2024, og det skal etter planen avholdes rettsmekling i september 2024.

Styret vil redegjøre nærmere for detaljene knyttet til rettsaken i årsmøte.

I april 2024 ble arbeidet med tetting av enkelte av Engelsborgs energibrønner igangsatt, som et tiltak for å stoppe/bremse setningsskade hos oss, Tøyenhus og hos Engelsborg selv. Vi har et berettiget håp om at dette vil føre til konstaterbare mindre bevegelser, da våre målinger fortsatt viser bevegelser i et omfang som gjør at skadeutbedring ikke per nå kan finne sted.

IN-Ordning

Det ble som kjent vedtatt at det skulle tilbys IN-ordning for de som ønsket å innfri sin forholdsmessige del av felleslånet ifm. låneopptak for rehabiliteringsprosjektet.

Her er prisene:

Etableringsgebyr per lån

Engangsgebyr som dekker kostnader i forbindelse med etableringen av lån i forvaltningssystem.
Kr. 20.000 inkl. mva.

Årlig vedlikeholdskostnad i lånets løpetid

Dekker vedlikehold av avtalen, årlig avregning og mulighet for innfrielse før årsskifte, registrering i ligningsoppgaver
Kr. 4000 inkl. mva.
+ Kr. 50 per andel.

Innfrielse av gjeld

Gebyr til den enkelte seksjonseier som ønsker å innfri, eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden.
Kr 5.000 inkl. mva.

Det settes frist til 31.08.2024 for å ta del i IN-ordningen.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Økonomi

Styret er bekymret for at felleskostnadene er høye. Med dagens rentenivå må eierne belage seg på at disse vil forbli høy en stund til. Det er dessverre avdekket lekkasjer fra tak flere steder, slik at det også vil medgå en del kostnader i denne forbindelse.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 478.152,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

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

Oslo, 24/05-2024

Christian Engelstad /s/
styreleder

Monica Ljunggren /s/
styremedlem

Mette Johnsrud /s/
styremedlem

Marlen Krause /s/
styremedlem

Cathrine Lauritzen /s/
styremedlem

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Professorløkka

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		8 126 094	8 509 256	7 384 000	13 259 632
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		73 700	81 400	0	75 000
Andre inntekter	1	6 408 846	2 272 222	4 708 000	1 404 628
Sum inntekter		14 608 640	10 862 878	12 092 000	14 739 260
Kostnader					
Lønn	2	628 691	543 116	570 000	650 000
Kommunale avgifter	3	1 445 896	498 039	1 429 000	1 720 000
Strøm og varme	4	570 499	114 201	2 335 000	682 000
TV og bredbånd		868 085	796 435	800 000	880 000
Andre driftskostnader	5	1 608 120	3 309 881	0	1 313 000
Vaktmester og renhold	6	674 674	621 993	811 000	650 000
Reparasjon og vedlikehold	7	2 032 328	4 547 705	1 540 000	1 520 000
Forretningsførsel og honorarer	8	1 381 185	452 617	875 500	1 025 000
Forsikring		787 272	672 948	762 000	840 000
Andre kostnader	9	216 434	228 640	160 000	190 000
Sum kostnader		10 213 184	11 785 576	9 282 500	9 470 000
Driftsresultat		4 395 456	-922 698	2 809 500	5 269 260
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		80 996	115 893	74 000	84 000
Finanskostnader		3 998 300	2 441 942	3 348 000	4 320 000
Sum finans	10	-3 917 304	-2 326 049	-3 274 000	-4 236 000
Resultat		478 152	-3 248 747	-464 500	1 033 260

Sameiet Professorløkka

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 193 612	1 193 612
Sum anleggsmidler	11	1 193 612	1 193 612
Omløpsmidler			
Kundefordringer		424 596	84 368
Forskuddsbetalte kostnader		457 413	1 193 909
Sum fordringer	12	882 009	1 278 277
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		785 665	569 723
Sum omløpsmidler		1 667 674	1 847 999
Sum eiendeler		2 861 286	3 041 611

Sameiet Professorløkka

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		-65 534 814	-66 012 966
Årets resultat		0	0
Sum egenkapital	13	-65 532 814	-66 010 966
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 000 933	67 000 000
Sum langsiktig gjeld	14	67 000 933	67 000 000
Leverandørgjeld		800 969	1 028 201
Forskudd fra kunder		330 076	0
Påløpte renter		25 158	18 356
Påløpte kostnader		568	0
Annen kortsiktig gjeld		236 396	1 006 021
Sum kortsiktig gjeld	15	1 393 167	2 052 578
Sum egenkapital og gjeld		2 861 286	3 041 611

Oslo,
Sameiet Professorløkka

Christian Engelstad
Styrets leder

Monica Ljunggren
Styremedlem

Mette Johnsrud
Styremedlem

Marlen Krause
Styremedlem

Cathrine Lauritzen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leie	524 628	523 788	0	524 628
Kabel-TV/internett	838 755	709 992	708 000	880 000
Renter lån	2 511 469	1 005 420	4 000 000	0
Annen inntekt salg nøkkel	33 994	1 400	0	0
Innbetalt fra Forsikringsselskap	2 500 000	31 622	0	0
Sum andre inntekter	6 408 846	2 272 222	4 708 000	1 404 628

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	551 000	476 000	570 000	570 000
Arbeidsgiveravgift	77 691	67 116	0	80 000
Sum lønnskostnader	628 691	543 116	570 000	650 000

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelse (OTP).

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kom. avgifter	1 445 896	498 039	1 429 000	1 720 000
Sum kommunale avgifter	1 445 896	498 039	1 429 000	1 720 000

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm	570 499	114 201	2 335 000	682 000
Sum strøm og varme	570 499	114 201	2 335 000	682 000

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm fjernvarme, fyrhus, tlf	1 365 508	2 314 109	0	1 100 000
Strøm vaskeri	11 199	112 954	0	16 000
Skadedyr sanering	10 650	9 954	0	10 000
Vann- og avløpsgebyr	0	352 697	0	0
Avløps- og kloakkavgift	0	352 168	0	0
Brannsentral	67 473	65 313	0	0
Container	18 784	22 395	0	25 000
Vaktmester tilleggstjenester	45 531	6 681	0	100 000
Vintertjenester	50 808	20 063	0	30 000
Uteområde	32 341	0	0	32 000
Lyspærer, lysrør, sikringer	0	2 573	0	0
Nøkler, låser, navneskilt	0	31 341	0	0
Driftsmateriell	0	15 139	0	0
Annet driftsmateriale	5 827	2 500	0	0
Internett- hjemmeside	0	420	0	0
Drivstoff	0	747	0	0
Forsikring av arbeidsmaskiner	0	829	0	0
Sum andre kostnader	1 608 120	3 309 881	0	1 313 000

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	280 725	259 293	439 000	250 000
Vaktmester fast	393 949	362 700	372 000	400 000
Sum vaktmester og renhold	674 674	621 993	811 000	650 000

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold	218 709	0	1 540 000	1 500 000
Vedlikehold bygning	62 963	4 498 784	0	0
Vedlikehold VVS	1 256 404	18 624	0	0
Vedlikehold elektro	402 969	23 113	0	0
Vaskerianlegg	0	7 184	0	0
Vedlikehold ventilasjon	39 665	0	0	0
Vedlikehold uteområde	14 293	0	0	20 000
Vedlikehold ekstraord.	20 493	0	0	0
Vaskerianlegg	10 889	0	0	0
Garasjeport/inngangsdører	3 873	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 071	0	0	0
Sum vedlikehold	2 032 328	4 547 705	1 540 000	1 520 000

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	23 369	0	19 000	25 000
Regnskapshonorar	0	20 720	197 500	0
Forretningsførsel	187 500	242 800	38 000	200 000
Honorar for juridisk bistand	794 677	93 235	600 000	600 000
Honorar annet	360 639	95 862	21 000	200 000
Honorar arkitekt	15 000	0	0	0
Sum honorar	1 381 185	452 617	875 500	1 025 000

