

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Telavåggata 8
0564 OSLO
Gnr./Bnr.: 229/125
Oslo kommune

Rapportdato: 03.03.2026
Befaringsdato: 17.02.2026
Referansenummer: 15078835

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 69 m² (BRA-i: 65 m²)

Totalt bruksareal: 69 m² (BRA-i: 65 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.02.2026
Referansenummer	15078835
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0018
Hjemmelshaver/selger	Åse-Marit Kristiansen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Åse-Marit Kristiansen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	03.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Telavåggata 8
Postnummer/sted	0564 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	229/125
Seksjonsnr.	97
Tomt	Eiet tomt: 14095 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1953		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sittegrupper, plenarealerog andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1953. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med dørkikkert. Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme på stue, kjøkken og soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

3. etasje: Entré, bad, toalettrom, to soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Toalettrom		Overflate vegg	10	
		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
		Sanitærutstyr og innredning	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	11	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	11	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	Kr 10 000 - 50 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	65			65	8
	Entré, bad, toalettrom, to soverom og stue/kjøkken.				Balkong.
Kjeller		4		4	
		Bod.			
SUM	65	4		69	8
	Total bruksareal: 69 m²				

Kommentar til arealmålingen

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

Balkong i 3.etasje oppmålt til 8 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m2 (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue/kjøkken og soverom er takhøyden målt til 2,50 og på bad er takhøyden målt til 2,29 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.02.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2007, overflateoppusset i 2016 med nye fliser på gulv og servantinnredning. Hovedsluk vurdert å være ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speilskap over servant med integrerte lys. Stikkontakter ved servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Overflater vegger	Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hjelpesluk (dusjsone)

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Innredning fra 2007 med ett-speils fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert stekeovn. Frittstående kjøleskap. Innebygd oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Toalettrom

Toalettrom fra 2016. Gulv- og veggflater belagt med fliser. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate gulv - Avløpsrør

TG 2	Overflate vegg	Innkassing av rørføringer har blitt åpnet for tilkomst til stoppekran i kasse. Åpning i kassen er ikke tettet igjen. Tetting av kasse med etablering av inspeksjonsluke til stoppekran bør påregnes.
	Vannrør	Vannrør av kobber i kasse (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Vannrørene (rør-i-rør) er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eventuelt etablering av alternativ lekkasjesikring med automatisk lekkasjestopper med sensor i kasse med vannrør.
	Ventilasjon	Det registreres manglende tilluftsspalte under dør. Konsekvens er vurdert å kunne medføre redusert luftkvalitet i rommet. Foreslått tiltak er å vurdere behovet for ytterligere ventilering, eventuelt etablert luftespalte under dør.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg

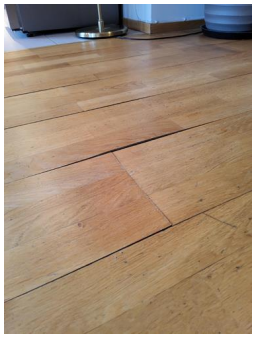
Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert på inntaksrør i kasse på toalettrom. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer. Leiligheten er ventilert med tilluftsventiler i vegg/vinduer kombinert med mekanisk avtrekk via baderom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Skyvedørsgarderobe på soverom 1 og garderobeskap på soverom 2.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate vegg	Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TG 3	Overflate gulv	Tg 2 gjelder: Ved fuktsøk på fliser på kjøkken registreres noe forhøyede verdier for fukt ved oppvaskmaskinen. Konsekvens er vurdert å kunne medføre følgeskader. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og hvilke tiltak som er nødvendige vedrørende flisegulv. Tg 3 gjelder: Det registreres skader på parkettgulv i stue. Selger opplyser om tidligere vannlekkasje fra kjøkken som har rent ut i stuen. På deler av parkettgulvet er det svelleskader og slitesjiktet har løsnet fra finéren, noe som har resultert i glipper og åpninger i parkettgulvet. Konsekvens er vurdert å kunne begrense muligheter for rengjøring, samt at tilstanden forverres over tid. Parkettgulv i stue bør byttes. Sjablongmessig prisanslag gjelder utskifting av parkettgulv i stue. Ved funn av følgeskader i omkringliggende konstruksjon gjøres det oppmerksom på at kostnadene kan øke. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Overflate gulv - Parkettgulv i stue.



