



aktiv.

Professor Lochmanns gate 2A, 0559 OSLO

**Sjarmerende og lys 2-roms med
attraktiv beliggenhet, fin
planløsning og god takhøyde på
2,9 M. Stukkaturer og rosett.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Klaus Westersund

Mobil 926 10 585

E-post klaus.westersund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 57 131,-
Omkostn.: Kr 120 270,-
Total ink omk.: Kr 4 877 401,-
Felleskostn.: Kr 3 633,-
Selger: Marianne Hauger

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 40/43 kvm
Tomtstr.: 419 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 264
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1008250118

Sjarmerende og lys 2-roms med attraktiv beliggenhet, fin planløsning og god

Velkommen til Professor Lochmanns gate 2A!

Denne leiligheten ligger i hjertet av Grünerløkka, i en sjarmerende bygård fra 1896. Fra leiligheten har du kort gangavstand til alle nødvendige fasiliteter som butikker, parker og offentlig transport. Leiligheten har en praktisk planløsning med romslige områder og god soneinndeling, som gjør det enkelt å innrede med ønsket møblement og interiør. Den har en innbydende entré, stue og kjøkken i en sosial åpen løsning, soverom, samt et flislagt bad.

Kort oppsummert:

- Lave felleskostnader
- Kjellerbod og loftsbod
- Varmekabler på badet
- Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin på kjøkkenet
- Pent opparbeidet bakgård med sittegrupper og grill
- Sameie med god vedlikeholdshistorikk
- Meget sentral og rolig beliggenhet
- God tilgang til offentlig transport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Takhøyde er mellom ca. 250 - 290 cm. Bruksrett til bod på loftet med gulvareal på ca. 6 m². (Begrenset måling pga. lagrede gjenstander). Skråhimling, ikke målbart areal. Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 3,5 m² (BRA-e). (Begrenset måling pga. lagrede gjenstander).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

419 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiet tomt.

Beliggenhet

Velkommen til Professor Lochmanns gate 2A på Grünerløkka, et av de mest livlige og pulserende områdene i Oslo. Denne leiligheten har en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt. Grünerløkka er kjent for sitt rike kulturliv og kunstneriske uttrykk. Området er fylt med spennende serveringssteder, sjarmerende gater, kafeer, markeder og små nisjebutikker som tilbyr både nye og retro varer, samt unike interiørbutikker. Ikke minst har området en helt egen parkkultur.

I nærområdet finner du mange gode matbutikker, inkludert spesialforretninger for ferskvarer, kaffe, grønnsaker, kjøtt og fisk. For dagligvarehandel er Coop Extra og den døgnåpne Bunnpris like ved. Apotek, postkontor og vinmonopol er også i nærheten. Det finnes flere flotte restauranter i området, som Sjødøst med spennende asiatisk crossover, Villa Paradiso med fantastisk pizza, tapas på Delicatessen og gourmetburgere på Munchies. Mathallen, med sine nystekte brød, spennende oster og ferske råvarer, er kun en kort spasertur unna.

Vulkan, et av Oslos populære kultur- og næringslivssentre, ligger i kort gangavstand. Vulkanområdet er en spennende møteplass med et mangfold av tilbud og opplevelser bare noen minutter unna. Her finner du Dansens Hus med bar og uteservering, BAR Vulkan, BLÅ og flere andre serveringssteder. Det er kort vei til Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage, Olaf Ryes plass og Grünerhagen, som alle er perfekte for å nyte fine dager i parken med grilling, ballspill, piknik og hygge.

Akerselva ligger også i nærheten og tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her er det gode bade- og fiskemuligheter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder. For innendørstrening kan du benytte SATS Schous plass eller EVO Fitness. Bare noen trikkestopper unna finner du Klatreverket på Torshov, som har klatrevegger for både nybegynnere og erfarne klatrere. Myrens sportssenter med squashbane og gruppetimer ligger også i nærheten.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Frode Grønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård som er oppført i 1896. Leiligheten er oppført

med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

UTVENDIG

Dører - TG 2

Gerikter over dør glipper fra karm.

INNVENDIG

Overflater - TG 2

Det er observert noe knirk og større glipper i tregulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 3

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Måleavvik: Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Pipe og ildsted - TG 2

Avvik i forhold til synlige pipevanger ? (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider).

VÅTROM

Overflater Gulv - TG 2

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt fall på gulv mot kabinettet (sluk under). Det bemerkes flatt gulv ved sisternen. Dette er ikke i henhold til forskrift. Det er målt ca. 15-20 mm høydeforskjell fra kabinett og topp gulv ved terskel.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket mangler det vannlås. Det er feil type sluk som er brukt («hjelpesluk»). Opplysninger fra forrige eier. Sluket er ikke kontrollert pga. dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning - TG 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ventilasjon - TG 2

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er begrenset tilluft under dørblad.

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG 2

Det er observert svelling i bunnplate på to benkeskap.

Avtrekk - TG 2

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Vannrør på kjøkken er ikke plugget (ende muffe) mot varerør. Det er ingen stoppekran i leiligheten. I kjelleren er det en stoppekran for hele bygården.

Ventilasjon - TG 2

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon i stue/kjøkken og soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Se takstrapporten.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Er sesongmessig (vår/sommer) noen små insekter i leiligheten, men antar at dette kommer via vinduet.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny malt oppgang.

Arbeid utført av: Vet ikke.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Jeg har kun kjennskap til det som fremgår av takstrapporten. Det er ikke utført noe arbeid i leiligheten av meg.

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

Ja

Beskrivelse: Jeg er kjent med at det kan bli økte felleskostnader om styret ikke finner en ny styreleder. Da skal sameie engasjere en profesjonell styreleder.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hyllen i gangen følger ikke med.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer følger etter avtale.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger gjort på boligen:

2005 Modernisering Nytt elektrisk anlegg med sikringsskap og downlights i entre.

2007 Ombygging Flytting og montering av kjøkken.

2008 Modernisering Badet ble bygget/oppusset av fagfolk innen elektro, rør og membran arbeide.

2017 Modernisering Montert el-vifte på bad, kullfilter vifte på kjøkken, ny belysning på kjøkken.

2017 Modernisering Montert ny benkeplate med oppvaskkum og nye overskap.

2017 Modernisering Montert nytt blandebatteri på kjøkken samt Waterguard.

2020 Modernisering Skifte av vinduer i leiligheten.

2021 Modernisering Nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg

2021 Modernisering Montert Led-lys i entre og på b

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet Professor Lochmanns Gate 2 har avtale med GlobalConnect for å levere internett.

Parkering

Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Gå inn på Oslo kommune sine hjemmesider for å lese mer om kostnader rundt beboerparkering.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektriske panelovner. Det er gulvvarme på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 066 917

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 267 667

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

39/986

Felleskostnader inkluderer

Tot. innev. måned: 3 356

Felleskostnader: Dugnadsbidrag 50,-

Fastledd 25%: 801,-

Renter og avdrag: 539,-

Arealfordelt 75%: 1 966,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 633

Andel Fellesgjeld

Kr 57 131

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Andel fellesformue

Kr 19 616

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Professor Lochmanns Gate 2

Organisasjonsnummer

994 940 376

Om sameiet

Sameiet Professor Lochmanns Gate 2 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994940376. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 25 boligenheter og ingen andre enheter.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Styret leverer vaktmestertjenester til sameiets fellesområder. Spørsmålet og andre henvendelser kan rettes til styreleder. Sameiet har inngått ny avtale med vaskefirmaet Trappevask Service AS. Det rengjøres trappeoppganger to ganger i måneden.