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
IT Kostnader	0	4 230	0	0
Datakostnader	473	0	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	5 342	0	0	0
Porto	5 693	10 000	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	0	2 650	0	0
Årsmøter / Styremøter	0	1 200	0	0
Øreavrunding	0	23	0	0
Eiendomsskatt	25 811	37 960	0	20 000
Tomtefesteavgift	157 879	158 608	160 000	170 000
Bank	16 569	11 762	0	0
Annen kostnad,	4 667	2 208	0	0
Sum andre kostnader	216 434	228 640	160 000	190 000

Note 10 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	3 310	41 318	0	0
Renter og purregebyr kunder	6 421	0	0	0
Renteinntekt eier	70	0	0	0
Renter forsinket innbetalinger	0	5 873	0	0
Utbytte Gjensidige	0	68 702	74 000	84 000
Aksjeutbytte	71 196	0	0	0
Sum finansinntekter	80 996	115 893	74 000	84 000
Renter lån 2368 -	3 940 902	1 756 772	3 348 000	4 320 000
Renterkostnad lån 99914	0	683 331	0	0
Morarenter	56 592	1 839	0	0
Rentekostnad eier	806	0	0	0
Sum finanskostnader	3 998 300	2 441 942	3 348 000	4 320 000
Sum finans	-3 917 304	-2 326 049	-3 274 000	-4 236 000

Note 11 Note anleggsmiddel

Bygning	Sum
----------------	------------

1 193 612

1 193 612

I balansen er det ført en vaktmesterleilighet og fire nøringseksjoner som sameiet eier. Disse er oppført til kostpris og avskrives ikke.

Note 12 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	94 520	-59 135
Forskudd kunder	330 076	0
Kunder interim	0	143 503
Sum kundefordringer	424 596	84 368
Forskuddsbetaling til	2 710	0
Forskuddsbetalte KabelTV	0	419 232
Forskuddsbetalt forsikring	0	761 844
Forskuddsbetalt kabelTV og	454 703	0
Andre periodiseringer	0	12 833
Sum andre fordringer	457 413	1 193 909
Sum fordringer	882 009	1 278 277

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 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-66 010 967	-62 762 220
Årets resultat	478 152	-3 248 747
Egenkapital 31.12	-65 532 814	-66 010 967

Note 14 Langsiktig gjeld

Handelsbanken lån

Renter 31.12.23: 6,75%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2023	67 000 933	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		67 000 933

SUM LANGSIKTIG GJELD **67 000 933**

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Leverandørgjeld	800 969	0
Leverandør interim	0	1 028 201
Forskudd fra kunder	330 076	0
Påløpt rente	25 158	18 356
Påløpne kostnader(periodisert)	568	0
Annen kortsiktig gjeld	236 396	1 006 021
Sum annen kortsiktig gjeld	1 393 167	2 052 578

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240398
Adresse	Finnmarkgata 42		
Postnr.	0563	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 2 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Egil	Etternavn	Hægeland
Selger 2 Fornavn	Martine	Etternavn	Dahl Hægeland

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar Bom i noen fliser på badet (luftlomme under flis). Svertesopp på silikon på badet, nylig fjernet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn 1. TT-teknikk 2. Roar Andresen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 1. Rørfornyng i regi av Sameiet Professorløkka i 2016. 2. Byttet vifte oktober 2015.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Mulig sameiet har dokumentasjon.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar Mulig av sameiet.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn TT-teknikk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rørfornyng i regi av Sameiet Professorløkka i 2016

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Setningsskader etter fasaderehabilitering i blokka (ikke i denne leiligheten såvidt vi vet). Prosessen følges opp av styret i sameiet.
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Har observert noe sølvkre på badet, men lenge siden sist.
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Front Entreprenør
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2020-2021, fasaderehabilitering i regi av Sameiet Professorløkka.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Eltel AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet til automatisk strømmåler i april 2017
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Henger i sikringskap.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar Sameiet jobber med å selge ulike eiendommer for å redusere fellesskostander, men foreløbig ikke godkjent av kommunen.
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Fasaderehabilitering ble iverksatt etter utført tilstandsrapport på bygget. Sameiet har mer informasjon.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar Sameiet Professorløkka er i sak i lagmannsretten mot entreprenør av fasaderehabiliteringen på grunn av setningsskader.

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Finnmarkgata 42 - Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

🚶	Helgesens gate Linje FB5B, 20	2 min 🚶	0.2 km
🚶	Sofienberg Linje 17	5 min 🚶	0.3 km
🚶	Carl Berners plass Linje 5	7 min 🚶	0.5 km
🚶	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 🚶	0.7 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 🚶	1.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	9 min 🚶	0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	12 min 🚶	1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	14 min 🚶	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	6 min 🚶	0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	17 min 🚶	1.3 km
Hersleb videregående skole	13 min 🚶	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 🚶	1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

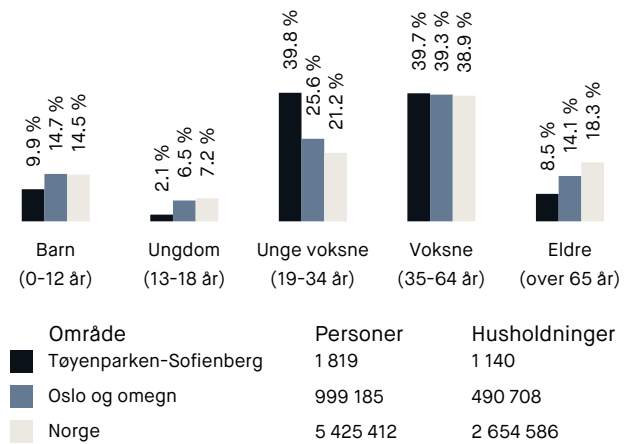
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 🚶	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 🚶	0.5 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 🚶	0.5 km

Dagligvare

Joker Carl Berner Søndagsåpent	4 min 🚶	0.3 km
Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	4 min 🚶	0.3 km

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

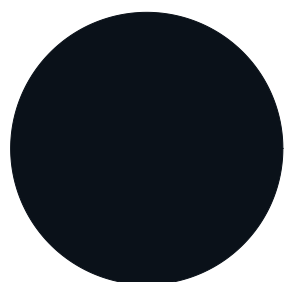
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

📍 Sofienberg ungdomsskole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
📍 Monrads gate balløkke	7 min 🚶
Ballspill	0.5 km
🚶 Fresh Fitness - Carl Berner	4 min 🚶
🚶 SATS Carl Berner	9 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

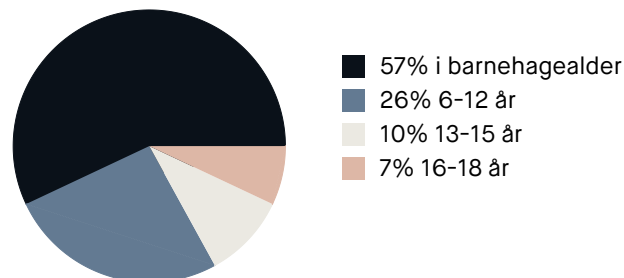
«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Carl Berner Torg	6 min 🚶
📍 Vitusapotek Carl Berner	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

■ Tøyenparken-Sofienberg
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lone Marie Trandem

Dato: 04.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499582
45432/WM264_3000093_3002649

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20241004 for FINNMARKGATA 42.