Overflate gulv - Flisegulv på kjøkken.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3.etasje

TG 1	3.etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer/rammer av tre (fra 2021).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1 meter. Balkong i metallkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring. For eksempel gjelder dette arbeider utført på bad, kjøkken og i sikringsskap. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

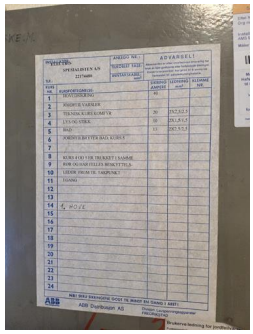
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Telavåggata 8, 0564 OSLO

04 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Telavåggata 8	Telavåggata 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Åse-Marit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av alle vinduer og utvidelse av veranda. Også fasader og inngangsparti ble oppgradert. Dette ble gjort i regi av sameiet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Front

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ikke direkte feil, lysbryteren til baderommet er «treg». Men dette har ikke vært et problem.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en sprekk i veggen over dørpartiet mellom gang og stue, usikker på om dette er som følge av setningsskade eller bare ordinær bevegelse i

bygg.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Det ble gjennomført en skjeggkresanering i regi av sameiet 2025, det er ikke observert skjeggkre i leiligheten etter dette.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre. Det ble gjennomført en skjeggkresanering i regi av sameiet i 2025, det er ikke observert skjeggkre i leiligheten etter dette.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er en pågående rettstvist mellom Sameiet Professorløkka, Engelsborg borettslag og tilhørende forsikringsselskap angående setningsskader som

følge av boring etter fjernvarme hos Engelsborg. Det planlegges nå utbedring av skadene. Professorløkka har vunnet frem i første rettsrunde. Skadene dette dreier seg om gjelder primært andre bygg i sameiet. Bygget der denne leiligheten ligger er i svært liten/ingen grad påvirket av setningsskader

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Pågående rettstvist. Se over.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Det er en pågående rettstvist mellom Sameiet Professorløkka, Engelsborg borettslag og tilhørende forsikringsselskap angående setningsskader som følge av boring etter fjernvarme hos Engelsborg. Professorløkka har vunnet frem i første rettsrunde, men omfang og forsikringsansvar er ikke endelig avklart.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Satt inn ny oppvaskmaskin på kjøkken.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61876175

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Åse-Marit Kristiansen	**2026-03-04**

Identification

Åse-Marit Kristiansen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Åse-Marit Kristiansen	04/03-2026 09:28:59	BankID OIDC High

Schala & Partners Avd Sagene AS
Maridalsveien 160A
0461 OSLO

Att.: Anette Borvik

Deres ref.: 19260018
Vår ref.: 045-1-097 Morten Henriksen 28.01.2026

Seksjon 097 i Sameiet Professorløkka

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

Boligselskap:	Sameiet Professorløkka
Org.nr.:	971271248
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	097
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	Forsikringsnummer 82826004
Eier:	Kristiansen, Åse-Marit
Adresse:	Telavåggata 8, 0563 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	452 832
Andel formue pr 31.12.2024	33 008

Felleskostnader pr måned:

KAPITALINNKALLING	2 911,00
LÅN NR: 8398.72.12;	564,42
AKONTO AVDRAG 1	
LÅN NR: 8398.72.12;	2 160,72
AKONTO RENTE 1	
FELLESKOSTNADER	4 504,00
KABEL-TV/INTERNETT	484,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 10 624,14

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Andel fellesgjeld (inkludert andel av innrapportert festeavgift og kortsiktig gjeld) per 31.12.2025 vil bli beregnet i løpet av uka. Andel langsiktig gjeld per 31.12.2025 er kr 405.695,-.

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

Andre opplysninger

Se Lettstyrt. Kapitalinnkalling i perioden januar-juni 2026.

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

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

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

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

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

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

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

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

Husordensregler

Ajourført ihht til vedtak på årsmøtet 07.04.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET PROFESSORLØKKA

1. Eierseksjonssameiet

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

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

2. Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.

2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.

3. Ivareta alle saker av felles interesse.

3. Eierskifte/utleie

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

4. Seksjonseiers bruksrett

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

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

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

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

b) utstyr, som vannklosett

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

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og inngangsdører til seksjonene

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Vinduer i oppgang, kjeller og loft er sameiets ansvar.