Rehabilitering og større vedlikehold:

1997-1999 - Fasade, utbedring soppskade

2000 - Oppganger

2001 - El.anlegg

2000-2002 - Soilrør

2007 - Calliganlegg, digital-tv

2008-2010 - Oppussing av oppgang og portrom

2011 - Fullføring av oppussing av A oppgang

2013 - Oppussing av bakgård

2014 - Beplantning i bakgård og beising av platting og sykkel/søppel skur.

2015 - Noe vedlikehold av el-anlegg, renovasjon etter lekkasje

2016 - Nytt calliganlegg, omfattende gjennomgang av bodfordeling, med oppryddig og omfordeling av ubrukte boder, renovasjon etter lekkasje.

2017 - Montert brannglass på innsiden av trapperomsvinduer i oppgang A

- Oppgradert samtlige ganglys i oppgang A til LED-lamper.

2018 - Utskiftning av låssylindre i port, inngangsdører, dører til loft og kjeller. - -

Oppgradert lys i oppgang B, loft og kjeller til LED-lamper.

- Enkel oppussing av sokkelfasade.

2019 - Ny tørketrommel til fellesvaskeri

- Nytt brannalarmanlegg i fellesområder og i hver enkelt seksjon.

2020 - Oppføring av 6 stk. balkonger mot bakgård (bekostet av de aktuelle)

- Maling av begge utgangsdører, samt trekledning ved utvendig inngangsparti.

2021 - Utskiftning av samtlige vinduer i alle eierseksjoner

2022 - Ny vaskemaskin til fellesvaskeri

2023 - Nye dørpumper til utgangsdører til oppgang A og B

På forrige årsmøte ble det fremmet et innspill om å pusse opp oppgangene, da de over flere år har vært preget av forfall og avskallende maling. For å forbedre inntrykket i oppgangene har styret innhentet tilbud fra tre leverandører. Gjennom god hjelp fra Mittanbud XL med å finne seriøse aktører, landet vi på det rimeligste tilbudet på 257

000 kr fra Buma AS. Oppgraderingen omfatter maling av alle vegger, gelendere, dørkarmen og undersiden av trappene i både A- og B-oppgangen, samt maling av trappene i Boppgangen. Arbeidene er planlagt ferdigstilt i slutten av mars 2025.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 83987187002, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetsslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.04.2025: 7.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 02.04.2025: 1 440 328

Andel av saldo: 57 131

Første termin/første avdrag: 01.03.2020 (siste termin 01.12.2039)

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til sameiet. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Dyrehold

Husdyr kan holdes så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 264, seksjonsnummer 9 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1962/510077-1/105 02.07.1962 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 264

2004/45422-2/105 02.07.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1850601-1/200 26.08.2024
08:17
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 3 100 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
2004/45422-1/105 02.07.2004 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 39/986
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 3-25

2010/50459-1/200 21.01.2010 ** DIVERSE PÅTEGNING
Avslag på retting etter tgl § 18 21.01.2010 H.T.
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger expeditjonsdokument datert til 24.04.1897. Dette er forgjengeren til ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et byggeområde for boliger U 1.0-1.5.

Pågående saker:

Rathkes gate 9 B - Bruksendring del av loft til boareal for underliggende H0502 og fasadeendring.

Ifbm bruksendringen skal det gjøres noen mindre fasadeendringer på taket. Mot Rathkes gate 5 ønskes det mindre takopplett som følger rytmen og linjeføringene til underliggende vinduer. Mot bakgård ønskes det en inntrukket takterrasse samt 3 nye takvinduer.

Saksnummer - 202216941

Siste bevegelse - Siste dok. 03.10.2023

Rathkes gate 5 - Utskifting av vinduer og dører

Saksnummer - 202317026

Siste bevegelse - Siste dok. 23.11.2023

Jens Bjelkes gate 1 A-B - Oppføring av 12 balkonger

Saksnummer - 200911458

Siste bevegelse - Siste dok. 24.11.2023

Rathkes gate 6 - Bytte vinduer og dører

Saksnummer - 202450115

Siste bevegelse - Siste dok. 05.01.2024

Adgang til utleie

Utleie er tillatt og styret skal informeres.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 700 000 (Prisantydning)

57 131 (Andel av fellesgjeld)

4 757 131 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

118 920 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 270 (Omkostninger totalt)

131 170 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 970 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 877 401 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 888 301 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 891 101 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 270

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,9% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 000
Kommunale opplysninger 3 400
Markedspakke 19 980
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 19 900
Visninger per stk. 2 990

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

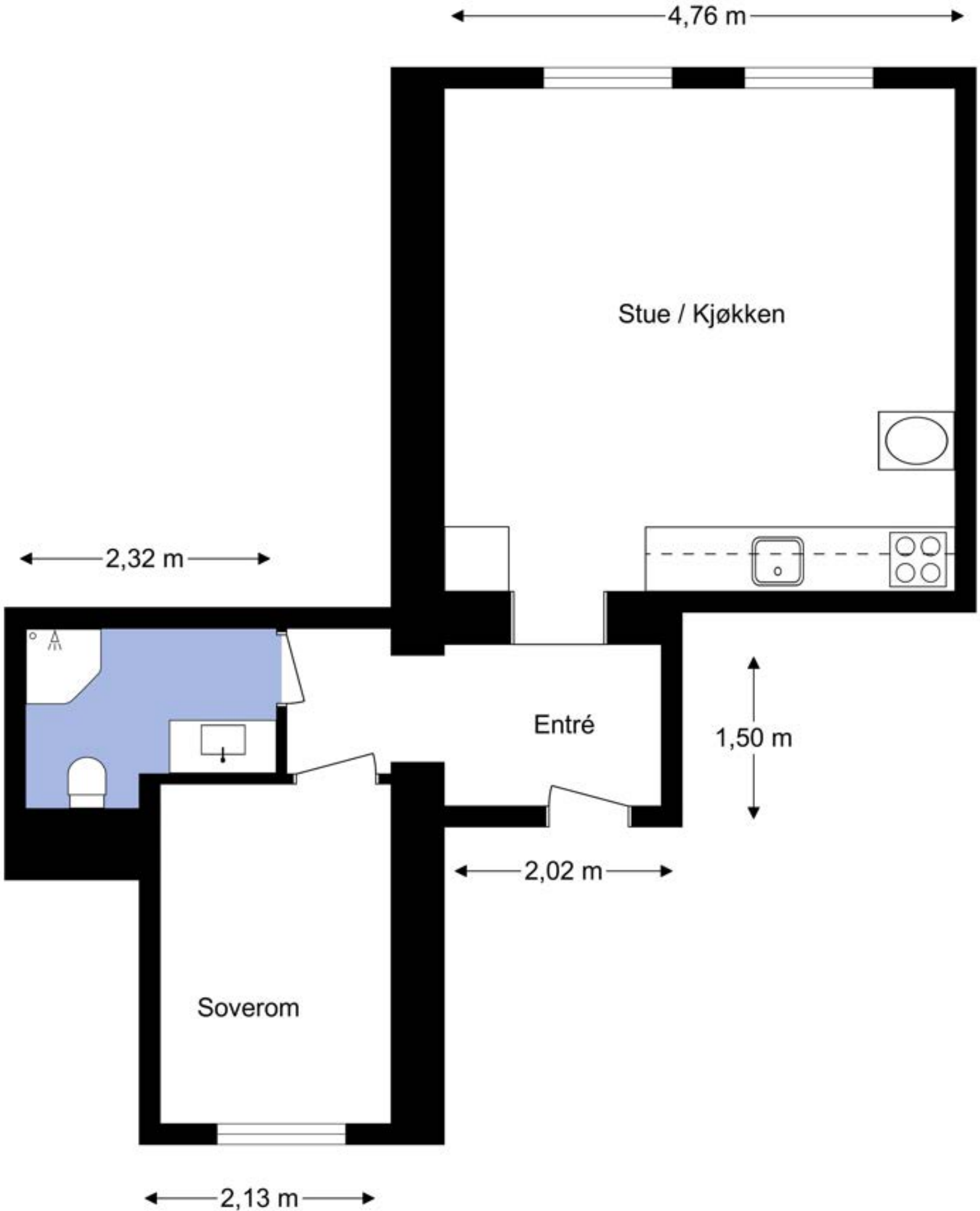
Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