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

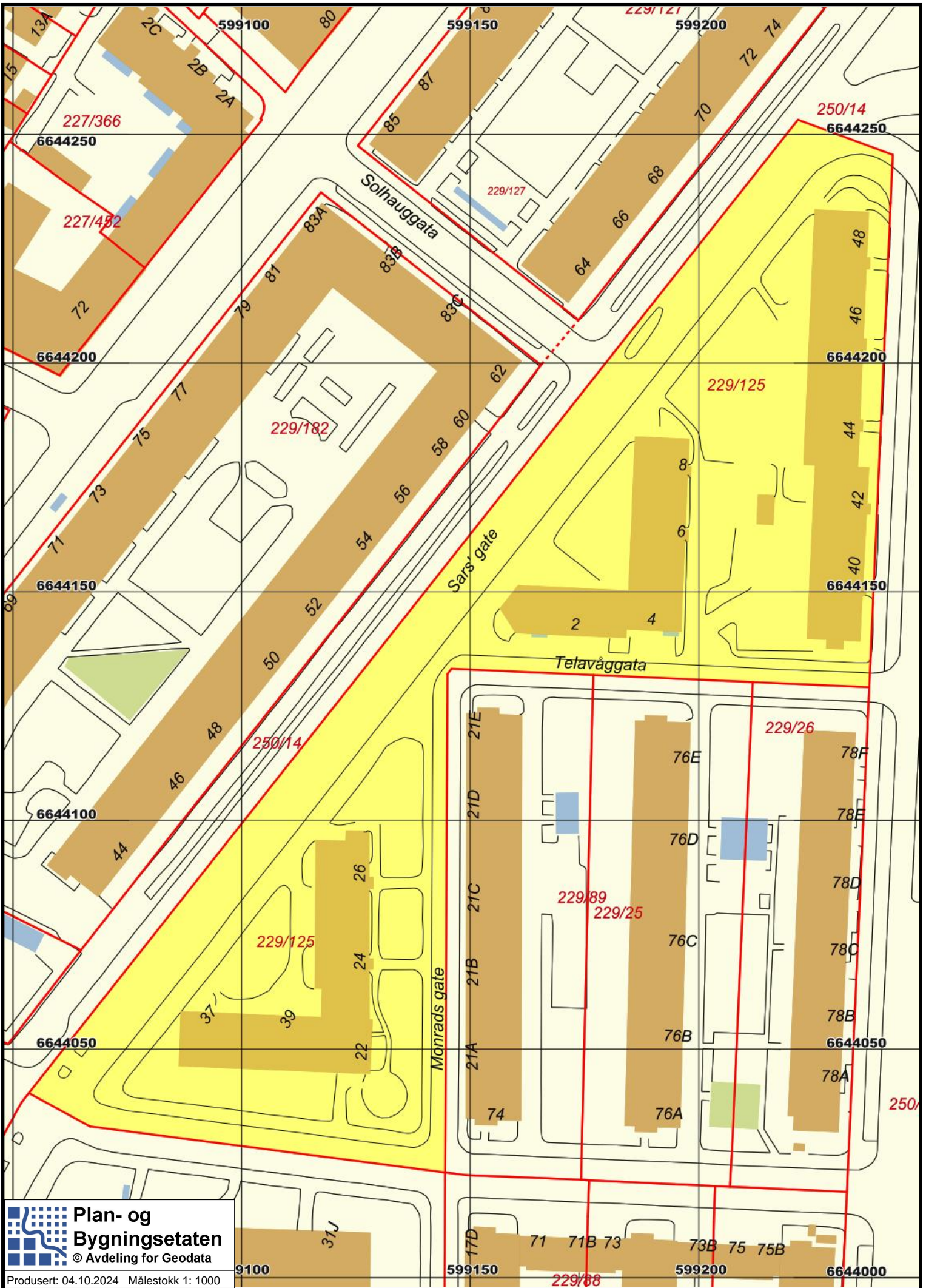


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Husordensregler

Ajournført ihht til vedtak på årsmøtet 25.04.2023

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 godkjenning 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. Sjøppel

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

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 – 10.30 10.30 – 14.00 14.00 – 17.30 17.30 – 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 tiliggende 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 borttauert.

Styret setter leien for parkeringsplassene, og inngår skriftlig avtale med leietakerne. Parkeringsplassene kan kun leies ut til eier eller leietaker av seksjoner i sameiet.

11. Skilting

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

12. Gasspeis

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

13. Brudd på husordensreglementet

Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers

regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter. Ved brudd på husordensreglementet vil styret kunne gi skriftlig advarsel til seksjonseier om å rette opp de påklagede forhold.

Seksjonseiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Dersom seksjonseiers/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet, herunder atferden til leietaker eller andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen.

PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte 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 sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Låneopptak - Setningskader

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

Valgt av årsmøtet

Christian Engelstad

Møteleder

Monica Ljunggren

Valgt av årsmøtet

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Professorlokka

Avholdt: 24.04.2023 kl. 18:00 Sted: Helgesensgate 62

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: Daniel Waldrab og Hilde Slette

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 1

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: **Årsmelding:**

Styrets årsberetning ble referert.

Vedtak: Godkjent

Sak 3: **Årsoppgjøret**

3.1 Årsregnskap for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 er vedlagt innkallingen.

Vedtak: Sameiets årsregnskap ble godkjent.

3.2 Budsjett for 2023

Vedtak: Tatt til orientering

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 416 000 til styreleder og 135 000 til resterende av styret.

Vedtak: Godkjent

Sak 5: Valg av revisor

Revisor BDO AS anbefales valgt som sameiets revisor.

Vedtak: Godkjent

Sak 6: Andre Saker

Sak 6.1: Salg av loftsarealer

Forslag: Stemme over å nedlegge loftprosjektet

Forslagsstiller og årsmøte ble enige om å vente til saken er ferdig behandlet av bydelsutvalget – blir saken avslått her, legges loftprosjektet ned.

Sak 6.2: Fellesområde Sarsgate 37-39

Forslag: Dersom de kan inkludere deler av fellesområdene rundt terrassen som sin hage, så må de betale etter markedspris til sameiet. Hvis ikke så skal fellesområdet tilbake til alle som bor i sameiet.

Vedtak: Årsmøte fattet vedtak om at hekken skal flyttet inntil platingen.

Sak 6.3: Salg av leilighet i FM 48

Forslag: Sameiet selger leiligheten

Sameiet har flere næringslokaler og leiligheter som mulig kan selges. For å gi en helhetlig oversikt, blir det satt opp et årsmøte til høsten. Her skal det gis en detaljert oversikt over eiendommer, leieinntekter og potensiell verdi.

Sak 6.4: Salg av næringslokalet i Telavåggata

Forslag: Sameiet selger næringslokalet

Som i sak 6.3.

Sak 6.5: Salg av næringslokalet i Finnmarkgata 40

Forslag: Styret gis fullmakt til å selge næringsseksjonen i Finnmarksgata 40 etter innvilget rammetillatelse.

Vedtak: Godkjent

Sak 6.6: Bruk av gardsplassen i Sarsgate 37-39 som parkeringsplass

Forslag: Styret ber parkeringsselskapet om å botelegge biler som parkere på gårdsplassen i Sars gate 37/39

Vedtak: Godkjent

Sak 6.7: IN-Ordning

Styret informerte om planlagt IN-Ordning og tilbud fra forretningsfører.

Vedtak: Sameie ønsker en IN-Ordning som er mer fleksibel. Styret tar opp dette med ny forretningsfører. Ordningen presenteres på ekstraordinært årsmøte høsten 2023.

Sak 6.8: Digital Låssystem

Forslag: Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med Access Låsspesialisten AS.

Vedtak: 12 imot og 9 for nytt låssystem – **Forslaget falt.**

Sak 6.9: Forslag om endring av husordensregler

Forslag: Husordensreglene endres slik foreslått av styret.

Vedtak: Godkjent

Sak 6.10: Bod oversikt

Styre har laget en nettbasert undersøkelse hvor alle eiere skal angi hvilke boder de benytter både i kjeller og på loftet. Alle eiere skal ha en bod i kjeller og en bod på loftet.

Undersøkelsen sendes ut snarest slik at styret får en oversikt.

Oppdatering angående setningsskader

Rettsaken angående setningsskadene ble mer omfattende enn forventet og varte 13 dager i retten. Vi venter nå på dom i ila juni 2023.

Det vises for øvrig til redegjørelse i innkallingen.