6. Rettslig rådighet

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

10. Styret

10.1. Valg av styre

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

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

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

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

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

10.2. Styremøter

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

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

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

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

10.5. Skriftlig kommunikasjon

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

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

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

13. Regnskap

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

14. Panterett for seksjonseiers forpliktelser

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

15. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

16. Seksjonseiers erstatningsansvar

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

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

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

17. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

18. Mindretallsvern

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

19. Eierseksjonsloven

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

_____

Vedtatt på årsmøte den 8. mai 2018.

Sameiet Professorløkka

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Professorløkka Org.nr. 971271248

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Professorløkka

Resultatregnskap år 2024

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

Sameiet Professorløkka

Balanse 2024

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

Sameiet Professorløkka

Balanse 2024

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

Oslo,
Sameiet Professorløkka

Christian Engelstad Styrets leder	Zara Raste Styremedlem	Mohammed Jamal Gaeb Styremedlem
Tor-Anders Hansen Styremedlem	Edward Palm Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Kommunale avgifter

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

Note 4 Strøm og varme

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Vaktmester og renhold

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

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

Note 8 Honorarer

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

Note 9 Andre kostnader

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

Note 10 Finans

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

Note 11 Note anleggsmiddel-

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

	Bygning	Sum
IB 01.01	1 193 612	1 193 612
Avsk. 2024	59 680,6	59 680,6

UB.31.12 **1 133 931**

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

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

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

Note 13 Note egenkapital

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

Note 14 Langsiktig gjeld

Handelsbanken lån

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

Note 15 Kortsiktig gjeld

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Professorløkka

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Professorløkka.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

Protokoll

Ordinært årsmøte

Professorløkka

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

Kommentar
Engelsborg Eldresenter (Helgesens gate 62)



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.3. Møteleder

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.4. Referent

Christian Engelstad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.5. Protokollvitner

Sjur Hafskjold Sørgaard, Daniel Waldrab

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Sjur H. Sørgaard og Daniel Waldrab

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
39 stemmeberettigede

2. Årsrapport/Årsberetning

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

3. Regnskap og budsjett

Vedlegg
Regnskap.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

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

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Vil bli presentert av forretningsfører under årsmøte

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
578 000 vedtatt i styrehonorar

5. Saker fra styret

5.1. Orienteringssak om setningsskader

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

Flertallskrav
Orienteringssak

5.2. Orienteringssak om salg av loft

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

Flertallskrav
Orienteringssak

5.3. Orienteringssak om seksjoner eid av Sameiet.

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

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

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

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

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

Flertallskrav
Orienteringssak

5.4. Omlegging til fibernett

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

5.5. Endringer i husordensreglene

Beskrivelse
Styret foreslår at pkt 4 som i dag lyder:

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

Utvides med følgende ordlyd:

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
For. Enstemmig vedtatt.

6. Innkommende saker

6.1. Alvorlig skjeggkreproblem – seksjonseier Dransgland

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

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

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

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

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

Styret fremmer egen sak om ny tv- og internettavtale.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Sak ble trukket.

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Sak ble trukket. Styret følger opp.

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

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

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

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

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

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

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

6.7. Oversikt over sameiets lokaler– seksjonseier Guzon og Llaudet

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

Styrets kommentar: Se eget infopunkt om dette.

Flertallskrav
Orienteringssak

6.8. Status på loftene– seksjonseier Guzon og Llaudet

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

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

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

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

Styrets kommentar: Se eget infopunkt om dette.

Flertallskrav
Orienteringssak

7. Valg

Styreleder

Styreleder (For 1 år)

Vedtak
Christian Engelstad

Styremedlem (4 til valg)

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

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

Varamedlem

Varamedlem (For 2 år)

Vedtak
Tor Benjamin Johnsen 2 år

Signaturer

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

J. B 37. 19030.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 41 72 00

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

J.nr. 1638/51
JSP/RH

Ad: Töyen kv.IV blokk F

Anmelder: Ark.ne Morseth & Wiel Gedde, Kr.Augustsgt. 19

Eier: A/S Östlandske Boligbyggelag v/sekr. Egil Bjerke,
c/o Den Norske Stats Husbank, Roald Amundsensgt. 6

Arbeidets art: Boligblokk

Byggemelding med vedlagte 10 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-1924 med forandringer og tillegg, sist ved lov av 28/7-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker, byggeforskriftene av 15/12-1949, og vedlagte approbasjonsbetingelser följes.