18.08.2025



































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Professor Lochmanns gate 2 A, 0559 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 228, bnr. 264, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 04.04.2025

Oppdragsnr.: 18500-1660

Referansenummer: LH5040

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode Grønning

Vår ref: Frode Grønning



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Frode Grønning

Frode Grønning

Uavhengig Takstingeniør

fg@norges-takst.no

971 49 565



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård som er oppført i 1896. Leiligheten er oppført med datidens byggemetoder, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn da dette ble bygget.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og furu.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted er montert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Bad totalrenovert i 2008. Dokumentasjon på legging av membran, rørleggerarbeid og elektrikerarbeid foreligger hos megler/eier. Øvrig arbeid ble gjort av forrige eier selv.
Veggene har fliser. Taket er malt.
-Opphengs hull i vegg ved kabinett etter tidligere feste. Hullene er tettet med silikon.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plast hjelpesluk under dusjkabinettet og banemembran med dokumentert utførelse.
Rommet har Benkeplate i heltre, servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner (murvegger).
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ingen rørskap er lokalisert.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besikket kommentert av takstmannen. Det er ikke besikket noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under ombyggingen i 2007/8 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Leiligheten har naturlig ventilasjon via å åpne vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Downlights i baderomshimling.
Panelovner.
Automatsikringer.
Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.
Røykvarsler via alarmselskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

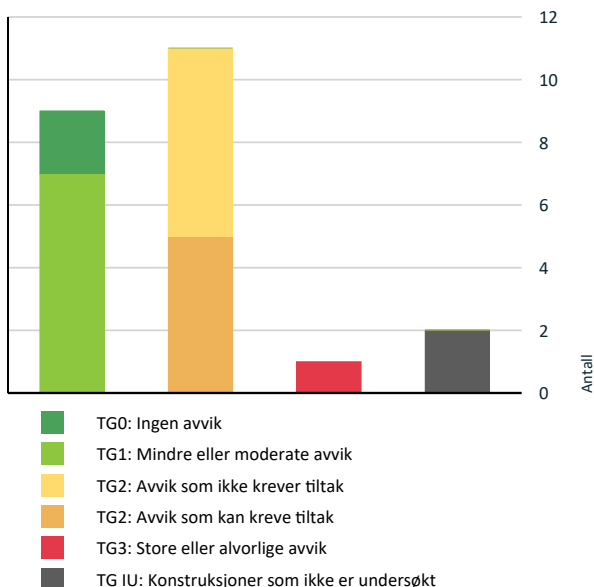
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Flytting av kjøkken (fra nåværende soverom) til stue, og flytting av røropplegg. Nytt kjøkken montert.

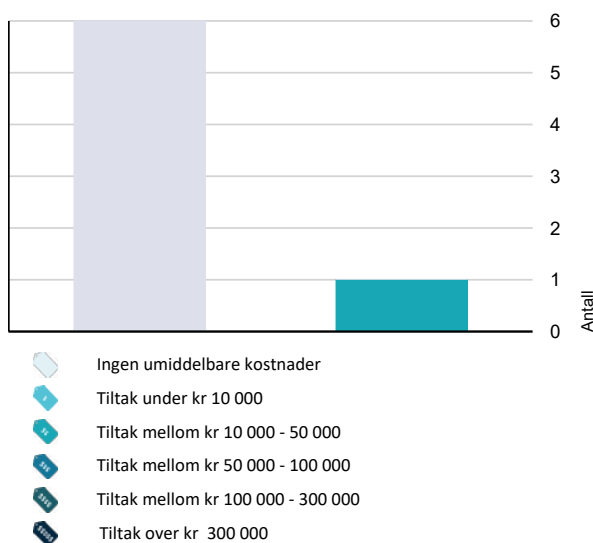
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Leiligheten var møblert på befaringsdagen. Begrenset nivellering av etasjeskillere pga. av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 3 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg med sikringsskap og downlights i entre.
2007	Ombygging	Flytting og montering av kjøkken.
2008	Modernisering	Badet ble bygget/oppusset av fagfolk innen elektro, rør og membran arbeide.
2017	Modernisering	Montert el-vifte på bad, kullfilter vifte på kjøkken, ny belysning på kjøkken.
2017	Modernisering	Montert ny benkeplate med oppvaskkum og nye overskap.
2017	Modernisering	Montert nytt blandebatteri på kjøkken samt Waterguard.
2020	Modernisering	Sifte av vinduer i leiligheten.
2021	Modernisering	Nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg
2021	Modernisering	Montert Led-lys i entre og på bad samt ny termostat til varmekabel.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gerikter over dør glipper fra karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør fungerer bra, det er ikke behov for tiltak grunnet lister.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og furu.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe knirk og større glipper i tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måleavvik:

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvene er merkbare skjeve.

Gulvene fungerer med avviket.