Sak 7: Valg

7.1 Valg av styreleder (2 år)

Valgt ble: Christian Engelstad

7.2 Valg av styremedlemmer (1 år)

Styret skal ifølge vedtektene ha minimum 4 medlemmer i styret, og det var derfor nødvendig å velge inn 2 nye styremedlemmer. Da ingen sto til valg for to år, ble det vedtatt å redusere perioden til ett år,

Valgt ble: Marlen Krause
Monika Ljunggren

7.3 Valg av ett varamedlem (2 år)

Valgt ble: Magne Eckhoff

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

	<u>Navn:</u>	<u>Adresse:</u>	
Styreleder	Christian Engelstad	Roald Amundsens gate 6	- til 2025
Styremedlem	Mette Johnsrud	Telavåggata 6	- til 2024
Styremedlem	Cathrine Lauritzen	Finnmarkgata 48	- til 2024
Styremedlem	Marlen Krause	Finnmarkgata 44	- til 2024
Styremedlem	Monica Ljunggren	Telavåggata 6	- til 2024
Varamedlem	Thomas Griffin	Telavåggata 6	- til 2024
Varamedlem	Magne Eckhoff	Sars gate 37	- til 2025

Møtet ble hevet kl. 20:20

Protokollen undertegnes av:

Daniel Waldrab
Valgt av årsmøtet

/s/ Christian Engelstad /s/
Møteleder

Hilde Slette /s/
Valgt av årsmøtet



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 16:24

SENT BY OWNER:

Christian Engelstad · 05.05.2023 12:47

DOCUMENT ID:

H1PA0LMN2

ENVELOPE ID:

BJUACLGE2-H1PA0LMN2

DOCUMENT NAME:

Protokoll.pdf

4 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Protokoll.pdf-pAdES-rk0WJwf4n.pdf

Protokoll.pdf-pAdES-HyhHkvMEn.pdf

Protokoll.pdf-pAdES-BJVmJvfV2.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christian Engelstad engelstad@braekhus.no	Signed Authenticated	05.05.2023 12:52 05.05.2023 12:51	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/12/15) IP: 195.1.222.68
Hilde Slette hilde.slette@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 20:33 05.05.2023 14:01	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 66/11/22) IP: 88.93.194.34
Daniel Knold Waldrab waldrab91@hotmail.no	Signed Authenticated	08.05.2023 16:24 05.05.2023 13:50	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 91/05/17) IP: 77.16.73.62

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



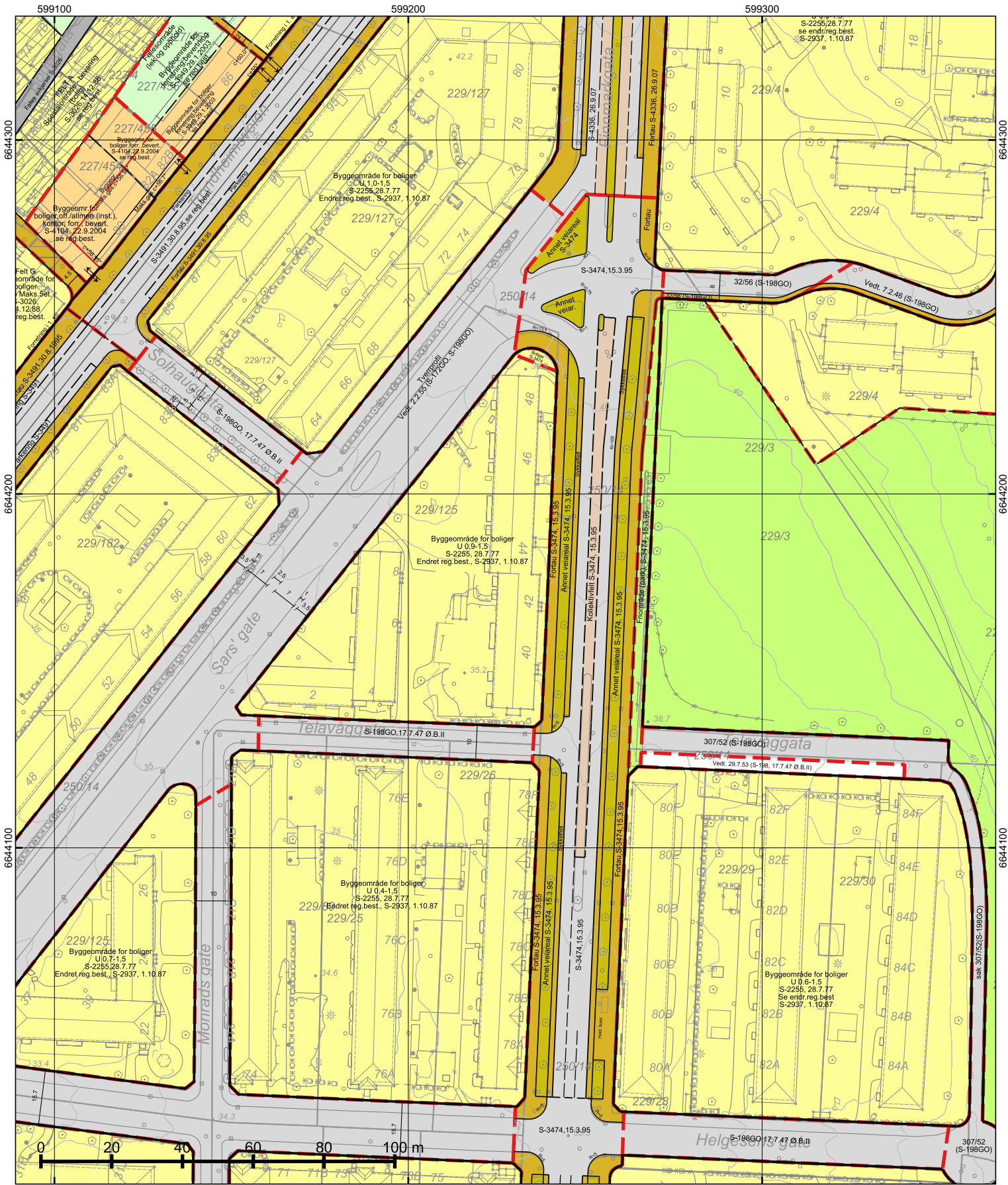
GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**


Dato: 04.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

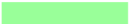
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 324460/ 86499581	Deres ref.: 45432/
Adresse: FINNMARKGATA 42	WM264_3000093_3002649
Kommentar:	
Gnr/Bnr: 229/125	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. 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
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	123 - Bevertningslokale
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering


 3050 - Park

 660 - Spesialområde bevaring bolig

 RbBevaringGrense


 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 315 - Kollektivfelt - kollektivgate