Videre vises det til:

Oppmålingsvesenets påtegn. av 22/6-51
Reguleringsvesenets " " 7/5-51 på sit.planen o
- " - " " 15/6- og 18/9-51
Helserådets " " 4/9-51
Brannvesenets " " 16/8-51
Bygningsrådets vedtak " 3/10-51
Forskrifter av 1948 for tilfluktsrom
Vann- og kloakkvesenets påtegn. av 16/6-51

För byggetillatelse kan gis må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48 ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling.
6. Eventuelle tilleggserklæringer være avgitt (kfr. § 58 nr. 3).

LEGGER I BLOKK D·E.

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Kartforretning må avholdes og målebrev utstedes.

Oslo, den 5. november 1951

Harald Wildhagen
bygningssjef.

J.S.Platou
bygningsinspektör

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

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmen
med vedlagte 10 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruk-
sjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

Blokk F. Kv. IV. Sars gate
gnr. bnr. parsell av bnr. Trondheimsvn. 23

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

Arbeidets art:

Boligblokk.

(fortsettelse:
se baksiden).

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

Følgende naboer er varslet under henvisning til : 132,3:
Sarsgt.66. Trondheimsvn 63. Monradsgt.21. Helgesensgt. 76
- " - 78

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

Oslo, den 9/6-1951

eier: ØSTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
adr.: Ullevålsveien

anmelder: Morseth & Wiel Gedde
adr.: Kr. Augustgt. 19
telf.: 33.23.26.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2022
Christian Borhaven	201700677 - 50 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Torunn Marie Eriksen	

Adresse:	TELAVÅGGATA 4 - 8	Eiendom:	229/125/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET PROFESSORLØKKA	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Telavåggata 4 - 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 30.03.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700677			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1	D 01	24.04.2017	6/11
Planer og snitt AA - Telavåggata 2	E 24	01.02.2018	13/14
Fasader nord og sør - Telavåggata 2	E 23	01.02.2018	13/22
Fasade øst og vest	A52-103	16.10.2020	34/5
Plan Telavåggata	A22-102	02.11.2020	35/3

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

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

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


599100
599200
6644300
6644200
6644100
6644000
Felt A
Spesialområde - bevaring (bolig)
S-3026, 14.12.88
se reg.best.
Felt G
Byggeområde for boliger
U 1,5 Maks.5et.
S-3026, 14.12.88
se reg.best.
Fellesareal (lekeplass) for Felt G
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3696,11.11.98
se reg.best.
Felt R
Byggeområde for boliger
U 1,5 Maks.5et.
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,9-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,4-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.0,4-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeomr.for boliger,forr., bevert.
S-4104,22.9.2004
se reg.best.
Byggeomr.for boliger,off./allmen.(inst.), kontor, forr., bevert.
S-4104, 22.9.2004
se reg.best.
Annet veiareal S-3474
Annet veiar.
S-3474,15.3.95
Fortau
Fortau S-3491,30.8.95
Fortau S-3491,30.8.95,se reg.best.
Parkering
Parkering S-3491
Gangvei S-3026
Holdeplass S-3491
Holdeplass S-3491
Fortau S-3491,30.8.1995
Fortau S-3491,30.8.1995
se reg.best.
Forretning i 1.et.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Innkjøring
Innkjøring
Innkjøring