Pga. TG 3 som bli satt automatisk i henhold til NS 3600 må man kostnads estimere avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ingen ildsted er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik i forhold til synlige pipevanger ? (2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Standardens krav tilsier at det skal være 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider på murstein-/teglstenspipe. Dette er ikke mulig grunnet byggets utforming med plassering av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

! TG IU Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.
Bad totalrenovert i 2008. Dokumentasjon på legging av membran, rørleggerarbeid og elektrikerarbeid foreligger hos megler/eier. Øvrige arbeid ble gjort av forrige eier selv.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 3 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

-Opphengs hull i vegg ved kabinett etter tidligere feste. Hullene er tettet med silikon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er målt fall på gulv mot kabinettet (sluk under). Det bemerkes flatt gulv ved sisternen. Dette er ikke i henhold til forskrift. Det er målt ca. 15-20 mm høydeforskjell fra kabinett og topp gulv ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det anbefales videre bruk av lukket dusjkabinett da fallforhold i dusjsonen ikke er mulig å kontrollere, samt flatt gulv ved sisternen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 3 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plast hjelpesluk under dusjkabinettet og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket mangler det vannlås. Det er feil type sluk som er brukt («hjelpesluk»). Opplysninger fra forrige eier. Sluket er ikke kontrollert pga. dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har Benkeplate i heltre, servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres lekkasje sikring fra sisternen, eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget sisternen.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er begrenset tilluft under dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler større spalte under dørblad.

ETASJE 3 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier. Fuktindikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er foran eller bak membransjiktet.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert svelling i bunnplate på to benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.

Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).

TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Ingen rørskap er lokalisert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør på kjøkken er ikke plugget (ende muffer) mot varerør.

Det er ingen stoppekran i leiligheten. I kjelleren er det en stoppekran for hele bygården.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere ende muffer/plugge vannrør mot varerør på kjøkken.

Anbefales egen stoppekran i leiligheten.

Tilstandsrapport



Vannrør under kjøkkenbenk

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under ombyggingen i 2007/8 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangelfull ventilasjon i stue/kjøkken og soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Andre installasjoner

Downlights i baderomshimling.

Panelovner.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Sist oppdatert / kontrollert i august 2021 (KW elektro).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det kan skje ved overbelastning, dersom for eksempel flere apparater startes på kjøkken samtidig, slik som oppvaskmaskin og vaskemaskin på visse program. Eier opplyser at det har skjedd et par ganger i hennes botid.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ved utskiftning av spot i gang sommer 2021 ble det lagt merke til at det har vært varmt mellom en gammel spot (halogen) og elektrisk rør som hadde ligget inntil spot'en. Røret var sortfarget. Denne spotlighten ble imidlertid, som alle andre, skiftet til ny type

Tilstandsrapport

med LED. Elektriker sjekket og mente at dette nå er ok.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Svar på spørsmål er hentet fra forrige eier, da nåværende eier ikke har utført noen endringer.



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.
Røykvarsler via alarmselskap.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	40			40	
Kjeller		3		3	
SUM	40	3			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, Soverom, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Aralet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takhøyde er mellom ca. 250 - 290 cm.

Bruksrett til bod på loftet med gulvareal på ca. 6 m². (Begrenset måling pga. lagrede gjenstander). Skråhimling, ikke målbart areal.
Bruksrett til bod i kjeller. Størrelse ca. 3,5 m² (BRA-e). (Begrenset måling pga. lagrede gjenstander).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Flytting av kjøkken (fra nåværende soverom) til stue, og flytting av rørapplegg. Nytt kjøkken montert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Det skal ikke være høyere enn 1 meter opp til nedre vinduskarm. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning.
Rømningsvindu må ha høyde minimum lysåpning 0,60 m og bredde minimum lysåpning 0,5 m (§ 7-27). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,50 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Vinduer i leiligheten tilfredsstiller ikke krav til rømning. Lysåpning er 0.45 cm x 120 cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er ingen S-rom i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Frode Grønning	Takstingeniør
	Marianne Hauger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	264		9	419 m ²	Fellesareal iflg. ambita online.	Eiet

Adresse

Professor Lochmanns gate 2 A

Hjemmelshaver

Hauger Marianne

Boligselskap

Sameiet Professor
Lochmanns Gate 2

Eierandel

39 / 986

Forretningsfører

OBF

Organisasjonsnr

994940376

Felles formue

Kr. 19 616 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 57 662 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Historikk

Nåværende eier har ikke utført noe vedlikehold eller oppussing av leiligheten.

Regi forrige eier (kilde forrige takst/egenerklæring):

Arbeider er utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Leiligheten har gjennomgått oppgraderinger i flere runder etter at eier kjøpte boligen i 2005.

2005: Oppussing av alle flater, med trespon plater på vegg i stue.

2005: Nytt elektrisk anlegg med automatsikringer. Ny himling i gang med spotlights i tak. Elektroarbeider ble utført av ABMAS elektro AS

2007: Flytting av kjøkken (fra nåværende soverom) til stue, og flytting av røropplegg. Nytt kjøkken montert. Ny v.v. tank. Rørleggerarbeider ble utført av Comfort Storo AS. Diverse elektriske arbeider ble utført av ABMAS elektro AS. Øvrige arbeider av eier selv. Merk: hovedstoppekran for vann er på nåværende soverom tilgjengelig via luke i garderobeskap. Det ble samme år gjort diverse elektriske arbeider på soverom og bad.

2008: Nytt bad ved vegghengt toalett og varmekabler i gulv, og spotlights i tak. Membran i gulv ble lagt av fagmann fra Håndverk 1000 AS. Rørleggerarbeider ble utført av Comfort Storo AS og Bademiljø.

Elektriske arbeider, inklusive varmekabler, ble utført av Romerike Elektro AS.

Øvrige arbeider ble gjort av eier selv.

Merk:

1) I sluk under dusj mangler det vannlås, og feil type sluk er brukt («hjelpesluk»)

2) Det mangler spalte under veggmontert WC

2017: Montering av ny elektrisk avtrekksvifte på badet, og ny ventilator fra Miele med kullfilter (omluft) på kjøkkenet. Elektriske arbeider ble utført av Wallitech Elektro. Ny benkeplate ble montert på kjøkken. Ny belysning over benkeplate. Nye overskap ble montert på kjøkken. Ny vask og kjøkkenarmatur ble montert, sammen med automatisk lekkasjestopper av typen Waterguard. Rørleggerarbeider ble utført av Knudsen Rør AS. Styringsenhet til vannstopper befinner seg under kjøkkenvask til høyre. Ny komfyrvakt (av type med kontakt som kan monteres selv) ble montert av eier.

2020: Alle vinduer (2 i stue og 1 på soverom) ble byttet i regi av sameiet. Nye foringer ble lagt. Ble informert om litt svakt underlag for vindusforingen på soverom (bør ikke tråkkes på eller settes tunge gjenstander på).

2021: Nytt seriekoblet brannvarslingsanlegg ble montert av sameiet. Sensoren befinner seg i tak i stue.

2021: Alle overflater i stue, gang og soverom ble malt av Art oppussing AS. Samtidig ble himling på bad og ytterdør malt. Elektriske arbeider: Det ble montert nye spotlights i gang (LED). Også nye taklamper på soverom og stue (LED). Ny lampe ved seng soverom (LED). Nye spotlights på bad (LED). Ny lampe over speil på baderom (LED). Ny termostat til varmekabler på baderomsgulv. Alle elektriske arbeider ble utført av KW elektro.

Det ble montert nye innerdører til soverom og inn til bad av eier selv, av typen Harmonie.

Det ble montert et nytt dusjkabinett av typen Porsgrund Showerama av eier selv.