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje


 936 - Regulert fotgjengerovergang

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

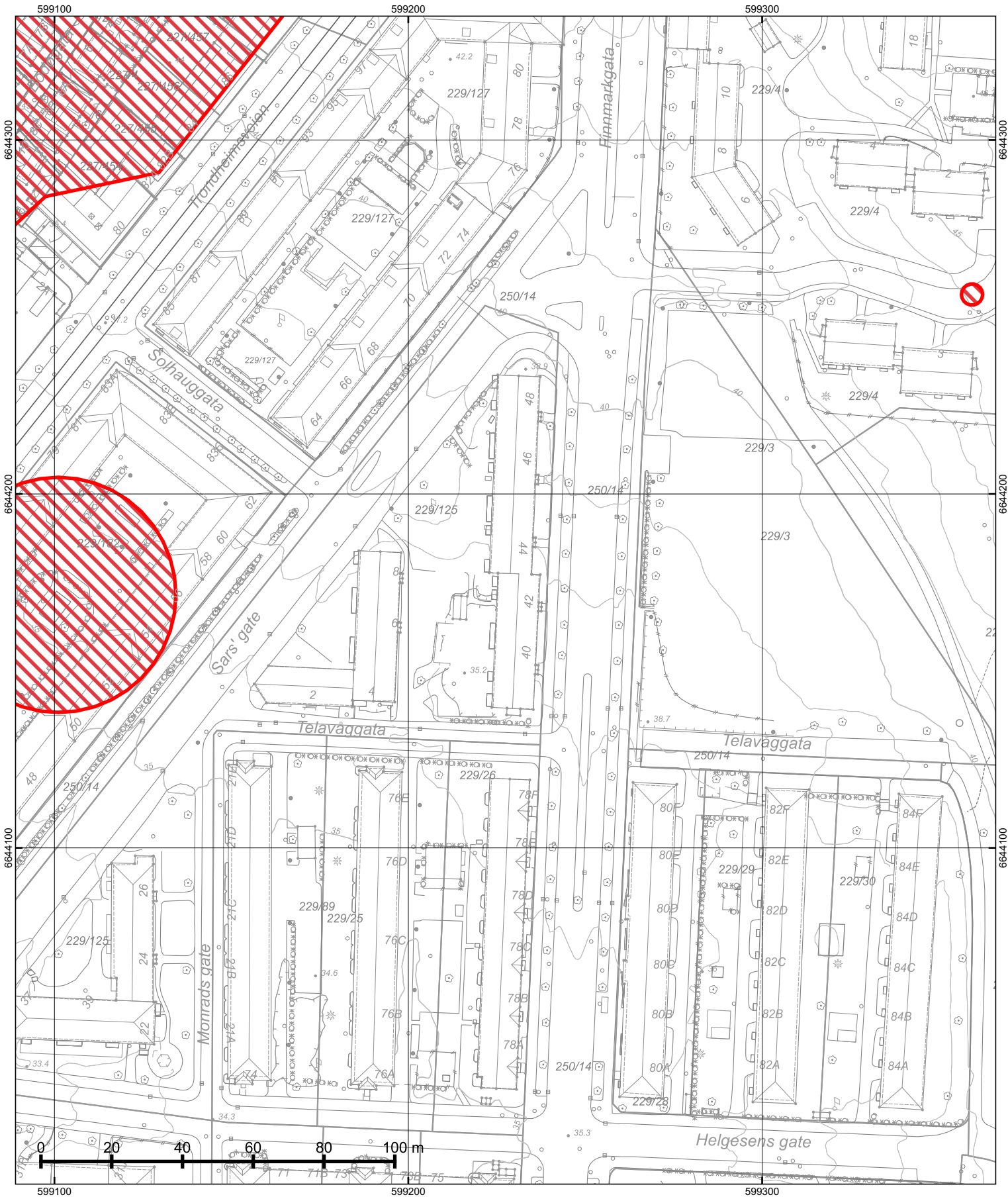
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Regulert kjørefelt

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

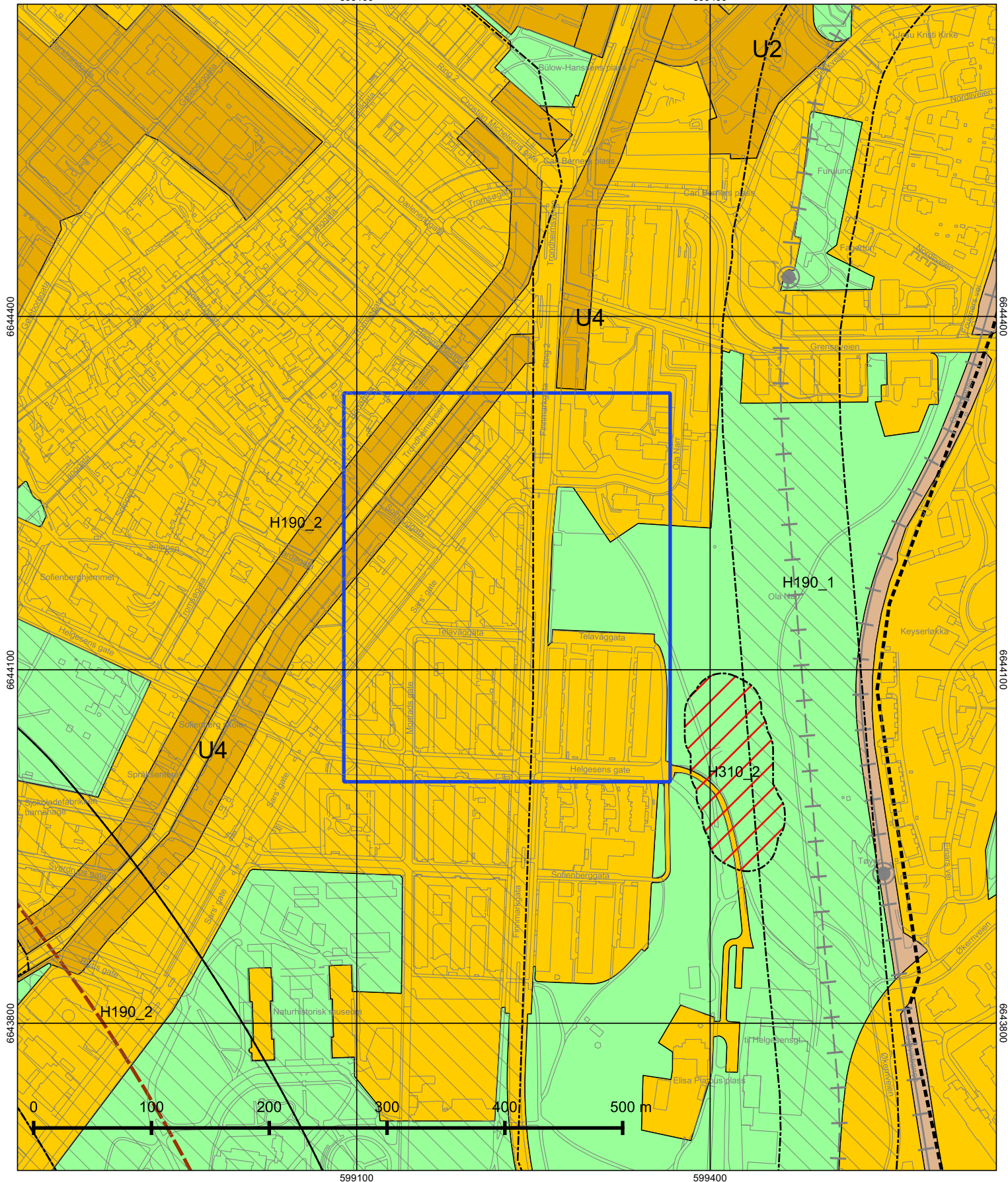


Naturmangfold

- 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: 324460/ 86499581	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002649
Adresse: FINNMARKGATA 42	Kommentar:
Gnr/Bnr: 229/125	

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



Oslo

Dato: 04.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324460/86499581

Deres ref.: 45432/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.

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 godkjenning 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 karm

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 besørages 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 anlegg 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 kommuniserer 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 per 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. 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 besluttet gjennomføres.

15. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter forutgående godkjenning 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. Godkjenning 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.



ÅRSMØTE 2023

SAMEIET PROFESSORLØKKA

Tid: tirsdag 25.04.2023 kl. 18:00

Sted: Engelsborg Eldresenter, Helgesensgate 62

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka avholdes 25.04.2023: Engelsborg
Eldresenter, Helgesensgate 62:

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

4. GODTGJØRELSER

- A. Styrehonorar
- B. Evt. andre honorarer

5. ANDRE SAKER

- 1. Salg av loftsarealer – forslag fra seksjonseier Kahila
- 2. Fellesområde Sarsgate 37-39 – forslag fra seksjonseier Hammersborg
- 3. Salg av Finnmarkgate 48 (tidl. Vaktmesterbolig) – forslag fra seksjonseier Hammersborg
- 4. Salg av næringslokalet i Finnmarkgata 40 – forslag fra seksjonseier Hammersborg
- 5. Bruk av gårdsplassen i Sarsgate 37/39 som parkeringsplass. forslag fra seksjonseier Ali
- 6. «IN-Ordning» informasjonspunkt fra styret
- 7. Digitalt låssystem – forslag fra styret
- 8. Salg av næringslokale i Finnmarksgata 40 – forslag fra styret
- 9. Forslag om endring av husordensregler – forslag fra styret
- 10. Bodoversikt – informasjon fra styret.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av styremedlemmer
- C. Valg av varamedlem
- D. Valg av valgkomité

Oslo, 17.04.2023, Styret i Sameiet Professorløkka

**Innstilling til saker som skal behandles på ordinært årsmøte
i Sameiet Professorløkka 26. april 2022:**

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

Sak 2: Årsrapport for 2022

Årsrapport følger vedlagt og anbefales godkjent

Sak 3: Årsregnskap for 2022

Årsregnskap følger vedlagt og anbefales godkjent.