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

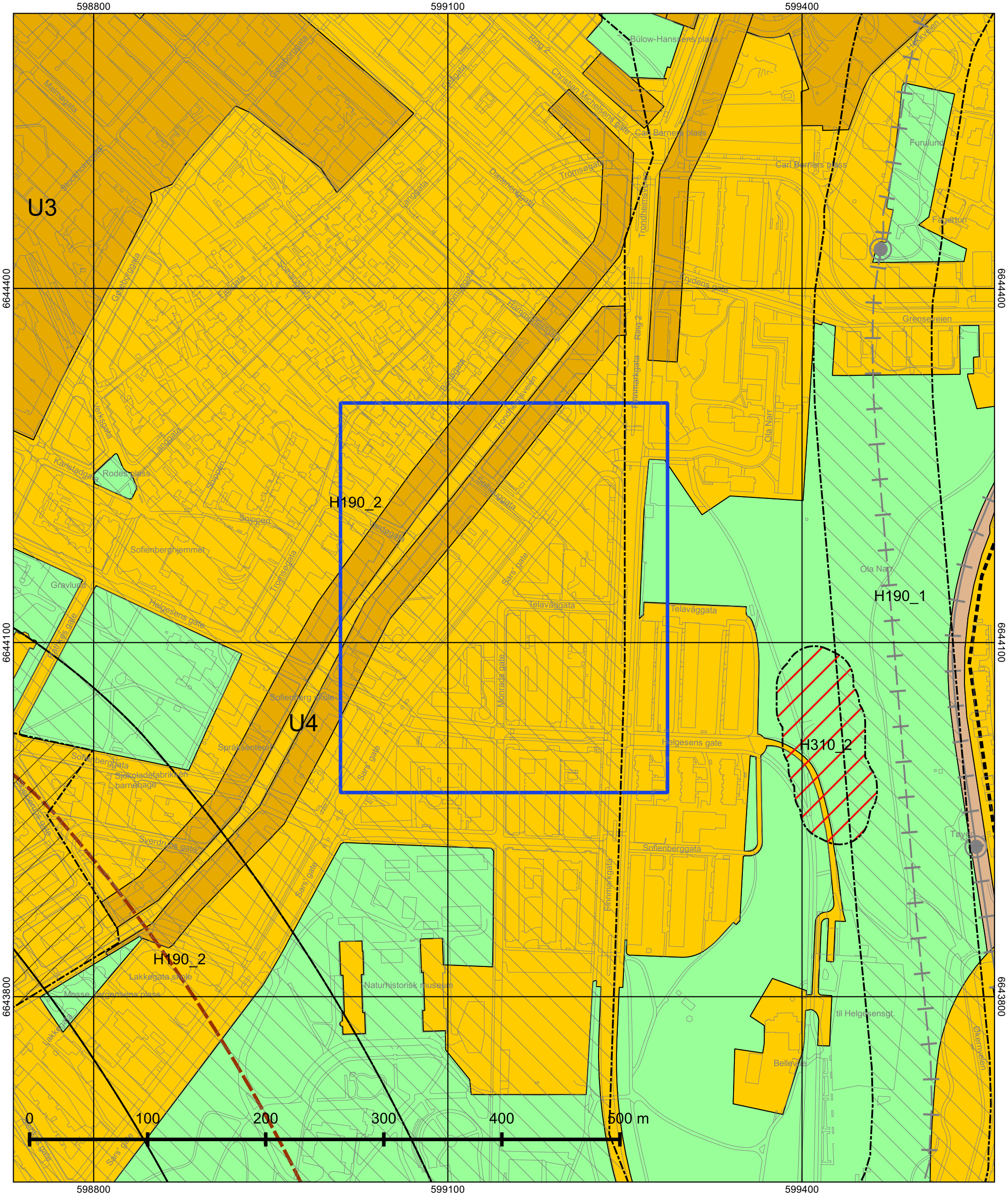
- RbBevaringGrense

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

- Plangrense (gammel lov)

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152237/86525691
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
TELAVÅGGATA 8

Dato: 27.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525691
8955473

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20260127 for TELAVÅGGATA 8.

GNR. 229 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1942.