Generelt:

Eier har aldri gjort noen elektriske arbeider selv, kun brukt elektriker.

Eier har aldri gjort VVS arbeider selv, kun brukt rørlegger.

Feil som er utbedret:

Det har vært sprekker i skjøter mellom veggplater i stue (tresponplater på vegg), men disse ble sommeren 2021. Sparklet opp og malt over igjen.

Kjente feil:

Det ble benyttet feil type sluk i gulvet uten vannlås (av typen "hjelpesluk"). Av den grunn kan dårlig lukt sive inn på bad, med mindre dette løses på annen måte.

Vedlikehold:

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Felles trappeoppgang er nylig oppusset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 170 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89472575			
Kommentar				
Fellespolise i sameiet. Eier må selv tegne hjem forsikring, som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	21.03.2022		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forrige eiers egenerklæring	17.03.2022		Gjennomgått		Nei
Faktura Håndverk 1000	16.03.2008	Legging av gulvmembran på bad.	Gjennomgått		Nei
Faktura Ambas elektro	07.05.2007	Div. el arbeider.	Gjennomgått		Nei
Faktura Ambas elektro	29.11.0205	Div. el arbeider.	Gjennomgått		Nei
Det foreligger div. fakturaer på innkjøp av materiell og utførelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LH5040>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250118	

Selger 1 navn
Marianne Hauger

Gateadresse	
Professor Lochmanns gate 2A	

Poststed	Postnr
OSLO	0559

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250118

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se takstrapporten.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er sesongmessig (vår/sommer) noen små insekter i leiligheten, men antar at dette kommer via vinduet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny malt oppgang.

Arbeid utført av

Vet ikke.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har kun kjennskap til det som fremgår av takstrapporten. Det er ikke utført noe arbeid i leiligheten av meg.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Jeg er kjent med at det kan bli økte felleskostnader om styret ikke finner en ny styreleder. Da skal sameie engasjere en profesjonell styreleder.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250118

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Hauger	f7afb2851a8df323aaeb372f d2766ad3f8503082	15.04.2025 10:06:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250118

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Professor Lochmanns gate 2A - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 377 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	3 min 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	26 min 2 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100



Naboskapet

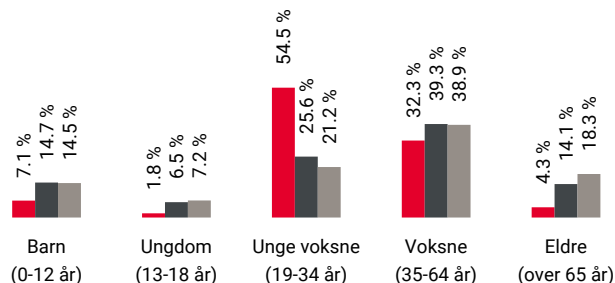
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min 0.5 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien	2 min
PostNord, søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Schous Plass	2 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



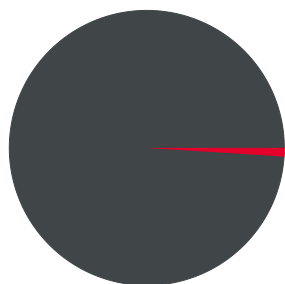
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Lakkegata skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
🏊 SATS Schous plass	5 min	🚶
🏊 EVO Grünerløkka	5 min	🚶

Boligmasse



■ 1% rekkehus
■ 99% blokk

«Pulserende og sentralt»

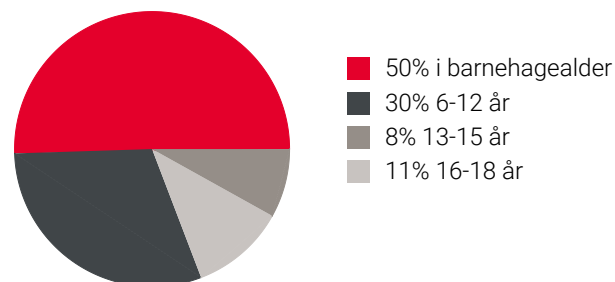
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🛒 Gunerius Shoppingsenter	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Legevakten	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