Budsjett 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelser

Innstilling fremlegges på årsmøtet.

Sak 5: Innkomne forslag

5.1. Salg av loftarealer – seksjonseier Kahila

Fra forslagstiller:

Ombygging av loft har vært 4 ganger til behandling hos kommunen og fått avslag hver gang.

Forslag: stemme over å nedlegge loftprosjektet

5.2. Fellesområde i sars gate 37-39 – Seksjonseier Hammersborg

Fra forslagstiller:

Noen beboere har tatt deler av fellesarealene til sitt eget. De har fordoblet sitt område ved å ha like stort grøntarealer som de har i markterrasse. Dette er urimelig da de på vegne av fellesområde øker sin verdi i leilighet som ikke andre har mulighet til.

Skal fellesområder overdras til enkelte beboere, så bør dette være et vedtak på i årsmøtet.

Forslag: Dersom de kan gjøre dette, at deler av fellesområdene blir deres, så må de betale etter markedspris til sameiet. Hvis ikke så skal fellesområdet tilbake til alle som bor i sameiet.

5.3. Salg av Finnmarkgate 48 (tidligere vaktmesterbolig) – Seksjonseier Hammersborg

Fra forslagstiller:

Sameiet har fått økte utgifter.

Forslag: sameiet selger leiligheten

Vedtaket krever 2/3 flertall i årsmøte

5.4. Salg av næringslokalet i Finnmarksgata 40 – Seksjonseier Hammersborg

Fra forslagstiller:

Sameiet har fått økte utgifter.

Forslag: sameiet selger lokalet

Vedtaket krever 2/3 flertall i årsmøte

5.5. Bruk av gårdsplassen i Sars Gate 37/39 som parkeringsplass– Seksjonseier Ali

Fra forslagsstiller:

Det er biler som daglig bruker gårdsplassen til å parkere bilene sin og det har ved flere anledninger vært mange biler noe som har ført til at det å ta ut vogn, sykkel bære inn matvarer har vært vanskelig. Det er også til sjenanse med tanke på inn og utkjøring midt på natten samt bråk. Skiltet om at det ikke er tillatt å parkere har dessverre ikke vært til noe nytte, Apcoa har ikke alltid kapasitet til å bøtelegge biler, hvis de blir oppringt. Hva kan gjøres for at gjester og beboere slutter å parkere ulovlig. Er det mulig å avtale med Apcoa/easypark om bøtelegging eller daglig kontroll?

Forslag: Styret ber parkeringsselskapet om å bøtelegge biler som parkere på gårdsplassen i Sars gate 37/39

5.6. «IN-Ordning» – Informasjonspunkt fra Styret

I forbindelse med opptak av lån for rehabiliteringsprosjektet ble det fra enkelte seksjonseiere fremmet ønske om individuell nedbetaling av den enkeltes seksjonseiers forholdsmessige del av sameiets lån.

Vår forretningsfører tilbyr en slik ordning. Her er prisene:

Etableringsgebyr per lån

Engangsgebyr som dekker kostnader i forbindelse med etableringen av lån i forvaltningssystem.

Kr. 20.000 inkl. mva.

Årlig vedlikeholdskostnad i lånets løpetid

Dekker vedlikehold av avtalen, årlig avregning og mulighet for innfrielse før årsskifte, registrering i ligningsoppgaver

Kr. 4000 inkl. mva.

+ Kr. 50 per andel.

Innfrielse av gjeld

Gebyr til den enkelte seksjonseier som ønsker å innfri, eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Kr 5.000 inkl. mva.

Det vil bli gitt ytterligere informasjon under årsmøte.

5.7. Digital låssystem – Forslag fra Styret

Det er dessverre relativt ofte innbrudd i våre kjellere og loft. Enkelte av innbruddene skyldes at flere nøkler er på avveie. Vi har også hatt utfordringer med en tilsynelatende hjemløs mann som tidvis har sovet over på loftet og/eller i kjelleren i Finnmarksgata.

Styret har sett på diverse løsninger, og falt ned på at Id-Lock systemet som innebærer et låssystem som både er mekanisk og digitalt. Det vil kun være behov for å skifte ut sylindere i dørene (hoveddører, dører til loft og kjeller), og ikke hele låskassen. Samtidig er det slik at dersom nøkler mistes kan disse deaktiveres, slik at problemet med nøkler i feil hender vil være løst.

Nøklerne programmeres til å kunne åpne akkurat de dører den enkelte skal ha tilgang til. Hver seksjon får 3 nøkler.

Systemet kan utvides til å inkludere også postkasser og inngangsdører til den enkelte leilighet på sikt.

Tilbud fra Access Låsspesialisten AS følger vedlagt. For de som ønsker å lese mer om systemet er det info å finne her: <https://www.iloq.com/nb/losninger/boligeiendommer/>

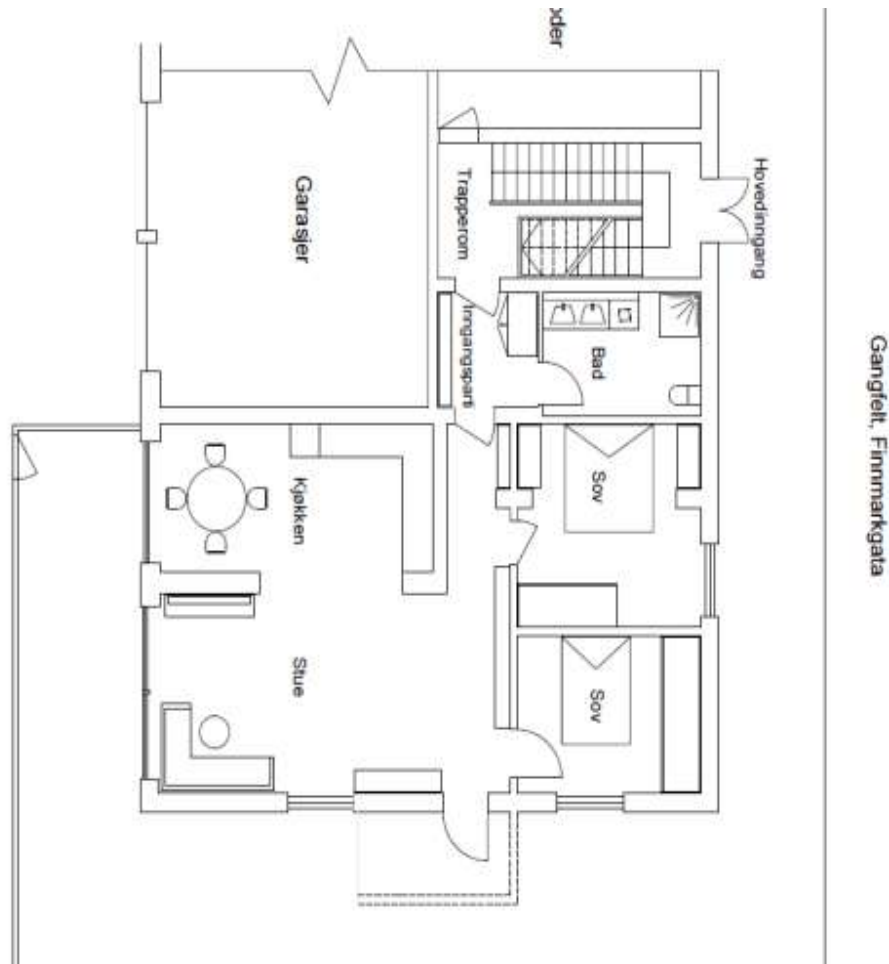
Systemet vil koste kr. 497.897.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med Access Låsspesialisten AS.

5.8. Salg av næringslokale i Finnmarksgata 40 – Forslag fra styret

Årsmøte ba styret om innhentet tillatelse til omgjøring av lokalet fra næring til bolig, i håp om at dette vil øke verdien på objektet. Styret har hatt fagpersoner inne, og søknad om rammetillatelse er sendt til kommunen. Dette er plantegningen som viser hvordan seksjonene kan se ut.



Dersom kommunen gir rammetillatelse har styret all grunn til å tro at vi har oppnådd en betydelig verdiøkning. Meglers foreløpige antydning er MNOK 3,5.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å selge næringsseksjonen i Finnmarksgata 40 etter innvilget rammetillatelse.

5.9. Forslag om endring av husordensregler – Forslag fra styret

Styret ønsker at det nedfelles i husordensreglene at styret kan sette og endre prisen for parkeringsplassene som leies ut til beboeren. Videre er det ønskelig at plassene forbeholdes eiere og leietakere i sameiet.

Styrets forslag er at følgende tilføyes husordensreglene pkt. 10.

«Styret setter leien for parkeringsplassene, og inngår skriftlige avtale med leietakerne».

og «Parkeringsplassene kan kun leie ut til eier eller leietaker av seksjoner i sameiet».

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres slik foreslått av styret.

5.10. Bodoversikt – Informasjonspunkt fra styret

Styret er i ferd med å utarbeide en fullstendig oversikt over bodene for å sikre fremtidige uenigheter seksjonseierne imellom. Informasjon vil bli gitt i årsmøte.

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Innstilling fremlegges på årsmøtet.

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av styremedlem(mer)
- C. Valg av varamedlem(mer)
- D. Valg av valgkomité

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Sameiet Professorløkka

Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 09.05.2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Christian Engelstad	styreleder	- til 2023
Mette Johnsrud	styremedlem	- til 2024
Cathrine Lauritzen	styremedlem	- til 2024
Morten Gillerhaugen	styremedlem	- til 2023
Marlen Krause	styremedlem	- til 2023
Thomas Griffin	varamedlem	- til 2024
Magne Eckhoff	varamedlem	- til 2023

Likestilling

Sameiets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Sverre Hermanstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Takster og forsikringer

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

Forsikring

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

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

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

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

Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Virksomheten art

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

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

Styret har lagt bak seg en nok en svært krevende periode med stor arbeidsbelastning for enkelte av styremedlemmene.

Det har medgått mye tid og ressurser til oppfølging av setningsskadene, både overfor forsikringsselskapet og ifm. rettsaken.

Styret er fornøyd med styreportalen fra Lettstyrt, og med få unntak skal seksjonseierne saker og e-poster ha blitt besvart innen kort tid.

Styret har løpende fulgt opp misligholdssaker.

Styret har fått utviklet en komplett HMS Interkontroll, som følges opp løpende.

Det har blitt avholdt ett ekstraordinært årsmøte i perioden ifm. innkalling av ekstra kapital.

I anledning setningsskadene har vi benyttet anledningen til å foreta nødvendige oppgradering av fyrrommet i Finnmarksgata. Det er bla. installert ny energibesparende varmepumpe, nye ekspansjonskar, og nye avstengningsventiler/ innreguleringsventiler til hver blokk.

Det er videre gjennomført 1.årsberfaring etter rehabiliteringsprosjektet. Avdekkede mangler vil bli utbedret så snart snøen smelter.

Styret har utarbeidet en oversikt over boder i kjeller og på loft. Se egen sak om dette.

Plan og bygningsetaten opprettholdt sitt negative vedtak på tross av klage fra arkitekt Borhaven (for Front). Saken ligger fortsatt hos Bydelsutvalget.

Status setningsskader

Det kan virke som om bevegelsene er i ferd med å avta, men det er fortsatt for tidlig å konkludere med dette. Det er satt opp digitalt avlesbart måleutstyr, slik at styret til enhver tid oppdateres på status.

Rett før rettsaken i februar fikk styret en endelig bekreftelse på at vårt forsikringselskap Gjensidige dekker kostnadene for utbedring av våre byggs setningsskader. Dette kom på plass etter en rekke møter mellom styret, Gjensidige og Pentex er svært gledelig, Gjensidige dekker ca. 85 % av de allerede påløpte kostnadene til Pentex, og dekker hele kostnaden når skadene i kjelleren og øvrige skader på bygningsmassen skal utbedres.

Sameiet har som kjent fremmet et rettslig krav om Engelsborg Borg skal holdes ansvarlig for sameiets skader. Rettsaken ble etter 13 dager i retten avsluttet rett før påske 2023. Flere saker ble slått sammen til felles behandling slik at det i alt var 6 parter involvert i saken. Styreleder har vært til stede sammen med sameiet advokat på enkelte av rettsdagene.

Underveis i rettsprosessen har det ved flere tilfeller fra hovedentreprenørens side (altså selskapet Engelsborg har fremmet regresskrav mot) blitt tatt initiativ til forliksforhandlinger. Det var imidlertid ikke mulig å få på plass en avtale som samtlige parter (og deres forsikringselskaper) kunne akseptere, slik at vi nå venter på dom i saken. Dommen er ventet til mai måned.

Status loftsalg

Klage fra entrepenør/arkitekt ligger fortsatt til behandling hos Bydelsutvalget.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 3 248 747,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

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

Oslo, 17/04-2023

Christian Engelstad
Styreleder

Mette Johnsrud
Styremedlem

Marlen Krause
Styremedlem

Morten Gillerhagen
Styremedlem

Cathrine Lauritzen
Styremedlem

Årsoppgjør rapport

Sameiet Professorløkka 2022

Resultatregnskap 2022

Sameiet Professorløkka
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	8 590 656	7 457 634	8 615 250	7 384 000
Andre leieinntekter	3	2 270 822	1 745 965	2 232 000	4 704 000
Andre inntekter	4	1 400	5 250	4 000	4 000
Sum driftsinntekter		10 862 878	9 208 849	10 851 250	12 092 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	543 116	444 990	542 000	570 000
Revisjonshonorar	6	0	15 259	15 000	19 000
Forretningsførerhonorar		248 240	234 510	247 000	197 500
Andre honorarer	7	189 097	202 978	250 000	600 000
Forsikringspremier		629 614	581 927	869 000	762 000
Energikostnader	8	2 541 263	2 612 466	2 026 000	2 335 000
Kommunale avgifter	9	1 240 864	1 193 061	1 214 000	1 429 000
Festeavgift/andre leiekostnader	10	158 608	158 608	125 000	160 000
Andre driftskostn. eiendom	11	1 529 074	1 462 356	1 599 000	1 611 000
Driftskostnader administrasjon	12	33 327	34 790	45 000	38 000
Reparasjoner og vedlikehold	13	4 657 181	42 402 446	1 000 000	1 540 000
Andre kostnader	14	15 192	11 904	35 000	21 000
Sum driftskostnader		11 785 576	49 355 294	7 967 000	9 282 500
Driftsresultat		-922 698	-40 146 446	2 884 250	2 809 500
Finansinntekter	15	115 893	80 132	76 000	74 000
Finanskostnader	16	2 441 942	1 634 783	2 480 000	3 348 000
Resultat av finansposter		-2 326 049	-1 554 651	-2 404 000	-3 274 000
Årsresultat		-3 248 747	-41 701 097	480 250	-464 500

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Professorlækka
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Bygninger		1 193 612	1 193 612
Maskiner og utstyr		0	1
Sum anleggsmidler	17	1 193 612	1 193 613
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	18	1 346 433	1 067 825
Bankinnskudd og kontanter	19	569 723	6 360 367
Sum omløpsmidler		1 916 155	7 428 192
Sum eiendeler		3 109 767	8 621 805
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Udekket tap		-62 764 220	-62 764 220
Årets resultat		-3 248 747	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 20		-66 010 966	-62 762 220
Langsiktig gjeld			
Lån		67 000 000	62 000 000
Sum langsiktig gjeld	21	67 000 000	62 000 000
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		36 560	308 582
Påløpte rentekostnader		18 356	9 988
Leverandørgjeld		1 059 797	8 336 932
Annen kortsiktig gjeld	22	1 006 021	728 523
Sum kortsiktig gjeld		2 120 734	9 384 025
Sum gjeld		69 120 734	71 384 025
Sum egenkapital og gjeld		3 109 767	8 621 805