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

14095 m²

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

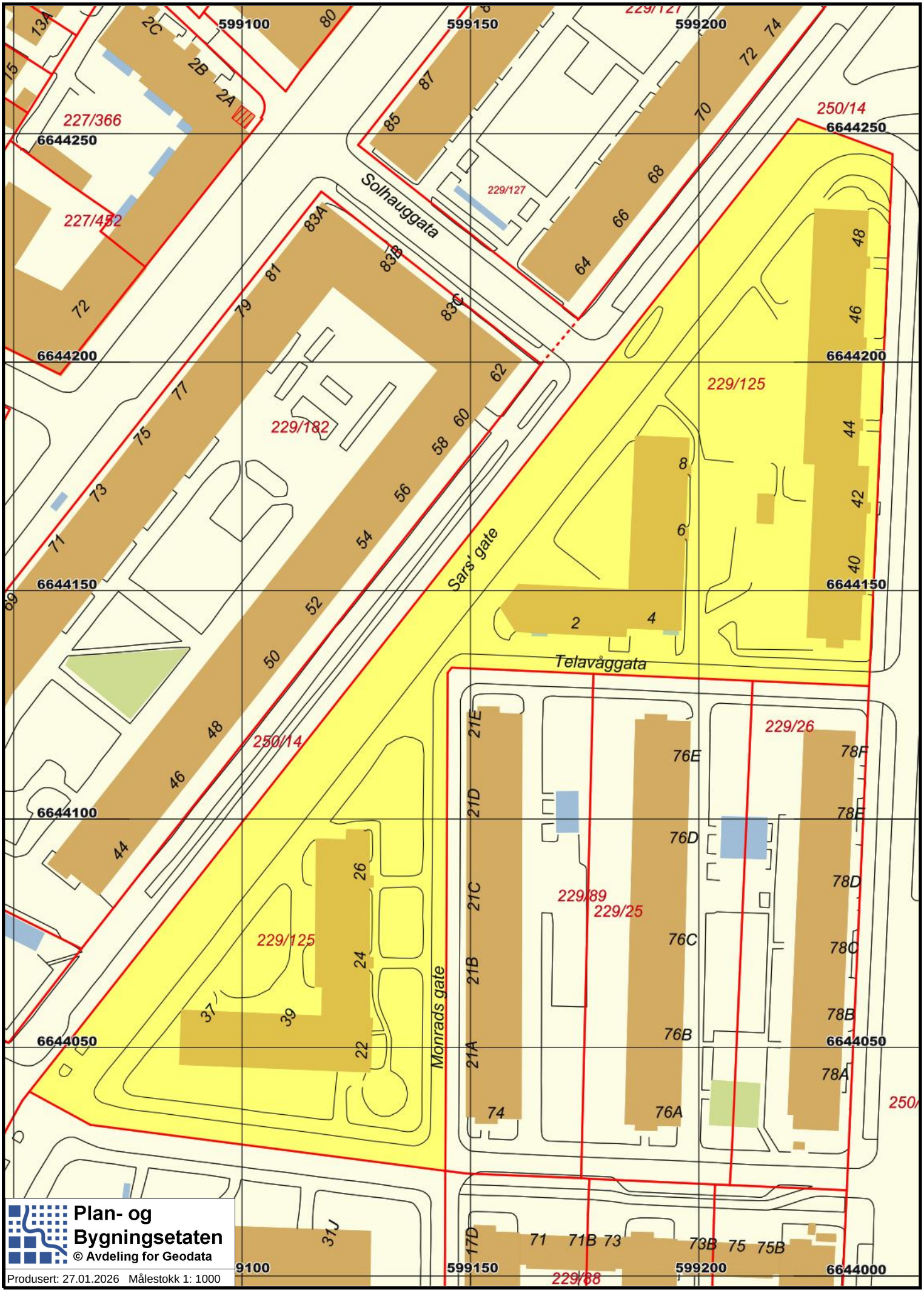
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 27.01.2026 Målestokk 1: 1000

Telavåggata 8

Nabolaget Tøyenparken-Sofienberg - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Helgesens gate Linje FB5B, 20	3 min 0.2 km
Sofienberg Linje 17	3 min 0.2 km
Carl Berners plass Linje 5	7 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	11 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

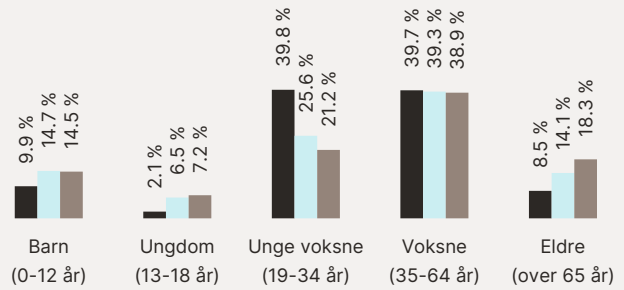
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kulturparken Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Trondheimsveien	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