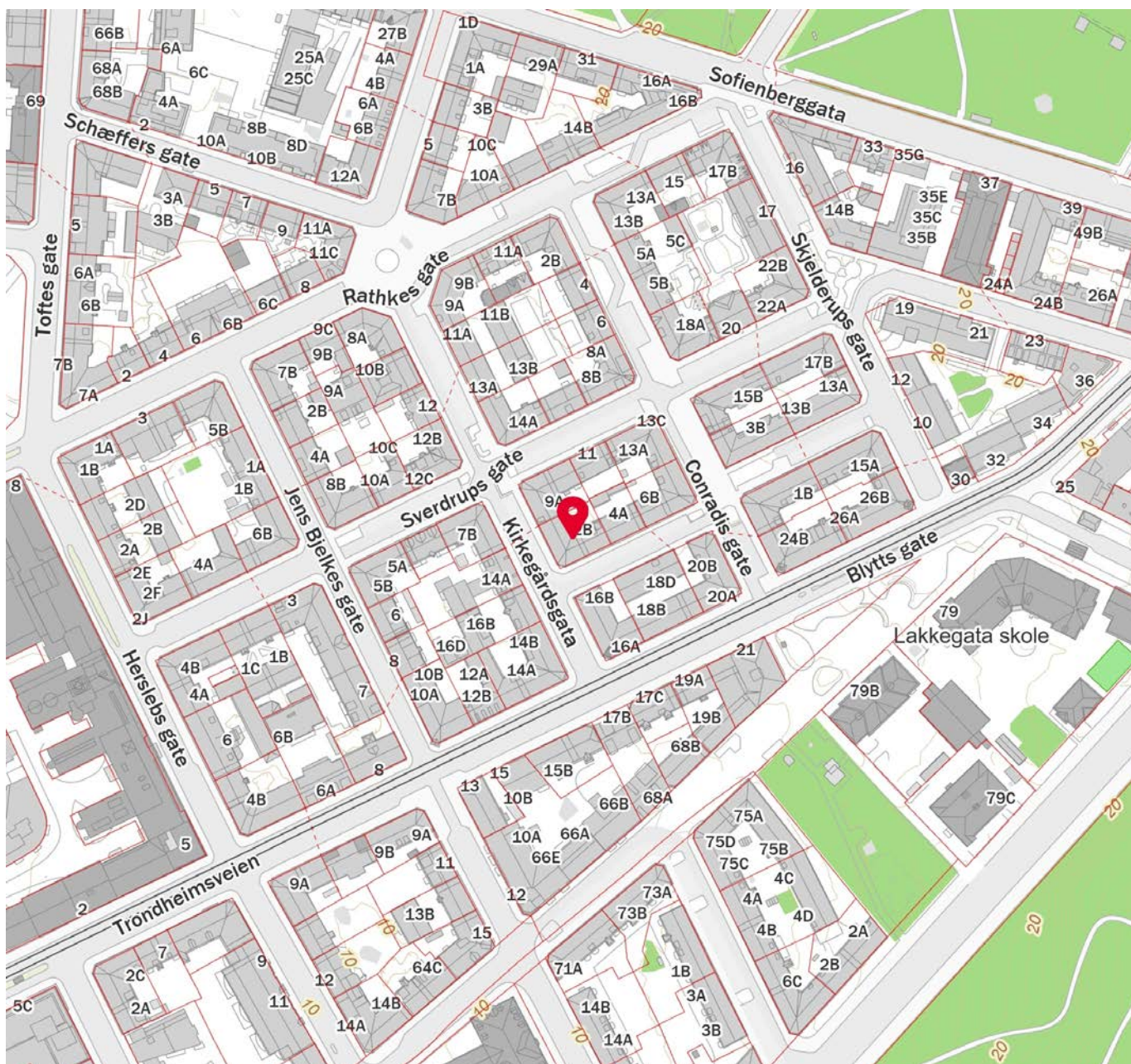
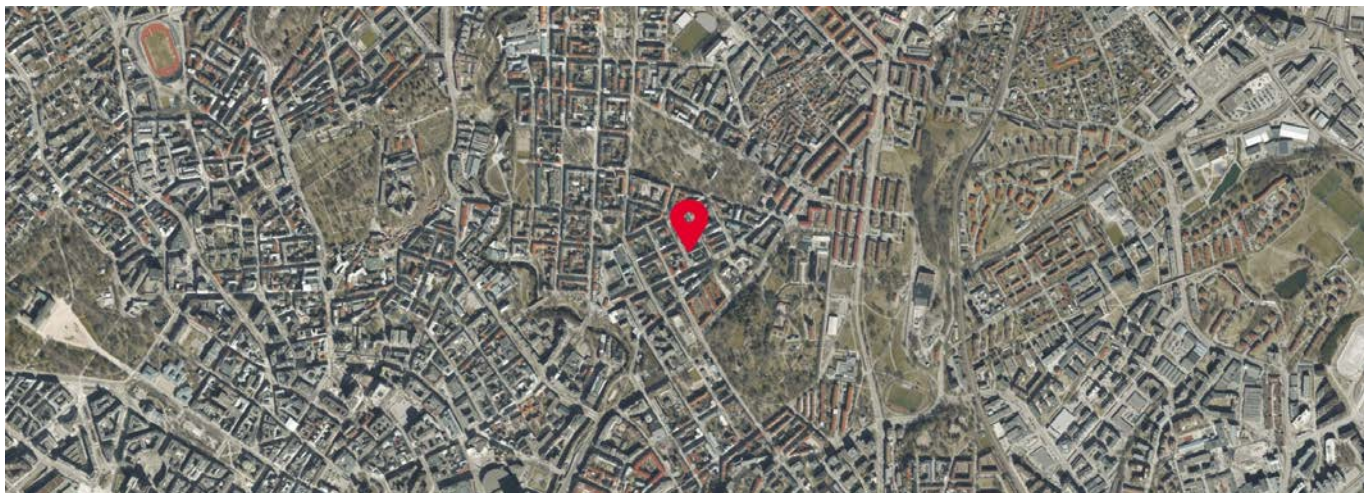


0% 60%

■ Sofienberg
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 19.03.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til olaskaarberg@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2 onsdag 19.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med:

<https://teams.microsoft.com/meet/378078191462?p=N5f47xhEDs7Re3tmzj>

Møte-ID: 378 078 191 462

Passord: 9Pt2Ed9E

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart.



Årsmøte i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Onsdag 19.03.2025, kl 17:00

Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 80 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Ola Kjøning Skaarberg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Per Agnar Styve

Frederik Magnus Johansen Vestre

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marianne Hauger

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.03.2025

Styret i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Styreleder, Ola Kjøning Skaarberg
Styremedlem, Per Agnar Styve
Styremedlem, Frederik Magnus Johansen Vestre
Varamedlem, Marianne Hauger

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ola Kiøning Skaarberg
Styremedlem, Per Agnar Styve
Styremedlem, Frederik Magnus Johansen Vestre
Varamedlem, Marianne Hauger

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på olaskaarberg@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Sameiet Professor Lochmanns Gate 2 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 994940376. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 25 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Styret leverer vaktmestertjenester til sameiets fellesområder. Spørsmålet og andre henvendelser kan rettes til styreleder.

Sameiet har inngått ny avtale med vaskefirmaet Trappevask Service AS. Det rengjøres trappeoppganger to ganger i måneden.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Professor Lochmanns Gate 2 har avtale med GlobalConnect for å levere internett. Det er mulighet for TV og telefoni.

Nøkler, skilt

For informasjon om nøkler itl inngangsdør, port, kjeller og loft, samt endring av navn i porttelefonssystemet, kontakt styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Årlig kontroll av brannalarmanlegg
- Fjernet snø/istapper fra tak

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Professor Lochmanns Gate 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89472575.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført

de siste årene: 1997-1998 - Tak

1997-1999 - Fasade, utbedring soppskade

2000 - Oppganger

2001 - El.anlegg

2000-2002 - Soilrør

2007 - Callinganlegg, digital-tv

2008-2010 - Oppussing av oppgang og portrom

2011 - Fullføring av oppussing av A oppgang

2013 - Oppussing av bakgård

2014 - Beplantning i bakgård og beising av platting og sykkel/søppel skur.

2015 - Noe vedlikehold av el-anlegg, renovasjon etter lekkasje

2016 - Nytt callinganlegg, omfattende gjennomgang av bodfordeling, med oppryddig og omfordeling av ubrukte boder, renovasjon etter lekkasje

2017 - Montert brannglass på innsiden av trapperomsvinduer i oppgang A

- Oppgradert samtlige ganglys i oppgang A til LED-lamper.

2018 - Utskiftning av låssylindere i port, inngangsdører, dører til loft og kjeller. - - Oppgradert lys i oppgang B, loft og kjeller til LED-lamper.

- Enkel oppussing av sokkelfasade.

2019 - Ny tørketrommel til fellesvaskeri

- Nytt brannalarmanlegg i fellesområder og i hver enkelt seksjon.

2020 - Oppføring av 6 stk. balkonger mot bakgård (bekostet av de aktuelle)

- Maling av begge utgangsdører, samt trekledning ved utvendig inngangsparti.

2021 - Utskiftning av samtlige vinduer i alle eierseksjoner

2022 - Ny vaskemaskin til fellesvaskeri

2023 - Nye dørpumper til utgangsdører til oppgang A og B

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 3 styresaker.

Under følger en oppsummering av styrets arbeid i 2024:

Dugnad 2024:

Dugnaden ble avholdt 3. april 2024, med deltakelse fra 8 av 25 seksjonseiere. Under dugnaden ble det gjennomført flere vedlikeholdsoppgaver for fellesområdene. Blomster ble plantet i potter ved plattingen, bakgården ble spylt, ugress fjernet ved inngangspartiet, gelenderne i trappene vasket, og kjelleren feid. Styret sørget som vanlig

for å bestille en avfallscontainer til felles bruk.