Oslo,
Styret for Sameiet Professorlækka

Christian Engelstad
Styreleder

Mette Johnsrud
Styremedlem

Marlen Krause
Styremedlem

Morten Gillerhaugen
Styremedlem

Cathrine Lauritzen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. I balansen er det ført en vaktmesterleilighet og fire næringsseksjoner som sameiet eier. Disse er oppført til kostpris og avskrives ikke.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter	8 432 256	6 744 924
Garasjeleie	77 000	70 730
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	0	572 520
Parkeringsplassleie	81 400	69 460
Sum fellesutgifter	8 590 656	7 457 634

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Get-tillegg	709 992	709 992
Renter lån	1 005 420	1 005 420
Telenor, leie basestasjon	31 622	30 553
Utleieinntekter	523 788	0
Sum andre leieinntekter	2 270 822	1 745 965

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Nøkkelsalg	1 400	5 250
Sum andre inntekter	1 400	5 250

Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	67 116	95 739
Avs. aga av avs. styrehonorar	0	-40 749
Avsatt styrehonorar inkl. AGA	0	-289 000
Styrehonorar	476 000	679 000
Sum lønnskostnader	543 116	444 990

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	15 259
Sum revisjonshonorar	0	15 259

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Honorar for revisjon av regnskap 2022 faktureres i 2023.

Note 7 Andre honorar

	2022	2021
Andre tjenester/honorarer	95 862	202 978
Juridisk honorar (BDA)	93 235	0
Sum andre honorar	189 097	202 978

Note 8 Energikostnader

	2022	2021
Strøm fjernvarme, fyrhus, tlf. fyrhus	2 314 109	2 402 707
Strøm gårdslys	114 201	110 551
Strøm vaskeri	112 954	99 209
Sum energikostnader	2 541 263	2 612 466

Note 9 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	352 168	330 748
Eiendomsskatt	37 960	37 960
Renovasjonsgebyr	498 039	493 108
Vann- og avløpsgebyr	352 697	331 244
Sum kommunal avgifter	1 240 864	1 193 061

Note 10 Festeavgift

	2022	2021
Tontefesteavgift	158 608	158 608
Sum festeavgift og andre leiekostnader	158 608	158 608

Sameiet fester grunnen til bebyggelsen av Universitetet.

Festekontrakten gjelder fra 01.01.1951 og i 99 år, altså frem til 2050.

I festekontrakten var bestemt at Universitetet hvert 30. år kunne kreve festeavgiften regulert i forhold til arealets daværende verdi.

Ved dom fra Oslo Byrett datert 29.08.1994 ble festeavgiften fastsatt til kr 83 862,- pr. år med virkning fra 01.01.1992. Ved samme dom ble fastsatt at festeavgiften i fremtiden skulle reguleres hvert 10. år i samsvar med endringene i konsumprisindeksen i perioden.

Festeavgiften ble regulert 01.01.2021 til kr. 158.608,-. Festeavgiften vil stå uendret i 10 år frem til og med år 2030, og vil deretter bli regulert hvert 10. år.

Note 11 Andre driftskostnader

	2022	2021
Andre driftskostnader	2 500	3 376
Avgifter TV anlegg	796 435	728 471
Containerleie	22 395	18 014
Driftsmateriell	15 139	5 808
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 573	3 613
Nøkler, låser, navnskilt	31 341	31 158
Renhold	259 293	247 920
Skadedyrutryddelse	9 954	9 492
Snøbrøyting og strøing	20 063	20 235
Vaktmestertilleggstjenester v/firma	6 681	33 313
Vaktmestertjeneste, fast	362 700	360 956
Sum andre driftskostnader eiendom	1 529 074	1 462 356

Note 12 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Datakommunikasjon	420	420
Drivstoff	747	360
Giroer	15 280	14 758
IT kostnader	4 230	6 063
Kontingent HL	2 650	2 050
Porto	10 000	9 658
Trykksaker, kopiering	0	1 480
Sum driftskostnader administrasjon	33 327	34 790

Note 13 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Brannvernustyr	65 313	61 094
Elektrikerarbeid	23 113	95 084
Fasade	0	41 956 490
Forsikringsskader	44 163	45 000
Rørleggerarbeid	18 624	110 616
Vaskerianlegg	7 184	25 811
Vedlikehold og rep. bygning	4 498 784	91 455
Vinduer	0	16 896
Sum reparasjoner og vedlikehold	4 657 181	42 402 446

Note 14 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	2 208	35
Bankgebyr	11 762	11 962
Kostnader årsmøter/styremøter	1 200	0
Øre-/kroneavrunding	23	-92
Sum andre kostnader	15 192	11 904

Note 15 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd	41 318	4 985
Renter forsinket innbetalinger	5 873	4 074
Utbytte Gjensidige	68 702	71 073
Sum finansinntekter	115 893	80 132

Note 16 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	1 839	495
Rentekostnader lån 12368	1 756 772	0
Rentekostnader lån 93614	0	261 681
Rentekostnader lån 99914	683 331	1 372 606
Sum finanskostnader	2 441 942	1 634 783

Note 17 Anleggsmidler

	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 193 612	1 193 612
Regnskapsmessig verdi	1 193 612	1 193 612

I balansen er det ført en vaktmesterleilighet og fire næringsseksjoner som sameiet eier. Disse er oppført til kostpris og avskrives ikke.

Note 18 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	84 368	-259 610
Kunderestanse	36 560	308 582
Kundefordringer	120 928	48 972
Andre periodiseringer	12 833	12 142
Leverandører - til gode	31 596	0
Periodisering forsikring	761 844	629 614
Periodisering kabel TV	419 232	377 098
Andre kortsiktige fordringer	1 225 505	1 018 853
Sum kortsiktige fordringer	1 346 433	1 067 825

Note 19 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
DNB, 46923	0	6 136
DNB, 84040	0	3 143
Nordea, 06218	569 723	6 351 089
Sum kontanter og bankinnskudd	569 723	6 360 367

Note 20 Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	2 000	2 000
Udekket tap	-62 764 220	-62 764 220
Sum egenkapital 01.01	-62 762 220	-62 762 220
Årets resultat	-3 248 747	0
Sum egenkapital 31.12	-66 010 966	-62 762 220

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 21 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Handelsbanken Lån 12368	67 000 000	0
Handelsbanken Lån 99914	0	62 000 000
Sum langsiktig gjeld	67 000 000	62 000 000

Kr. 61.520.345,- av den langsiktige gjelden pluss renter forfaller til betaling etter 5 år etter regnskapsårets utgang.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering fasade. Fra januar 2023 har lånet rentesats lik 5,25% og betales over 12 terminer i året. Lånet har avdragsfri periode fram til 30.09.2023. Lånet løper til 2050.

Lån 99914 ble refinansiert.

Note 22 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	1 006 021	728 523
Sum annen kortsiktig gjeld	1 006 021	728 523

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Professorløkka

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professorløkka.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettviseende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: EU08C-SJIMX-FBSWY-K211P-TWG78-5VWZ

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, eier av seksjon nr.

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den 2023 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den

Underskrift



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

Sameiet Professorløkka

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

Til seksjonseierne:

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Professorløkka.

Tid: Torsdag 10.03.2022, kl. 18:00

Sted: Finnmarksgata 42

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

SAKSLISTE**1. Konstituering**

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

2. Låneopptak - Setningskader**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 fortløpende. 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 budsjettet 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 finansieres 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 slutfaktura 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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600008468/avpygoqtit>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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 monteret 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 monteret.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Lone Marie Trandem

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 80 44 45

lt@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no