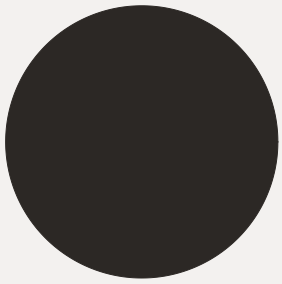
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Monrads gate balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Fresh Fitness - Carl Berner	5 min
SATS Carl Berner	10 min

Boligmasse



100% blokk

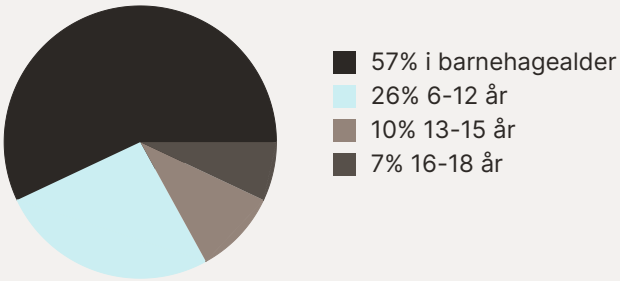
«5 min til Grünerløkka, rett ved Tøyenparken. Gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

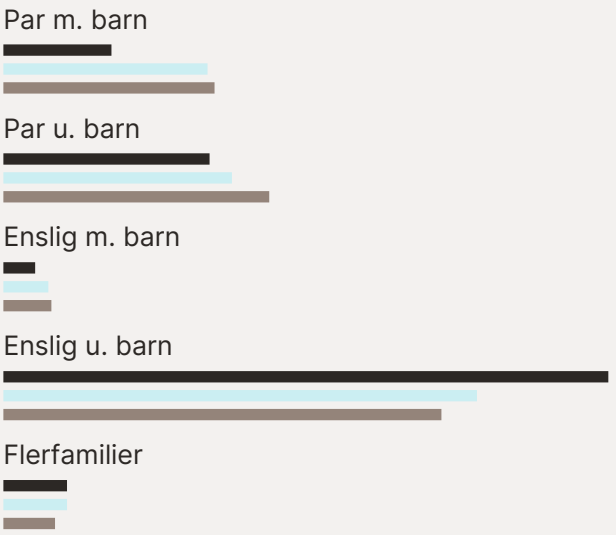
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	6 min
Vitusapotek Carl Berner	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