Rens av tørketrommel:

Tørketrommelen har hatt gjentatte driftsproblemer i starten av året, med feilmelding "Error 1". For å utbedre dette er servicetekniker bestilt. Det understrekes viktigheten av regelmessig rengjøring av finfilteret i bunnen for å sikre optimal drift og unngå ytterligere feil.

Nedbetaling av lån:

Etter samtaler og anbefalinger fra OBF besluttet styret å nedbetale 310 000 kr på sameiets lån. Bakgrunnen for dette var de høye rentekostnadene kombinert med en solid balanse på driftskontoen. Nedbetalingen ble vurdert som en økonomisk fornuftig beslutning for å redusere renteutgiftene til sameiet.

Oppussing av trappoppganger:

På forrige årsmøte ble det fremmet et innspill om å pusse opp oppgangene, da de over flere år har vært preget av forfall og avskallende maling. For å forbedre inntrykket i oppgangene har styret innhentet tilbud fra tre leverandører. Gjennom god hjelp fra Mittanbud XL med å finne seriøse aktører, landet vi på det rimeligste tilbudet på 257 000 kr fra Buma AS. Oppgraderingen omfatter maling av alle vegger, gelendere, dørkarmer og undersiden av trappene i både A- og B-oppgangen, samt maling av trappene i B-oppgangen. Arbeidene er planlagt ferdigstilt i slutten av mars 2025.

08.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2025

ÅRSREGNSKAP 2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	988 128	983 228	982 859	1 029 197
Sum		988 128	983 228	982 859	1 029 197
Kostnader					
Forretningsfjrsel og revisjon	2	85 453	80 437	82 100	87 000
Ljnn og honorarer	3	91 280	79 870	91 280	91 280
Vedlikehold	4	115 529	44 306	145 000	284 500
Eksterne tjenester	5	81 846	36 247	25 080	68 000
Kabel-tv og bredb³ nd		76 320	75 450	79 000	80 000
Forsikring		167 874	139 923	145 912	160 000
Kommunale avgifter		212 434	181 955	218 000	240 000
Brensel og strjrm		13 268	14 745	22 000	18 000
Andre driftsutgifter	6	22 612	37 718	40 000	15 000
Avskrivninger		4 348	0	0	0
Sum		870 963	690 652	848 372	1 043 780
Driftsresultat		117 165	292 576	134 487	-14 583
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	16 260	21 994	0	0
Rentekostnad	8	-115 906	-121 637	-117 881	-109 232
Andre finansposter	9	13 195	16 676	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-86 451	-82 967	-117 881	-109 232
j rsresultat	10	30 714	209 609	16 606	-123 815
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-356 762	-65 655	-46 281	-53 854
Andre endringer i disponible midler	10	4 348	0	0	0
Endring i disponible midler	10	-321 700	143 954	-29 675	-177 669

j rsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 15	430 460	434 808
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		430 460	434 808
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 223
Til gode av forretningsfjører		0	49
Forskuddsbetalte kostnader	11	193 715	174 234
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		474 008	798 228
Sum omløpsmidler		667 723	975 734
SUM EIENDELER		1 098 183	1 410 542

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-589 488	-799 097
i rets resultat	10	30 714	209 609
Sum egenkapital	12	-558 775	-589 488
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³n	13	1 453 719	1 810 481
Sum langsiktig gjeld		1 453 719	1 810 481
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverand³rgjeld		192 048	176 183
P³l³pne renter		9 481	11 456
Annen kortsiktig gjeld		1 709	1 959
Sum kortsiktig gjeld		203 238	189 549
Sum gjeld		1 656 957	2 000 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 098 183	1 410 542

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Sted: _____, dato: _____

Ola Kirnig Skaarberg
Styreleder

Per Agnar Styve
Styremedlem

Frederik Magnus Johansen Vestre
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt belopp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	790 824	790 824	790 760	836 616
3607 Renter og avdrag	169 104	169 104	169 099	163 081
3630 Dugnadbidrag	10 200	5 100	15 000	15 000
3690 Andre inntekter	0	12 025	0	0
3692 Inntekt vaskeri	18 000	6 175	8 000	14 500
Sum	988 128	983 228	982 859	1 029 197

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	6 250	6 250	7 000
Forretningsførerhonorar	66 732	65 748	68 500	69 000
Annen regnskapsføring	12 096	8 439	7 350	11 000
Sum	85 453	80 437	82 100	87 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	80 000	70 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870	11 280	11 280
Sum	91 280	79 870	91 280	91 280

Styrehonorar vedtas etterkuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	58 246	5 000	110 000	260 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 027	11 561	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	12 256	1 225	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	26 520	15 000	12 500
6695 Egenandel forsikring	32 000	0	20 000	12 000
Sum	115 529	44 306	145 000	284 500

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	37 128	33 751	25 080	33 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	13 750	0	0	15 000
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	30 969	2 496	0	20 000
Sum	81 846	36 247	25 080	68 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bñker, scanning	0	592	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	650	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	4 571	0	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmjete	0	4 571	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 103	3 670	0	0
7772 Andre gebyrer	0	7 482	0	0
7790 Andre driftskostnader	12 808	18 764	40 000	15 000
Sum	22 612	37 718	40 000	15 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	16 098	21 994	0	0
8059 Andre renteinntekter	163	0	0	0
Sum	16 260	21 994	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8145 L³ nenr 8398.71.87002	-115 906	-121 637	-117 881	-109 232
Sum	115 906	121 637	117 881	109 232

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	13 195	16 676	0	0

Regnskap 2024

Regnskap 2023

Budsjett 2024

Budsjett 2025

Note 9 - Andre finansposter

Sum	-13 195	-16 676	0	0
-----	---------	---------	---	---

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	786 185	642 231
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	30 714	209 609
Tilbakeføring avskrivninger	4 348	0
Avdrag langsiktig låne	-356 762	-65 655
Endring av bygningsverdi	-4 348	0
B. i rets endring i disponible midler	-321 700	143 954
C. Disponible midler 31.12	464 484	786 185

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	187 355	167 874
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 360	6 360
Sum	193 715	174 234

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i år rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets låne gjennom felleskostnadene.

Note 13 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Ref av l ³ n samt oppl ³ ning til rehab av vinduer
L ³ nenummer:	83987187002
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	7.70 %
Beregnet innfridd:	01.12.2039
Opprinnelig l ³ nebeløp:	2 104 227
L ³ nesaldo 01.01:	1 810 481
Avdrag i perioden:	356 762
L ³ nesaldo 31.12:	1 453 719
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 138 015

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 83987187002	1	97 467	97 467
	3	66 508	199 524
	4	62 085	248 340
	1	60 979	60 979
	1	58 768	58 768
	4	57 662	230 648
	3	54 345	163 035
	4	52 134	208 536
	3	48 817	146 451
	1	39 971	39 971

Note 14 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 ³ r
Anskaffelseskost pr.01.01 :	434 808
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	434 808
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 348
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	430 460
i rets avskrivninger :	4 348
Antatt levetid i ³ r :	100

Note 15 - Bygninger

Bygninger er verdsatt til historisk kost. Bygninger avskrives med 1 % per ³ r med virkning fra og med 2024.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Professor Lochmanns Gate 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Styreleder	Ola Kjøning Skaarberg (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Per Agnar Styve (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Frederik Magnus Johansen Vestre (sign.)	10.03.2025

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Professor Lochmanns Gate 2** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 30 714**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 10.mars 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: f27ad4da-9ecb-4abe-8a89-06e62d735dc4

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2 onsdag 19.03.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 4 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Frederik Magnus Johansen Vestre valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 80.000,-

4. Valg av tillitsvalgte**4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode:

Ola Kiønig Skaarberg.