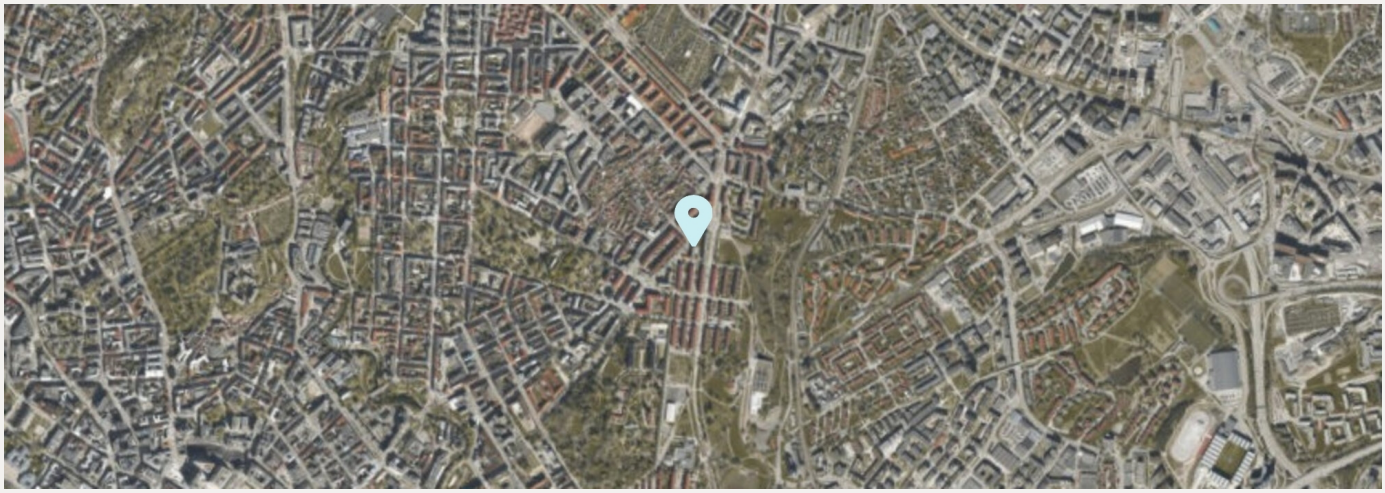
Familiesammensetning

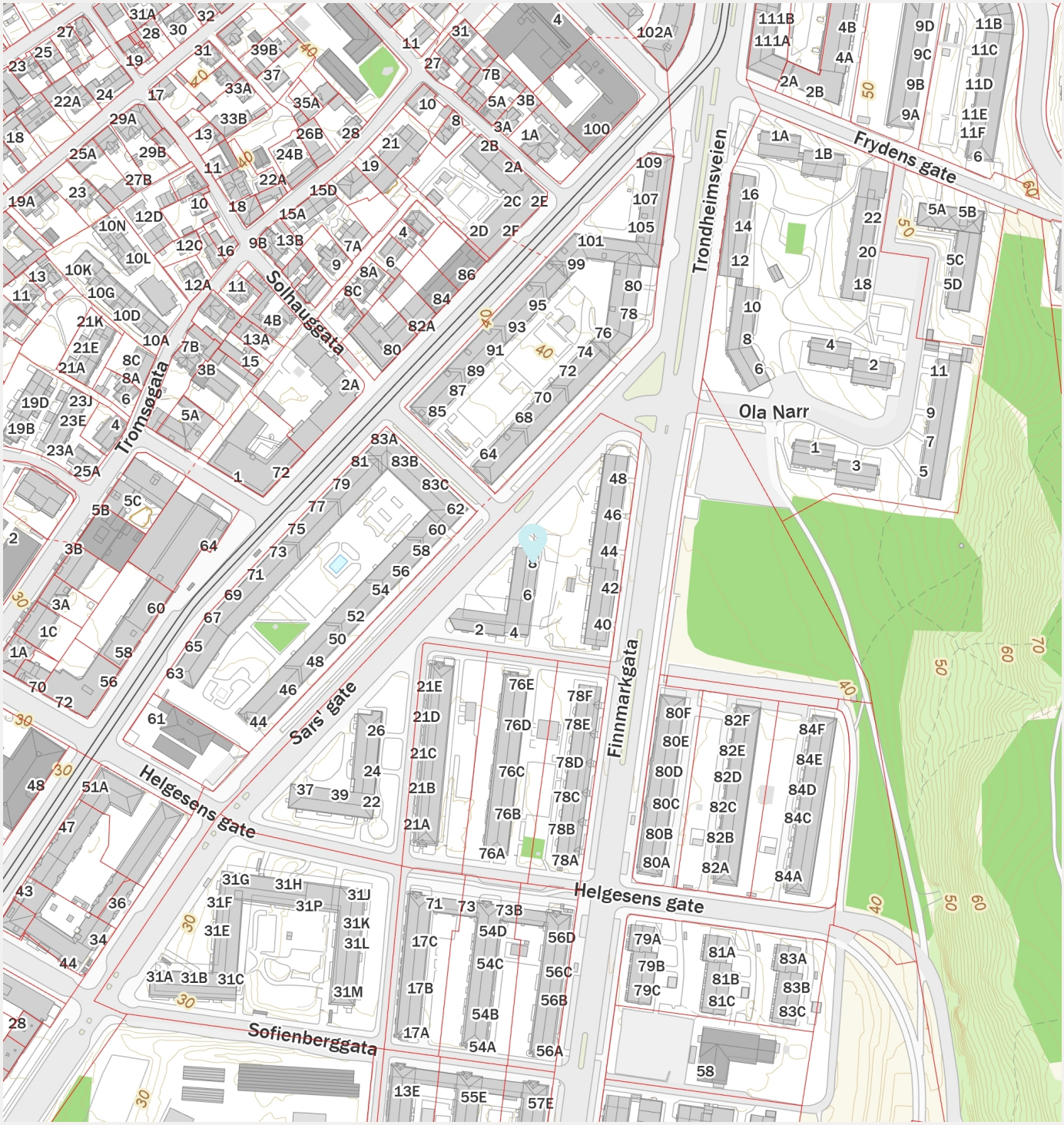


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026