Vedtak:

Ola Kiønig Skaarberg blir sittende frem til ekstraordinært årsmøte

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Per Agnar Styve

Frederik Magnus Johansen Vestre

Vedtak:

Håvard Vege ble valgt for 2 år.

Frederik Magnus Johansen Vestre blir sitter frem til ekstraordinært årsmøte

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marianne Hauger

Vedtak:

Maria Astrid Amico ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.39

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Ola Kiønig Skaarberg frem til ekstraordinært årsmøte
- Styremedlem: Håvard Vege for 2 år
- Styremedlem: Frederik Magnus Johansen Vestre frem til ekstraordinært årsmøte
- Varamedlem: Maria Astrid Amico for 1 år

Protokoll for Sameiet Professor Lochmanns Gate 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Frederik Magnus Johansen Vestre (sign.)	20.03.2025

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET
PROF. LOCHMANNS GATE 2**

Vedtatt i årsmøte
den 04.04.2005

Sist revidert (21.03.2019) i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

Sameiets navn er Sameiet Professor Lochmanns gate 2 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.07.2004.

Sameiet omfatter eiendommen Professor Lochmanns gate 2, Professor Lochmanns gate 2 A og Professor Lochmanns gate 2 B med Gnr 228, Bnr 264 i Oslo kommune.

Sameiet består av 24 boligseksjoner og en næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.07.04.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 228 bnr 264 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

§ 2.4 Registrering av seksjonseiere

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

§ 2.5 Utleie

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne på følgende måte: 75% etter størrelsen på sameiebrøken og 25% likt fordelt mellom seksjonene.

Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har 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 tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4 VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 4.5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 5. STYRET

§ 5.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år med alminnelig flertall. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 5.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 5.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi procura.

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.

§ 6. ÅRSMØTET

§ 6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utløpet av utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to

seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 6.4 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

§ 6.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§ 6.6 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

§ 6.7 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

§ 6.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 6.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner 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 at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 6.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 6.11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

Hver seksjon har en stemme. Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 6.12 Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7 REGNSKAP OG REVISJON

§ 7.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 7.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 9 MISLIGHOLD

§ 9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 9.2 Fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensreglement for sameiet Professor Lochmanns gate 2

Som besluttet på årsmøte 16. mars 2016, har styret i sameiet Professor Lochmanns gate 2 oppdatert husordensreglementet. Følgende husordensreglement er gjeldende fra og med den 17. mars 2016 og frem til en eventuell oppdatering.

Alle sameiere i Professor Lochmanns gate 2 plikter å forholde seg til husordensreglementet.

Der sameier leier ut sin eierseksjon, plikter sameier å informere leietaker om reglement og forsikre at leietaker etterfølger husordensreglementet. Ved brudd på husordensreglementet står utleier som ansvarlig overfor resten av sameiet.

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom, og gateareal utenfor bygningsmassen må ikke opptas med gjenstander tilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler og kjøretøy skal settes på anvist plass. Styret står fritt til å markere gjenstander som opptar overnevnte plasser med varsel om fjerning. Gjenstander som ikke er fjernet av eier innen en frist på sju dager, kan kastes/fjernes av styret og eller vaktmester. Styret kan pålegge eier et gebyr på kroner 1500,- for å dekke kostnader som måtte påløpe sameiet.
2. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.
3. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Tap av nøkler skal meldes til styret umiddelbart.
4. Enhver tilsmussing av gårdsplass, portrom og eller fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås. Ved tilsmussing og forsøpling står styret fritt til å pålegge ansvarlig beboer eget straffegebyr pålydende kroner 1500, samt videreformidle eventuelle bøter sameiet måtte pådra seg for feilkasting av søppel og lignende.

Fellesarealer

5. Beboere plikter å benytte fellesarealer på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller fare for andre.
6. Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av beboere etter styrets nærmere bestemmelser. Sameiet er i fellesskap ansvarlig for vasking av fellesrom som trapper og ganger.
7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
8. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm fra gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.
9. Røyking i innendørs fellesarealer, kjeller og loft er forbudt. Røyking i bakgård er tillatt, forutsatt at sigarettstumper kastes i egne avfallsbeholdere montert ved inngangsdørene.

10. Styret står fritt til å leie inn vaktmestertjenester for å ivareta vedlike hold av fellesarealer. Ved brudd mot reglene for fellesarealer står styret fritt til å pålegge ansvarlig beboer eget straffegebyr på kroner 1500, samt viderefakturere eventuelle påløpte kostnader.

Oppussing

11. Eier står i utgangspunktet fritt til å pusse opp egen seksjon, men dersom oppussingen medfører inngrep i bærende konstruksjoner, eller påvirker fellesanlegg på andre måter, må forutgående styregodkjenning innhentes.
12. I henhold til eierseksjonsloven § 19, annet ledd, skal oppussingen ikke være til sjenanse for de øvrige sameierne. Oppussingen må heller ikke medføre noen inngrep i bygningens bærende konstruksjoner eller på annen måte skade fellesanlegg i sameiet. Dette innebærer at man må utvise forsiktighet dersom man skal bytte ut elementer i leiligheten som er koblet til fellesanlegg, det gjelder blant annet elektrisitet, vann, avløp og lufting.
13. Styret står fritt til å viderefakturere alle ekstra kostnader som måtte påløper sameiet som følge av uforsvarlig oppussing av eierseksjon.

Indre orden

14. I henhold til eierseksjonsloven skal den enkelte sameier holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
15. Sameier plikter å påse at eierseksjon holdes i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår problemer eller skader som kan påvirke sameiets felles verdi. Beboer har særskilt ansvar for at el-anlegg og vann og avløp holdes i forsvarlig stand, og står ansvarlig for alle kostnader som måtte påløpe om dette ikke overholdes.
16. Sameiet har rett til å kreve tvangssalg dersom det leiligheten benyttes til aktiviteter som strider mot norsk lov.
17. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing kan medføre krav om tvangssalg av leilighet.

Utleie

18. Dersom eier leier ut sin seksjon, er utleier ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av leietaker eller andre som har blitt gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Styret har rett til å stille sameier ansvarlig for leietaker.
19. Dersom overdreven korttidsutleie er til sjenanse for andre beboere, medfører skade eller forsøpling av fellesområder, eller på annen måte bidrar til å redusere sameiets verdi, kan styret kreve stans av utleie. Dersom eier ikke retter seg etter hensynet til fellesskapet kan sameiet kreve tvangssalg.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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.

For eiendommen:

Adresse: Professor Lochmanns gate 2A
0559 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Klaus Westersund

Telefon: 926 10 585
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre