

Daas gate 1B

Sjarmerende 3-roms loftsleilighet | 33 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Daas gate 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
56	Nabolagsprofil
63	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Nøkkelinformasjon



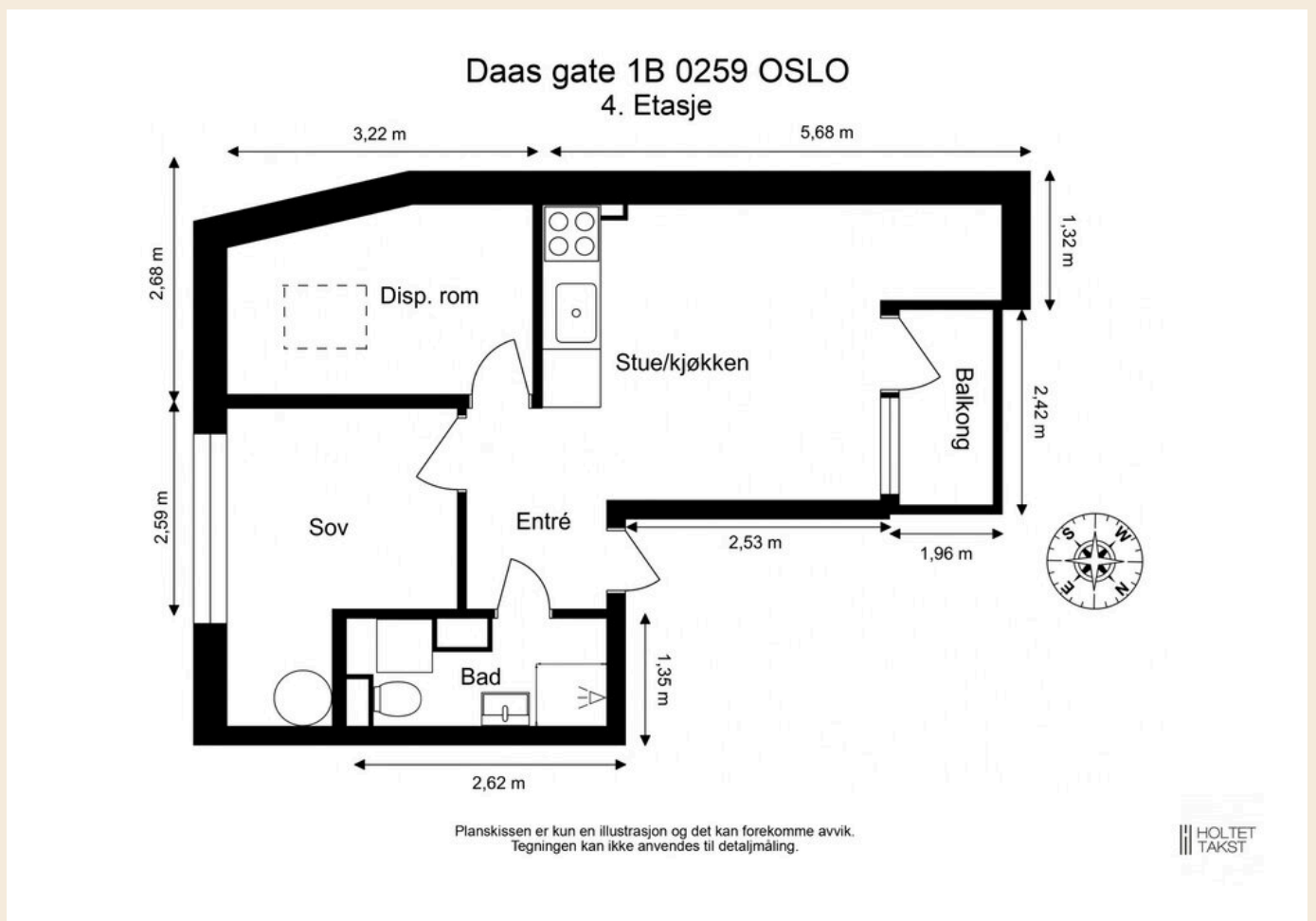
Sjarmerende 3-roms loftsleilighet m/ privat takterasse |
Standard fra 2010 | Gulvareal på 43 m² | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 250 000,-
Omkostninger	132 630,-
Totalpris	5 382 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 356,-
BRA-i	33 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1896
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Henrik Carlyle v/ Nordvik har gleden av å presentere Daas gate 1B! Her får du en lys og gjennomgående 3-roms loftsleilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Briskeby/Frogner. Loftsleiligheten ble bygget i 2010 og holder en gjennomgående god standard. Leiligheten fremstår lys og luftig med flotte detaljer som synlige bjelker, god takhøyde og gode lysforhold. Planløsningen består av entré, åpen stue/kjøkkenløsning, to soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en herlig privat takterasse. Det er varmekabler i alle rom.

- Privat takterasse med gode solforhold (vestvendt)
- Gulvareal på 43m²
- Varmekabler i alle rom
- Sjarmerende loft med synlige bjelker
- Lave felleskostnader
- God standard fra 2010
- Attraktiv beliggenhet på Briskeby/Frogner
- Nærhet til kollektivt, butikker og parker















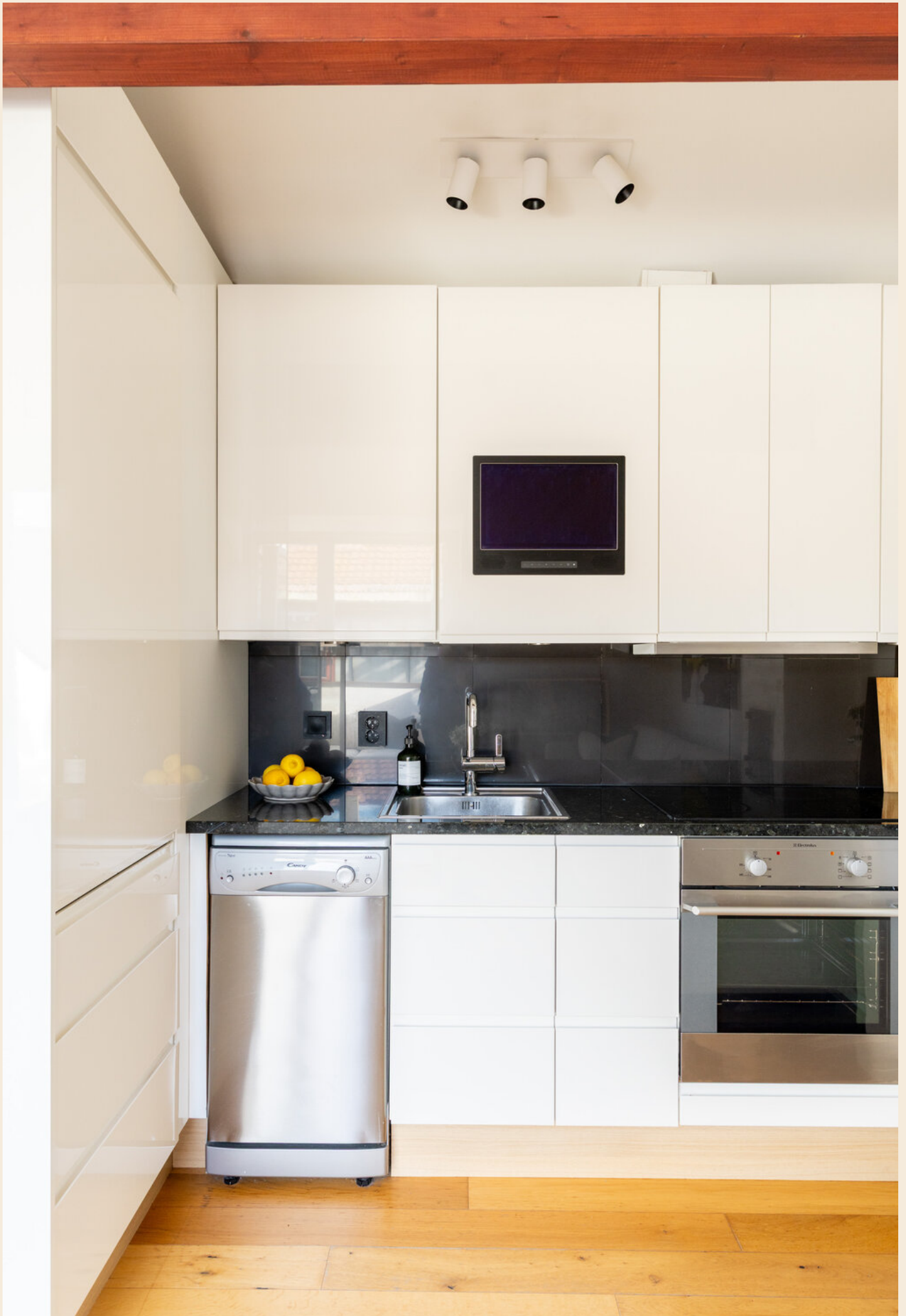
































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0103/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Daas gate 1B, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 73, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sofie Kjos Bergum

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
131 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

132 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 382 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 395 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftet har et gulvareal (GUA) på 43 m². Takhøyde er målt på høyeste punkt i senter før skråtak til 2,93 m. Balkong er målt til 4,77 m².

Ikke målbare arealer:

Ikke måleverdig areal (ALH) 10 m².

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6 kvm.

Standard

Entré
Entréen er lys og innbydende med fliser på gulvet. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det enkel adkomst til leilighetens øvrige rom. Det er lagt varmekabler i alle rom.

Stue

Stuen er lys og luftig med gode lysforhold fra store vindusflater. Her er det plass til både sofa, tv-bord, stue bord og spisebord. Rommet har en hyggelig atmosfære med synlige bjelker og fine lyse overflater. Fra stuen er

det direkte utgang til den private takterrassen. Dette gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Takterrassen har god plass til utemøbler, planter og grill. Takterrassen ligger vestvendt og byr på gode solforhold.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt fra 2010 med en åpen løsning mot stuen. Innredningen består av benkeplate i stein og glatte fronter som gir et moderne uttrykk. Videre består innredningen av oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøle- og frysenskap. Det er også installert en TV i kjøkkeninnredningen som selger er usikker på om fungerer. Det er godt med skaplass til oppbevaring. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut, og tilluft via ventil i vinduet. Kjøkkenet ligger naturlig til i rommet og gjør det enkelt å kombinere matlaging og sosialt samvær.

Soverom

Hovedsoverommet er pent og hyggelig med gode lysforhold fra vindusflater. Rommet har plass til seng og nødvendig oppbevaring. Det andre soverommet er svært sjarmerende med skråtak, synlige trebjelker og takvindu som gir godt med naturlig lys. Rommet er fleksibelt og kan innredes etter behov. Det egner seg godt som hjemmekontor, gjesterom eller walk-in garderobe. Et praktisk tilleggsrom som gir flere bruksmuligheter i leiligheten.

Bad

Pent bad fra 2010 med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant, toalett og dusjløsning. Det er opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet. Badet har ventilasjon via mekanisk avtrekk.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bygg- og Malermestertjenesten AS reparerte lekkasje fra byggets fellestak i Boppgangen i 2014 samt at de har utbedret lekkasje på privat terrasse i 2015. Bod i

kjeller utsatt for lekkasje i 2025 som er utbedret.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært.

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja, råloft bygget om til to leiligheter i 2010 av Stabekk Investeringselskap AS v/Michael Bo Andersen i B-oppgangen og loft i A-oppgangen ble bygget om til leilighet før dagens eiers overtakelse.

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

Ja, det var en lekkasje til kjelleren i 2025 etter en ulykke i en leilighet høyere opp, men dette er utbedret. Ellers typisk Frogner-kjeller med noe fukt og lukt.

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

Ja, vannlekkasje på terrassen ble oppdaget 26. februar 2026, da det ble observert vanninntrengning i underliggende leilighet. Forholdet er fulgt opp i samarbeid med fagfolk og forsikringsselskap. Ansvarsforholdet for utbedring er ikke endelig avklart. Jeg har gjort styret oppmerksom på mitt syn, som er at gjeldende vedtektsbestemmelse om ansvar ikke kan legges til grunn på bakgrunn av manglende dokumentert samtykke ved vedtakstidspunktet. Nødvendige undersøkelser er igangsatt, og videre utbedring vil bli gjennomført, ønskelig før overtakelse til ny eier. Utbedringen vil bli håndtert slik at ny eier ikke blir belastet kostnader knyttet til lekkasjen.

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

Ja, gesims ved inngangspartiet ved A-oppgangen ble utbedret i 2025 grunnet sprekk.

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

Ja, det ble oppdaget rotter i kjelleren i 2017, men tiltak ble utbedret av Anticimex og har siden ikke vært et problem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei, styret har rapporter om arbeid som er gjennomført i sameiets regi.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja, i salgsoppgaven fra 2010 ble arealmålinger av boligen foretatt

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

Ja, i Briskebyveien 17 pågår det rehabilitering av tak og etablering av terrasse. Arbeidene er planlagt ferdigstilt ca. juni 2026.

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

Ja, se punkt nr. 14.

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

-Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra ukjent dato, og velux vindu er fra 2005 vindu i stue/kjøkken er fra 2010.

-Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2010 og brann- og lydklassifisert entrédør. Informert av eier ingen etiketter på dør og alder ukjent.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong er utført med fliser på gulv med panelbord som vegger.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom:

Ca 13 mm fra hjørne til hjørne.

Ca 5 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

ca 10 mm fra hjørne til hjørne.

ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

TG2

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. For enkelte vinduer er om lag halvparten av forventet levetid passert. Det er registrert at enkelte vinduer er noe tunge å åpne og lukke. Forholdet vurderes å være knyttet til alder og normal slitasje. Et vindu har noe fukt påvirkning.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes vedlikehold og

justering for å opprettholde funksjon. Videre må det forventes behov for utskifting på sikt som følge av alder.

Vinduer inngår normalt i bygningens felles konstruksjon og vedlikeholdsansvaret tilligger som hovedregel sameiet. Det kan forekomme avvik fra dette, og det anbefales å kontrollere vedtekter og eventuelle særskilte bestemmelser.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør er fra 2010, mens entrédør har ukjent alder. Det er registrert at begge dører subber i terskel og er noe tunge å åpne og lukke, særlig balkongdør. Forholdet vurderes å være relatert til justeringsbehov og normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak: Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusert slitasje. Det er ikke behov for utskifting, men vedlikehold må påregnes.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert slitasje utover det som normalt forventes ut fra alder. Gulv har flere hakk, merker og riper. Det er også registrert at parkettbord stedvis har åpne skjøter.

Konsekvens/tiltak: Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter, men utbedring bør påregnes for å opprettholde normal standard. Det anbefales sliping, overflatebehandling eller utskifting av skadede partier.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Innvendige dører er av eldre dato og har normal slitasje. Det er registrert slitasje på karmen og terskler. Enkelte dører går noe tregt og tar stedvis i karm, men lar seg lukke. Forholdet vurderes å være knyttet til alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas justering av enkelte dører for å bedre funksjon. Lokal utbedring kan være aktuelt. Utskifting kan vurderes dersom justering ikke gir tilfredsstillende resultat.

Andre innvendige forhold

Det er registrert en bjelke over døråpning. Det er uklart om denne har bærende funksjon eller kun er en estetisk løsning. Døren i tilknytning til åpningen lar seg ikke lukke. Dersom bjelken er bærende, fremstår det som at det er gjort inngrep som kan ha redusert bæreevnen.

Konsekvens/tiltak: Forholdet bør avklares ved nærmere vurdering av konstruksjon. Dersom bjelken er bærende,

må det påregnes tiltak for å sikre tilstrekkelig bæreevne. Videre bør dør justeres eller utbedres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert. Det er registrert riss og sprekker i flisfuger samt bom under enkelte fliser. Det er også registrert svertesopp på overflater. Forholdene vurderes å være lokale og kan forekomme som følge av normal bruk og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det anbefales rengjøring av overflater og utskifting av fuger ved behov. Forholdet bør følges med på, og ytterligere undersøkelser kan vurderes dersom utvikling observeres.

Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert avvik i fallforhold til sluk, samt redusert høydeforskjell ved terskel. Ved enkel vannprøve ble det observert at mindre vannmengder stedvis blir stående i dusjonen før det ledes videre til sluk. På motsatt side av rommet, ved toalett og vaskemaskin, fremstår gulvet tilnærmet flatt. Det er også registrert bom under enkelte fliser. Forholdene medfører redusert avrenning mot sluk.

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Forholdet kan føre til at vann blir stående lokalt på gulvet, men vil i hovedsak ledes mot sluk over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved oppgradering av våtrommet bør fallforhold og oppbygning forbedres for å oppnå mer effektiv avrenning.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranløsning er ca. 16 år gammel og har passert halvparten av forventet brukstid. Membran er delvis synlig ved sluk og fremstår som smøremembran med mansjett, men er kun synlig rundt deler av klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Forholdet vurderes på bakgrunn av alder og begrenset innsyn.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det anbefales jevnlig observasjon av våtrommet med tanke på tegn til svikt i tettesjikt.

Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder, men tidspunkt er usikkert.

Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen bør observeres jevnlig med tanke på eventuelle lekkasjer. Lokal utbedring av innredning bør påregnes ved behov.

Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Varmluft ikke fungerende på oven sprekk på skuff i fryser.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Lokal utskifting.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist andre avvik: Det er registrert rust på toppen av bereder. Varmtvannstanken er tilkoblet via støpsel og stikkontakt, og ikke fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å etablere fast og forskriftsmessig elektrisk tilkobling. Rustdannelse bør følges opp og vurderes nærmere. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er registrert bom under fliser samt forhold som indikerer svikt i tettesjikt. Det er opplyst av eier om pågående vannlekkasje til underliggende leilighet. Eier opplyser videre om tilbakeslag i sluk ved bruk av kjøkkenvask og manglende fallforhold. Sluk og tilkobling er ikke nærmere kontrollert. Det er opplyst at vedlikeholdsansvar for balkongen tilligger den enkelte seksjonseier, men dette er ikke kontrollert mot vedtekter.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Forholdet medfører risiko for videre fuktskader i egen og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales snarlig videre undersøkelser av sluk og avløpsløsning. Det må påregnes utbedring av fallforhold og omteking av balkong, samt utskifting av skadede bygningsdeler. Vedlikeholdsansvar for konstruksjon, sluk og avløp bør avklares mot sameiets vedtekter.

TGIU

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våt sone ligger mot felles korridor.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på balkong er målt til ca. 101,5 cm. Balkongen er etablert i forbindelse med utbygging av loft i 2010. Ved fallhøyde over 10 m var kravet i TEK10 minimum 120 cm. Rekkverket oppfyller dermed ikke krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Forholdet gir redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales å øke rekkverkshøyde for å bedre personsikkerheten.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og innebygget kjøl/frys medfølger.

Løsøre og tilbehør som ikke medfølger

-Vaskemaskin

-Svart lampe over spisebord

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Varmekabler i alle gulv

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 883 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 356,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Tv/internett, kommunale avgifter, felles gårdsforsikring, strøm til fellesarealer, kostnader til forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer og trappevask.

Felleskostnader: 1 867,-

TV/internett: 489,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 148 036,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 592 143,- pr. 2024

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia for levering av TV og internett. Tv/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Daasgate 1 S/E, orgnr. 986900985

Om sameiet

Daas gate 1 er et eierseksjonssameie som består av 14 seksjoner i Daas gate 1, i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 213 og bnr. 73. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 986 900 985.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte 4 styremøter i 2024. I tillegg ble det avholdt ordinært årsmøte den 15. mai 2024.

Styremedlemmene har også i tillegg hatt løpende kontakt, både skriftlig og muntlig, i tilknytning til aktuelle saker og spørsmål som styret har håndtert. Styret har hatt fokus på løpende drift, men har også håndtert forskjellige saker/forhold som dukket opp. F.eks. kan nevnes:

- Rot og skrot i trappeoppgangene.
- Husordensreglene og kravet til at alle skal ta hensyn til hverandre for å minimere støy og bråk.
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget (Firesafe), herunder at alle leilighetene er koblet opp mot fellesanlegget.
- Vannkraner i begge bygg ble byttet.
- Dører ble justert.
- Forbedret belysning i portrom, søppelrom og i trappeoppganger.
- Ny 3 års avtale med Telia. Styret har forhandlet og forlenget avtalen med Telia, med en rimeligere pris enn tidligere. Bindingstiden er tre år, regnet fra 1. mars 2024.
- Utbedring av fasade/gesims ut mot gaten. Utgifter til utbedring av gesimsen og mur fasade utenfor hovedporten medførte en betydelige økningen i vedlikeholdsutgiftene i 2024, enn budsjettet. Arbeidet ble utført av entreprenør Olav E. Eriksen AS sommeren 2024. Til tross for den betydelige kostnaden utbedringen medførte, i tillegg til en del andre mindre kostnader, så ble dette dekket uten problemer av sameiets egenkapital/likviditet.
- Hovedporten og begge dørene til oppgangene er utbedret slik at den automatiske lukkemekanismen nå fungerer.

Sykler skal plasseres i bakgård ved sykkelstativ.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap pr. 18.03.2026.

Fellesformue

Kr 3 286,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 166 815,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 50 068,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har årlig vårdugnad.

Dyrehold

Det finnes ingen bestemmelser om dyrehold i de vedlagte dokumentene (verken vedtekter eller husordensregler).

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 87595213

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 465 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Briskeby/Frogner, med et bredt utvalg av hyggelige caféer og restauranter i umiddelbar nærhet. I nærområdet finner du populære steder som Bonita Cafe og Blomster, Mocca Oslo, Åpent Bakeri og Oslo Raw kan du nyte en deilig kaffe, mens et godt måltid/glass nytes på steder som Sawan, Victors Vinbar, Veneria Ventidue, Kolonihagen og Michaels med sin herlige uteservering.

Solli plass og Frognerveien med sitt yrende restaurantliv med Sommerro, Alex Sushi, Coucou, BA3 mm., ligger kun 10 minutters gange fra leiligheten.

Av matbutikker finner du både Rema1000, Kiwi, samt søndagsåpen matbutikk (Joker) kun noen minutter fra leiligheten, samt apotek. Anerkjente Briskeby vinmonopol ligger i samme bygg.

Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter. Fra leiligheten er det gangavstand til Bogstadveien, en av hovedstadens mest populære handlegater. Her finner du alt fra de store velkjente butikker og kaféer til de fasjonable motehusene og restaurantene. I Skovveien ligger eksklusive klesforretninger, mens i Bygdøy Allé finnes det en rekke nisjeforretninger og interiørbutikker. Vestkanttorvet like i nærheten er godt kjent i Oslo og helgens høydepunkt for mange, her er det søndagsmarked med antikviteter, klær og bruktgjenstander.

Flotte turområder og parker som Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken ligger i umiddelbar nærhet. Ved Frognerparken finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid. Flotte Uranienborg kirke ligger på Uranienborghøyden bak Slottet. Her ligger også Uranienborg skole. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier og populære spisesteder ligger også innen gangavstand. Her finner du i tillegg Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen og flott skulpturpark. Frognerkilen og Bygdøy er i gang/sykkelaavstand, men du kan også ta båten fra Rådhuset ut til Bygdøy og Huk med flotte strender og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. For den treningsslade kan området ellers by på flere moderne treningssentre i nærheten som SATS og Barry's Bootcamp i Parkveien.

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Trikk 19 Ljabru - Majorstuen ligger noen minutter unna leiligheten. I tillegg er det kort vei til bussholdeplass med blant annet Buss 21 Helsfyr T - Tjuvholmen og Buss 20 Skøyen - Galgeberg fra Frognerparken. Det er gangavstand til T-banen på enten Majorstuen eller Nationaltheatret, og toget/flytoget på Nationaltheatret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Innredning av loftsleiligheter med fasadeendring datert 15.11.2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering til stue, og tidligere kjøkken er innredet som soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker

Daas gate 1 A - bruksendring fra bod til bad
Saksnummer: 202507673

Briskebyveien 17 A - fasadeendring - Loftsutbygging
Det er gitt tillatelse til endring.
Saksnummer: 202516827

Briskebyveien 72A - forhåndskonferanse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202507559

Eilert Sundts gate 26 - utførte innvendige ombygginger i 2. og 3. etasje og sammenslåing av boenheter
Saksnummer: 202508362

Industrigata 3 - oppføring av basestasjon

Saksnummer: 202600135

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/73/13:

09.12.1884 - Dokumentnr: 990790 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:73 Snr:10 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2026 - Dokumentnr: 333963 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver:

Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

25.11.2010 - Dokumentnr: 930091 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/810

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 33/810

Reseksjonering

Del av fellesareal tilleggs seksjon 1

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Vannlekkasje på terrassen ble oppdaget 26. februar 2026, da det ble observert vanninntrengning i underliggende leilighet. Forholdet er fulgt opp i samarbeid med fagfolk og forsikringsselskap. Ansvarsforholdet for utbedring er ikke endelig avklart. Eier har gjort styret oppmerksom på sitt syn, som er at gjeldende vedtektsbestemmelse om ansvar ikke kan legges til grunn på bakgrunn av manglende dokumentert samtykke ved vedtakstidspunktet. Nødvendige undersøkelser er igangsatt, og videre utbedring vil bli gjennomført, ønskelig før overtakelse til ny eier. Utbedringen vil bli håndtert slik at ny eier ikke blir belastet kostnader knyttet til lekkasjen. Rapporten fra Gjensidige Forsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Svar fra styret 25.03.2026 om skaden på takterrassen: Styret forholder seg til foreliggende faglige vurderinger som tilsier at årsaken til lekkasjen ligger i forhold til den aktuelle bruksenheten. I tråd med vedtektene anses utbedring av dette som seksjonseiers ansvar, og det er en forutsetning at årsaken utbedres av eieren av seksjonsnummer 13 for at følgeskader skal kunne ferdigstilles.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 500,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 600,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1.
Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 124 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. mars 2026

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Daas gate 1B

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	14 min ⚡ 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min ⚡ 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	12 min ⚡ 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min ⚡ 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min ⚡ 0.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min ⚡ 1 km

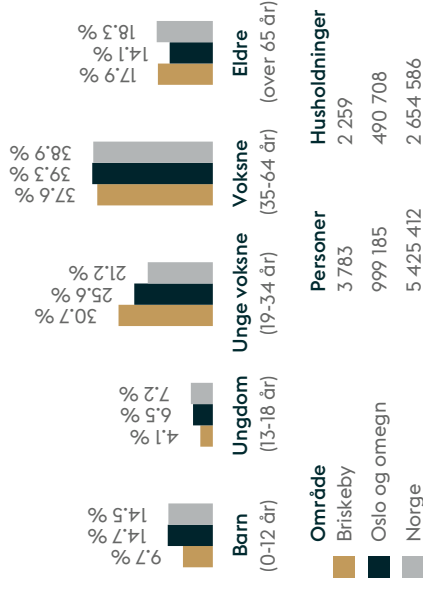
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	3 min ⚡ 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	6 min ⚡ 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min ⚡ 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min ⚡ 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min ⚡ 4.6 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-6 år) 57 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min ⚡ 0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

🏠 Uranienborg skole	4 min ⚡
🏠 Den tysk-norske	5 min ⚡
🏠 Fresh Fitness Majorstuen	9 min ⚡
🏠 SATS Yoga Majorstuen	10 min ⚡

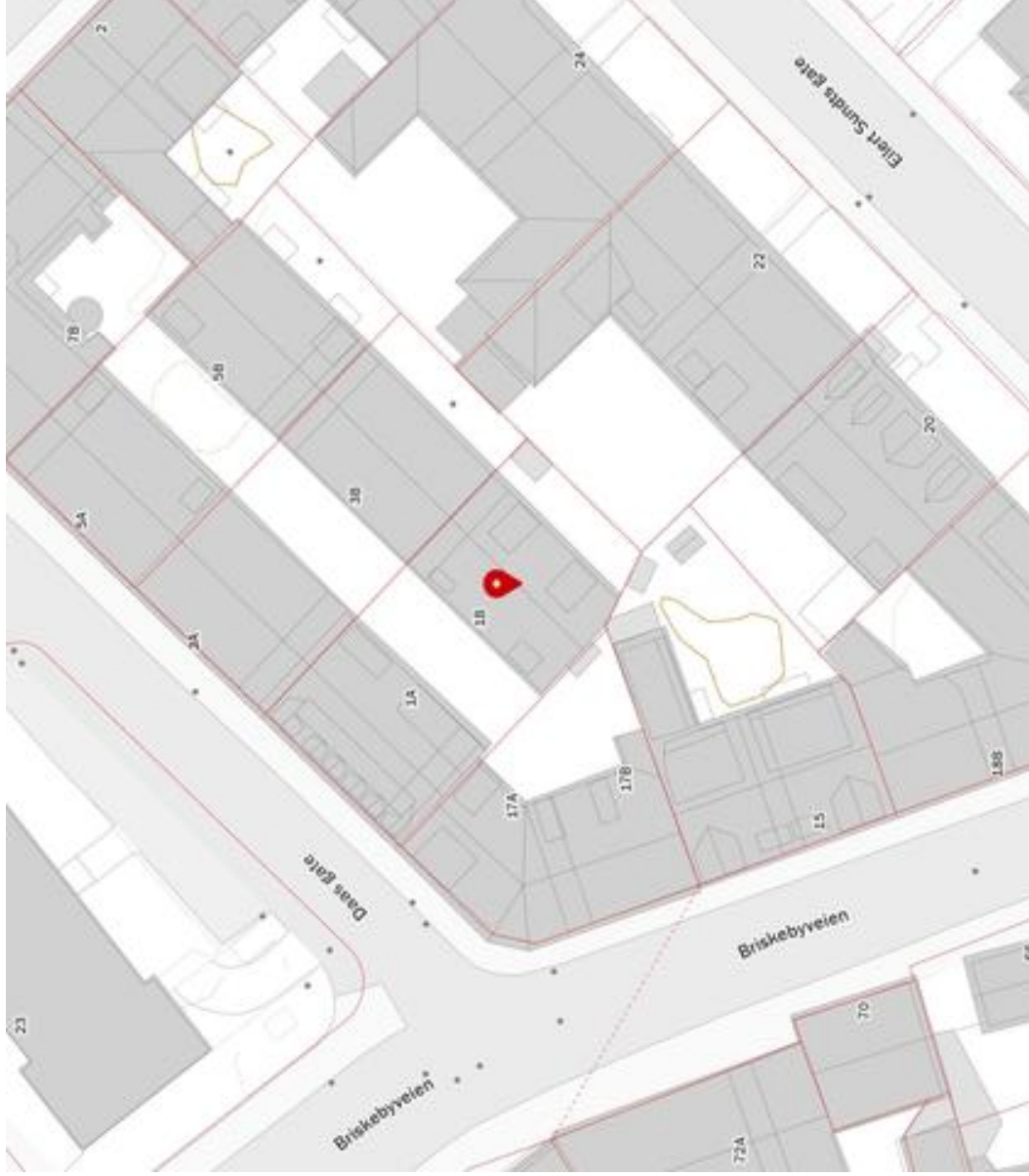
«Et fantastisk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. mars 2026

Oppdragsnummer
36-0103/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Daas gate 1B, 0259 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Sofie Kjos Bergum	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. august 2010	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 87595213 Forsikret i: Gjensidige	

Utført arbeid

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

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg- og Malermestertjenesten AS reparerte lekkasje fra byggets fellestak i B-oppgangen i 2014 samt at de har utbedret lekkasje på privat terrasse i 2015. Bod i kjeller utsatt for lekkasje i 2025 som er utbedret.

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

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Råloft bygget om til to leiligheter i 2010 av Stabekk Investeringselskap AS v/Michael Bo Andersen i B-oppgangen og loft i A-oppgangen ble bygget om til leilighet før dagens eiers overtakelse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var en lekkasje til kjelleren i 2025 etter en ulykke i en leilighet høyere opp, men dette er utbedret. Ellers typisk Frogner-kjeller med noe fukt og lukt.

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

Ja

Beskriv: Vannlekkasje på terrassen ble oppdaget 26. februar 2026, da det ble observert vanninntrengning i underliggende leilighet. Forholdet er fulgt opp i samarbeid med fagfolk og forsikringsselskap. Ansvarsforholdet for utbedring er ikke endelig avklart. Jeg har gjort styret oppmerksom på mitt syn, som er at gjeldende vedtektsbestemmelse om ansvar ikke kan legges til grunn på bakgrunn av manglende dokumentert samtykke ved vedtakstidspunktet. Nødvendige undersøkelser er igangsatt, og videre utbedring vil bli gjennomført, ønskelig før overtakelse til ny eier. Utbedringen vil bli håndtert slik at ny eier ikke blir belastet kostnader knyttet til lekkasjen.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gesims ved inngangspartiet ved A-oppgangen ble utbedret i 2025 grunnet sprekk

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget rotter i kjelleren i 2017, men tiltak ble utbedret av Anticimex og har siden ikke vært et problem.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Styret har rapporter om arbeid som er gjennomført i sameiets regi

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven fra 2010 ble arealmålinger av boligen foretatt

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I Briskebyveien 17 pågår det rehabilitering av tak og etablering av terrasse. Arbeidene er planlagt ferdigstilt ca. juni 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se punkt nr. 14

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.


Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.


Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>


Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0103/26




Adresse Daas gate 1B, 0259 OSLO	
Dato for energimerking 24.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274541
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80508506
Gårdsnummer 213	Bruksnummer 73
Seksjonsnummer 13	Bruksenhetsnummer H0402






Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 33,0 m²	Oppvarmet bruksareal 33,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 148,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 148,20 kWh/m²	Totalt levert pr. år 4 891 kWh
---	--



Daas gate 1B, 0259 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Daas gate 1B, 0259 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Reduserer innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten


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


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


<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Daas gate 1B , 0259 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 213, bnr. 73, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 33 m²



Planløsningen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Teeningen kan ikke anvendes til detaljmåling.



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 22342-1444

Eiendomsverdi ref nr: KT1453

Foretak: Holtet takst AS

Takstingeniør: Nikolai Norr





Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Nikolai Norr

Uavhengig Takstingeniør

nikolai@holtetakst.no

924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4 etasje av en klassisk bygård på Briskeby, i et etablert og attraktivt boligområde med nærhet til servicefunksjoner, kollektivtransport, butikker, serveringssteder og grøntområder. Beliggenheten kombinerer en sentral plassering med en skjermet situasjon i indre gård. Det er kort gangavstand til sentrale deler av bybildet, samtidig som området oppleves rolig og veletablert.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, ett soverom og ett disponibelt rom. Fra oppholdsrommet er det utgang til balkong som gir økt bruksverdi og gode lysforhold. Det disponeres i tillegg bodareal i kjeller.

Innvendige overflater består i hovedsak av parkettgulv, malte plater og enkelte murte overflater på vegger samt malte himlinger. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplate i stein og hvitevarer integrert i løsningen. Badet har flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler, dusjløsning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon i boligen skjer ved naturlig tilluft via ventiler i vinduer, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Bygningen er oppført i 1896, og konstruksjoner, materialvalg og bygningsmessige løsninger må ses i sammenheng med byggeår og den byggeskikken som var vanlig for perioden. Leiligheten ble etablert ved loftsutbygging rundt 2010, og flere bygningsdeler og overflater i boligen er fra denne perioden. Vinduer er i hovedsak trevinduer med 2 lags glass, og balkongdør er i malt treutførelse. Etasjeskiller er antatt utført som trebjelkelag, i tråd med bygningstype og oppføringstid.

Boligen har innvendige vannledninger i plast, avløpsrør i plast, varmtvannsbereider på ca. 120 liter og elektrisk anlegg med automatsikringer. Oppvarming skjer hovedsakelig ved elektriske varmekabler. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger, og adkomst skjer fra Daas gate gjennom felles gårdsrom.

Boligen fremstår generelt med normal standard sett opp mot alder og utførelse. Det er registrert enkelte avvik og slitasje, noe som er forventet for bygningsdeler fra angitte perioder. Våtrom og enkelte tekniske løsninger har begrenset restlevetid og bør følges opp over tid. Det er også påvist forhold som krever nærmere vurdering eller tiltak.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaringsmålinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot alder, utførelse og normal forventet levetid. For en fullstendig forståelse av boligens tilstand anbefales det at rapporten leses i sin helhet, og at vurderingene under de enkelte bygningsdelene ses i sammenheng med øvrige opplysninger i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i tradisjonell bygårdsbebyggelse med konstruksjoner typiske for oppføringstidspunktet. Fasader fremstår i murkonstruksjon med pussede og malte overflater. Taket er utført som saltak i trekonstruksjon med takteking i takstein. Vinduer og balkongdør er i hovedsak utført i tre med isolerglass. Boligen har tilknytning til balkong/uteplass som gir gode lysforhold og bruksmuligheter. Bygget fremstår som en del av et etablert og vedlikeholdt sameie med tradisjonell byggemåte.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har en gjennomgående planløsning med entré, stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom, ett disponibelt rom og bad. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte flater og fliser på våtrom. Himlinger er malte. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og en naturlig sammenheng mellom rommene. Det er gode lysforhold fra vindusflater og utgang til balkong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppført med flislagte overflater på gulv og vegger, kombinert med malte flater i himling. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har varmekabler i gulv og ventilasjon via mekanisk avtrekk. Løsningen fremstår funksjonell med hensiktsmessig plassering av sanitærutstyr.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er etablert som en åpen løsning mot stue og har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte eller frittstående hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/frys. Løsningen gir god utnyttelse av areal og en praktisk arbeidsflyt mellom kjøkken og oppholdsrom. Avtrekk er ført ut, med tilluft via ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i plast, hovedsakelig som rør-i-rør-system, samt avløpsrør i plast. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler i gulv. Det er naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Varmtvannsbereider er plassert i boligen og forsyner enheten med varmtvann. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et opparbeidet gårdsrom som gir skjermede utearealer. Området er tilrettelagt med faste dekker og felles oppholdsarealer, og fremstår som funksjonelt for beboerne. Bebyggelsen er plassert i en etablert kvartalsstruktur som gir et rolig preg til bakgården, samtidig som man har nærhet til byens fasiliteter.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

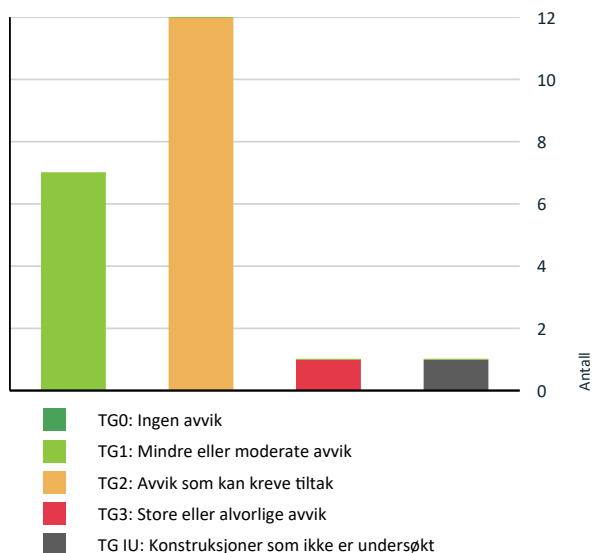
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens planløsning. Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering til stue, og tidligere kjøkken er innredet som soverom.

Bygningen har rammetillatelse datert 27.11.1895 og ble tatt i bruk 24.10.1896. Opplysningene er registrert 05.09.2002. fremlagt ferdigattest datert 15.11.2010 På bygg meldte tegninger

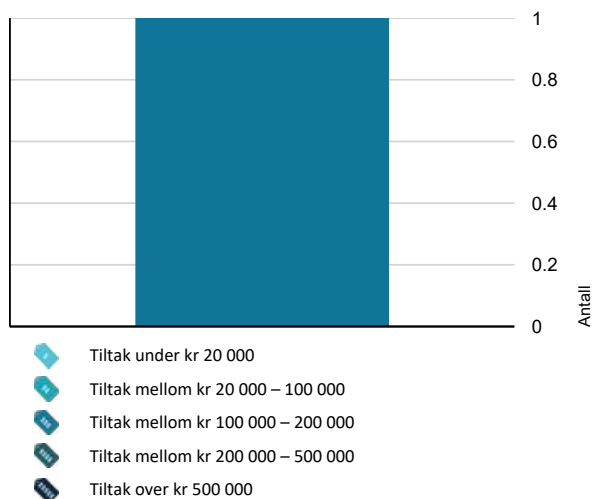
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1896

Kommentar

Fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Objektet benyttes som bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra ukjent dato, og velux vindu er fra 2005 vindu i stue/kjøkken er fra 2010

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

For enkelte vinduer er om lag halvparten av forventet levetid passert. Det er registrert at enkelte vinduer er noe tunge å åpne og lukke. Forholdet vurderes å være knyttet til alder og normal slitasje. Et vindu har noe fukt påvirkning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og justering for å opprettholde funksjon. Videre må det forventes behov for utskifting på sikt som følge av alder.

Vinduer inngår normalt i bygningens felles konstruksjon og vedlikeholdsansvaret tilligger som hovedregel sameiet. Det kan forekomme avvik fra dette, og det anbefales å kontrollere vedtekter og eventuelle særskilte bestemmelser.

Tilstandsrapport



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2010 og brann- og lydklassifisert entrédør. Informert av eier ingen etiketter på dør og alder ukjent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør er fra 2010, mens entrédør har ukjent alder. Det er registrert at begge dører subber i terskel og er noe tunge å åpne og lukke, særlig balkongdør. Forholdet vurderes å være relatert til justeringsbehov og normal slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusert slitasje. Det er ikke behov for utskifting, men vedlikehold må påregnes.



TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong er utført med fliser på gulv med panelbord som vegger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er registrert bom under fliser samt forhold som indikerer svikt i tettesjikt. Det er opplyst av eier om pågående vannlekkasje til underliggende leilighet. Eier opplyser videre om tilbakeslag i sluk ved bruk av kjøkkenvask og manglende fallforhold. Sluk og tilkobling er ikke nærmere kontrollert. Det er opplyst at vedlikeholdsansvar for balkongen tilligger den enkelte seksjonseier, men dette er ikke kontrollert mot vedtekter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet medfører risiko for videre fuktskader i egen og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales snarlig videre undersøkelser av sluk og avløpsløsning. Det må påregnes utbedring av fallforhold og omteking av balkong, samt utskifting av skadede bygningsdeler. Vedlikeholdsansvar for konstruksjon, sluk og avløp bør avklares mot sameiets vedtekter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst om tidligere lekkasje fra tak i 2014 og fra balkong i 2015, samt en pågående hendelse knyttet til balkong på befaringstidspunktet(2026). Forholdene er opplyst av eier og er ikke nærmere dokumentert eller kontrollert i forbindelse med befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

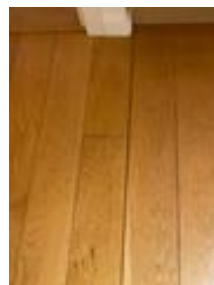
Det er registrert slitasje utover det som normalt forventes ut fra alder. Gulv har flere hakk, merker og riper. Det er også registrert at parkettbord stedvis har åpne skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet er i hovedsak av estetisk karakter, men utbedring bør påregnes for å opprettholde normal standard. Det anbefales sliping, overflatebehandling eller utskifting av skadede partier.

Tilstandsrapport



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Måleavvik:

Soverom:

Ca 13 mm fra hjørne til hjørne.

Ca 5 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.

ca 10 mm fra hjørne til hjørne.

ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt og må forventes.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Innvendige dører er av eldre dato og har normal slitasje. Det er registrert slitasje på karmen og terskler. Enkelte dører går noe tregt og tar stedvis i karm, men lar seg lukke. Forholdet vurderes å være knyttet til alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering av enkelte dører for å bedre funksjon. Lokal utbedring kan være aktuelt. Utskifting kan vurderes dersom justering ikke gir tilfredsstillende resultat.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert en bjelke over døråpning. Det er uklart om denne er bærende eller kun har en estetisk funksjon. Døren i tilknytning til åpningen lar seg ikke lukke.

Vurdering av avvik:

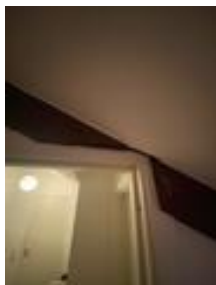
- Det er avvik:

Det er registrert en bjelke over døråpning. Det er uklart om denne har bærende funksjon eller kun er en estetisk løsning. Døren i tilknytning til åpningen lar seg ikke lukke. Dersom bjelken er bærende, fremstår det som at det er gjort inngrep som kan ha redusert bæreevnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør avklares ved nærmere vurdering av konstruksjon. Dersom bjelken er bærende, må det påregnes tiltak for å sikre tilstrekkelig bæreevne. Videre bør dør justeres eller utbedres for å oppnå tilfredsstillende funksjon.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

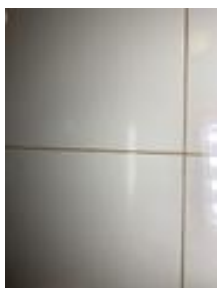
Det er registrert riss og sprekker i flisfuger samt bom under enkelte fliser. Det er også registrert svertesopp på overflater. Forholdene vurderes å være lokale og kan forekomme som følge av normal bruk og fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales rengjøring av overflater og utskifting av fuger ved behov. Forholdet bør følges med på, og ytterligere undersøkelser kan vurderes dersom utvikling observeres.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Ca 10 mm på en meter fra sluk . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ca 13 mm .

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert avvik i fallforhold til sluk, samt redusert høydeforskjell ved terskel. Ved enkel vannprøve ble det observert at mindre vannmengder stedvis blir stående i dusjonen før det ledes videre til sluk. På motsatt side av rommet, ved toalett og vaskemaskin, fremstår gulvet tilnærmet flatt. Det er også registrert bom under enkelte fliser. Forholdene medfører redusert avrenning mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet kan føre til at vann blir stående lokalt på gulvet, men vil i hovedsak ledes mot sluk over tid. Det anbefales å følge med på utviklingen. Ved oppgradering av våtrommet bør fallforhold og oppbygning forbedres for å oppnå mer effektiv avrenning.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fremstår som smøremembran med mansjett og er delvis synlig ved sluk, men kun rundt deler av klemring. Membranens utførelse for øvrig er ikke synlig, og det foreligger ikke dokumentasjon. Membranløsningen er ca. 16 år gammel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranløsning er ca. 16 år gammel og har passert halvparten av forventet brukstid. Membran er delvis synlig ved sluk og fremstår som smøremembran med mansjett, men er kun synlig rundt deler av klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Forholdet vurderes på bakgrunn av alder og begrenset innsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales jevnlig observasjon av våtrommet med tanke på tegn til svikt i tettesjikt. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder, men tidspunkt er usikkert.



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør observeres jevnlig med tanke på eventuelle lekkasjer. Lokal utbedring av innredning bør påregnes ved behov.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

4. ETASJE > BAD

TG 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våt sone ligger mot felles korridor.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Varmluft ikke fungerende på ovn
sprekk på skuff i fryser

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Lokal utskifting



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. tilluft fra vindus ventil

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer. Kjøkken og våtrom har mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler i gulv i oppholdsrom, bad og disponibelt rom. Varmekabler i terrasse er fra 2015, øvrige er fra ca. 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert rust på toppen av bereder. Varmtvannstanken er tilkoblet via støpsel og stikkontakt, og ikke fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fast og forskriftsmessig elektrisk tilkobling. Rustdannelse bør følges opp og vurderes nærmere. Utsifting må påregnes på sikt som følge av alder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert på soverom utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 ved etablering/ utbygging av loft
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I etableringen av loftet.samt varmekabler i 2015
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er gjort i regi av sameiet og sameiet har eventuell dokumentasjon
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke i mitt eierskap
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke i mitt eierskap
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke i mitt eierskap

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong er målt til ca. 101,5 cm. Balkongen er etablert i forbindelse med utbygging av loft i 2010. Ved fallhøyde over 10 m var kravet i TEK10 minimum 120 cm. Rekkverket oppfyller dermed ikke krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Forholdet gir redusert sikkerhet ved bruk. Det anbefales å øke rekkverkshøyde for å bedre personsikkerheten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

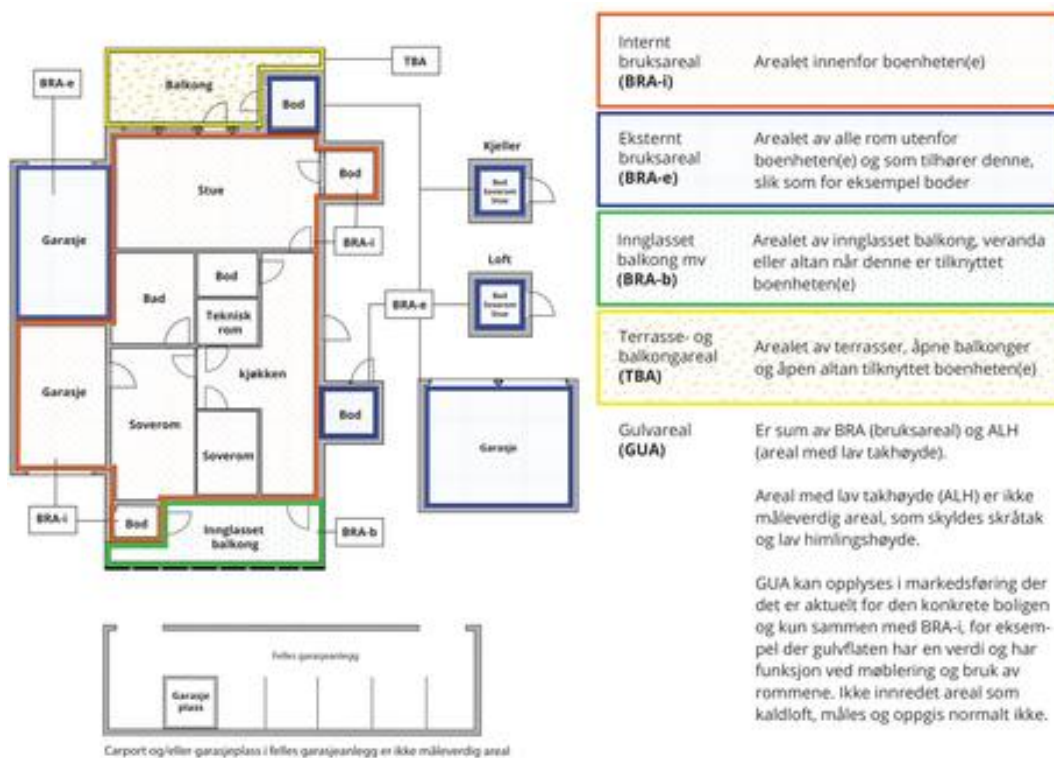
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. Etasje	33			33	5	10	43
Kjeller		6		6			6
SUM	33	6			5	10	49
SUM BRA	39						

Romfordeling

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

Kommentar

Balkong er målt til 4,77 kvm

Det er skråtak boligen. takhøyde er målt på høyeste punkt i senter før skråtak til 2,93 m

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealene er målt etter beste evne. Det gjøres oppmerksom på at skråtak, vinkler i planløsningen og stedvis inventar kan medføre noe usikkerhet ved oppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens planløsning. Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering til stue, og tidligere kjøkken er innredet som soverom.

Bygningen har rammetillatelse datert 27.11.1895 og ble tatt i bruk 24.10.1896. Opplysningene er registrert 05.09.2002. fremlagt ferdigattest datert 15.11.2010 På bygg meldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Nikolai Norr Sofie Kjos Bergum	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	73		13	467 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Daas gate 1B

Hjemmelshaver

Bergum Sofie Kjos

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Briskeby i Oslo. Området består i hovedsak av klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og fremstår som et rolig og attraktivt bomiljø. Det er kort gangavstand til sentrale byområder som Majorstuen, Frogner og sentrum, med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og serveringssteder. Det er også nærhet til flere parker og rekreasjonsområder, herunder Uranienborgparken og Slottsparken. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med trikk og buss i nærområdet, noe som gir gode forbindelser til øvrige deler av byen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra offentlig gate. Det er enkel og oversiktlig adkomst til bygningen fra Daas gate, med etablert gangareal frem til inngangsparti. Området er utbygget med ordinær bymessig infrastruktur.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål med tilhørende anlegg. Området er ferdig utbygget, og reguleringsstatus tilsier boligbebyggelse i tråd med eksisterende struktur. For nærmere opplysninger om reguleringsbestemmelser og eventuelle fremtidige tiltak i området, anbefales det å kontakte kommunen.

Om tomten

Eiendommen ligger på en felles eiet tomt som er opparbeidet med gårdsrom. Tomten fremstår som funksjonell med dekker av belegningsstein og tilrettelegging for opphold og sykkelparkering. Bebyggelsen er organisert med for- og bakgård, hvor aktuell bolig ligger skjermet til i indre gård. Tomten er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via eksisterende infrastruktur.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	26.03.2026	
3	26.03.2026	
4	26.03.2026	
5	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulentene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no Arealene er angitt iht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Kunden/revirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

PERSONVERN

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0103/26 . Vår ref.: 4072-1-13

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Daasgate 1 S/E
Organisasjonsnr: 986900985
Seksjonseier: Bergum, Sofie Kjos
Medeier:
Leilighetsnummer: 13
Adresse: Daasgate 1, 0259 OSLO
Seksjonsnummer: 13
Gnr. 213
Bnr. 73

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 87595213.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 356,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 867,00	
TV/internett	489,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	667,-
Fradragsberettigede kostnader:	83,-
Annen formue:	3 286,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: daasgt_1_sameie@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Til seksjonseierne i Daas gate 1

Velkommen til ordinært, digitalt årsmøte 23. april 2025 kl 18:00 (teams møte)

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024.

Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Dersom noen møter ved fullmektig, skal navnet på fullmektigen oppgis i møtebekreftelsen.

Vennligst send bekreftelse pr e-post til (daasgate1@gmail.com) eller til styreleder Erik Bøhn (erik.bohn@danskebank.no), senest dagen før møtet.

Med vennlig hilsen
Styret

Innkalling til årsmøte

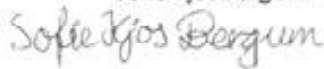
Ordinært årsmøte i Daas gate 1 avholdes 23. april 2025 kl. 18:00 - digitalt
teams møte

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
 - a. Valg av møteleder
 - b. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
 - d. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Årsrapport og regnskap for 2024
 - a. Årsrapport og regnskap
 - b. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
4. Valg av styret
Alle 3 styremedlemmer er på valg
5. Dugnad/Eventuelt

7. mai 2025
Styret i Daas gate 1

Sofie Kjos Bergum



Erik Bøhn



Øyvind Norlund Waaler



Årsrapport for Daas gate 1 – 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært: Erik Bøhn, styreleder, Sofie Kjos Bergum, styremedlem og Øyvind Norlund Waaler, styremedlem.

Erfaringen viser at det er vanskelig å få seksjonseierne til å bidra til å ta styreverv. Dette er en stor utfordring for det fellesskapet som et sameie som Daas gate 1, utgjør. De tre styremedlemmene tok derfor i 2023 en ny toårs periode. Det ble den gang samtidig enstemmig vedtatt av årsmøtet, at styrehonorar pr. år skulle doubles for hvert av medlemmene, det vil si kr 40.000 til styreleder og kr 20.000,- til hvert av styremedlemmene. Alle tre styremedlemmer er på valg i år.

Styret ser det slik at styreverv er noe som alle sameiere må bidra til på sirkulasjon. Styre ønsker en diskusjon og synspunkter på dette med sirkulasjon av styreverv.

Generelle opplysninger

Daas gate 1 er et eierseksjonssameie som består av 14 seksjoner i Daas gate 1, i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 213 og bnr.73. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 986 900 985.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning. Oppdragsansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Styrets arbeid

Styret gjennomførte 4 styremøter i 2024. I tillegg ble det avholdt ordinært årsmøte den 15. mai 2024. Styremedlemmene har også i tillegg hatt løpende kontakt, både skriftlig og muntlig, i tilknytning til aktuelle saker og spørsmål som styret har håndtert.

Styret har hatt fokus på løpende drift, men har også håndtert forskjellige saker/forhold som dukket opp. F.eks. kan nevnes:

-rot og skrot i trappeoppgangene

- husordensreglene og kravet til at alle skal ta hensyn til hverandre for å minimere støy og bråk
- årlig kontroll av brannvarslingsanlegget (Firesafe), herunder at alle leilighetene er koblet opp mot fellesanlegget
- vannkraner i begge bygg ble byttet
- dører ble justert
- forbedret belysning i portrom, søppelrom og i trappeoppganger
- ny 3 års avtale med Tella
- utbedring av fasade/gesims ut mot gaten

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett.

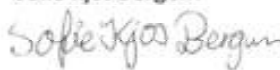
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Budsjett

Til orientering for årsmøte legger styret frem budsjettet på årsmøtet. Budsjettet synliggjør en generell økning av sameiets felleskostnader. Primært gjelder dette faste kostnader som forsikring og kommunale avgifter. En vanskeligere post å budsjettere er løpende driftsutgifter relatert til vedlikehold. Noen kostnader er mer kritiske enn andre og det blir en løpende vurdering om hva som skal/bør prioriteres. Som følge av kostnadsbildet så styret det nødvendig å vedta en økning i felleskostnaden i 2024 på 5 %. (I år – gjeldende fra 1. mai 2025 – ble det vedtatt en økning på 10 %).

Oslø, 7. mai 2025
Styret i Daas gate 1

Sofie Kjos Bergum



Erik Bøhn



Øyvind Norlund Waaler



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polsenummer 80855697. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige, tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret og sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

HMS–Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiløstest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren selv utarbeide energiløstest for sin bolig.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i DAASGATE 1 S/E

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til DAASGATE 1 S/E.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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
Ole Jarle Haukvik
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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:49:57 UTC



Penneo Dokumentnr: 8NMTB-6Z4DJ-J00JF-IY6KH-UHP4V-ETTYDN

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 tillitsjenesteleverandør.

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.

DAASGATE 1 S/E
ORG.NR. 986 900 985, KUNDENR. 4072

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	551 920	534 120	534 000	607 112
SUM DRIFTSINNTEKTER		551 920	534 120	534 000	607 112
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-5 640	-5 640	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-40 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-6 548	-7 572	-8 000	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-20 920	-19 866	-21 000	-22 000
Konsulenthonorar	6	-4 250	-2 925	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-221 484	-28 659	-60 500	-100 000
Forsikringer		-144 514	-136 313	-146 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-163 988	-140 660	-168 500	-183 500
Energi/fyring		-7 662	-16 946	-25 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 495	-70 639	-75 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-4 600	-6 857	-19 000	-6 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-732 740	-476 077	-611 640	-666 180
DRIFTSRESULTAT		-180 820	58 043	-77 640	-59 068
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 046	14 176	0	11 000
Finanskostnader	11	-2 041	-2 000	0	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 005	12 176	0	9 000
ÅRSRESULTAT		-166 815	70 219	-77 640	-50 068
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	70 219		
Fra opptjent egenkapital		-166 815	0		

DAASGATE 1 S/E
ORG.NR. 986 900 985, KUNDENR. 4072

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 956	37 005
Driftskonto OBOS-banken		35 264	201 163
Sparekonto OBOS-banken		1 007	972
SUM OMLØPSMIDLER		70 227	239 140
<hr/>			
SUM EIENDELER		70 227	239 140
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		65 400	232 215
SUM EGENKAPITAL		65 400	232 215
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 617	2 418
Leverandørgjeld		2 210	4 508
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 827	6 926
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 227	239 140
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025
Styret i Daasgate 1 S/E

Erik Bøhn

Sofie Kjos Bergum

Øyvind Norlund Waaler

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	551 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	551 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 548.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 250
SUM KONSULENTHONORAR	-4 250

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Olaf E Eriksen AS	-142 585
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-142 585
Drift/vedlikehold bygninger	-29 500
Drift/vedlikehold VVS	-14 619
Drift/vedlikehold elektro	-21 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-454
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 754
Kostnader dugnader	-237
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-221 484

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-89 406
Feieavgift	-3 536
Renovasjonsavgift	-71 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-163 988

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-242
Andre kontorkostnader	-35
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 193
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 600

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	684
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	215
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 112
SUM FINANSINTEKTER	16 046

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 041
SUM FINANSKOSTNADER	-2 041

Protokoll for ordinært sameiermøte i Boligsameiet Daas Gate 1

Den 23. April 2025 kl. 18.00 ble det årlige sameiermøtet avholdt i Boligsameiet Daas Gate 1, i form av et digitalt møte via Teams.

Antall fremmøtte seksjonseiere: 10 av totalt 14.

Tilstede: Karoline Orleanski, Dag Svensson, Stian Gretton & Henrikke Skryseth Svendsen, Jan Groth, Helga Rafto v/fullmektig Una Loen, Hina Suleman, Elle Martine Eira, Pamela & Øyvind Norlund Waaler (styremedlem), Erik Bøhn (styreleder) og Sofie Kjos Bergum (styremedlem).

Ikke tilstede: Geir Sand, Mathilde Bugge Gisholt, Anja Jilsøy og Sigrid Albert.

Møteinnkallelsen ble sendt ut til alle sameiere pr. e-post den 08.04.2025 med følgende punkter:

1. Konstituering av årsmøtet

Årsmøtet ble åpnet uten innsigelser.

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erik Bøhn (styreleder) valgt

b. Godkjenning av de stemmeberettigede

Alle de fremmøtte ble godkjent som stemmeberettigede

c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.

Sofie Kjos Bergum ble valgt som protokollfører og Erik Bøhn som protokollvitne.

d. Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallelsen ble godkjent

2. Årsrapport og regnskap for 2024

a. Gjennomgang av årsrapport og regnskap for 2024, samt budsjett for 2025.

Det ble særlig orientert om:

- Styret har reforhandlet og forlenget avtalen med Tella, med en rimeligere pris enn tidligere. Bindingstiden er tre år, regnet fra 1. mars 2024
- Utgifter til utbedring av gesimsen og mur fasade utenfor hovedporten medførte den betydelige økingen i vedlikeholdsutgiftene i 2024, enn budsjettet. Arbeidet ble utført av entreprenør Olaf E. Eriksen AS sommeren 2024. Til tross for den betydelige kostnaden utbedringen medførte, i tillegg til en del andre mindre kostnader, så ble dette dekket uten problemer av sameiets egenkapital/likviditet.
- Hovedporten og begge dørene til oppgangene er utbedret slik at den automatiske lukkemekanismen nå fungerer.
- Husleien er økt med 10 % fra 1. mai 2025, hvilket styret anså nødvendig for å følge de generelle kostnadsekninger.

b. Overføring av årets resultat går inn som egenkapital i sameiet

3. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Styrehonorar for styreleder med kr 40.000, -, og for styremedlemmene med kr 20.000 til hver, for 2024, ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

Årsmøtet vedtok samtidig at styrehonorar for det nye styret, jf. punkt 4, som nå tiltrer skal årlig være kr 20.000 til styreleder og kr 10.000 til hvert av styremedlemmene.

4. Valg av styret

Alle 3 styremedlemmene var på valg, og nytt styret for de neste 2 år ble enstemmig valgt som følger:

Styreleder: Karolina Orteanski

Styremedlem: Stian Gretton

Styremedlem: Pamela Waaler

Nytt styre ønskes velkommen, og dagens styre takkes av fra dagens dato.

5. Dugnad/Eventuelt

Nytt styre kommer tilbake med tidspunkt for felles dugnad, og tar sikte på at det blir avholdt i løpet av mai/juni 2025.

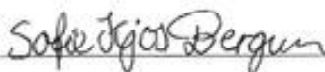
Styret minnet om at alle må passe på at inngangsdører og dørene til fellesbodene, holdes lukket og låst og at det ikke åpnes for uvedkommende, som f.eks ringer på dørløkken. Sameierne ble også oppfordret til å sjekke vinduer i trappeoppgang og at disse er lukket og nødvendig sikret.

For øvrig minnet styret om husordensreglene som gjelder for sameiet og særlig viktigheten av at alle tar hensyn til hverandre og at alle bidrar til et godt fellesskap, eks. i forhold til støy/festing, vasking i oppgangene/vedlikeholdsarbeid og generelt holde orden. Ingen personlige eiendeler skal oppbevares i felles areal pga. brannsikkerhet og for å unngå forseøpling i fellesarealene, både ute og inne. Sykler skal plasseres i bakgård ved sykkelstativet.

Vi takker for fantastisk deltakelse og engasjement!

Sameiermøtet ble hevet Kl. 18:55

Oslo, 23.04.25



Sofie Kjos Bergum, Møterefereent



Erik Bøhn, Protokollvitne

VEDTEKTER

for

Sameiet Daas gt 1

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Daasgt. 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [].

§ 2

Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 213 bnr. 73 i Oslo kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, andre fellesrom og utearealet. Ståmledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Unntak er verandaer. Loftseksjonene i begge oppganger har verandaer. Disse verandaer er del av den tilstøtende loftsseksjon og benyttes eksklusivt av denne. Vedlikehold av den enkelte veranda (inkludert vegger, gulv m/sluk og eventuelt tak) tilligger eier av den loftseksjon som benytter den aktuelle veranda eksklusivt. Vedlikehold av verandaene (inkludert vegger, gulv m/sluk og eventuelt tak) er således sameiet uvedkommende.

§ 3

Formål

Bruksenheterne kan kun benyttes til boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret/sameiermøtet kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører, eller den sameiermøtet utpeker, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Forretningsfører/Revisor

Sameiermøtet beslutter om Sameiet skal ha revisor, og velger evt. denne. Styret eller sameiermøtet beslutter om Sameiet skal ha forretningsfører, og velger evt. denne.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Dersom Sameiet har forretningsfører og/eller revisor har disse rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og evt. forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre og styreformann
4. Budsjettt for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minimum 3 maksimum 5 medlemmer.

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 sameiermøtet. Styret kan engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si opp disse kontrakter.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan evt. forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette/endre ordensregler for Sameiet.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Det påhviler eksklusivt loftseksjonene i oppgang B på eget ansvar, regning og risiko for vedlikehold av integrert belysning, 6 stykk i tilknytning til reposet og trappeløp for loftseksjonene i oppgang B. Sameiet refunderer kostnad for lyspærer.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk med de begrensinger som nevnt i § 2, 3.ledd og § 14, 1.ledd, 3 punktum. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 15
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) evt. kostnader til forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Oslo, 2011.

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Daas gate 1

Vedtatt på sameiermøte 22.05.2012

GENERELT

pkt 1

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vedtektene henviser til ordensregler jf. § 12 Ordensregler som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret, Daas gate 1, 0259 Oslo, evt. ved e-post til daasgate1@gmail.com

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/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 etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

YTRE ROM

pkt 2

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstandertilhørende leierne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Sykler og kjøretøyer skal settes på sted anvist av seksjonseier.

pkt 3

Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakten skal unngås.

pkt 4

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen anvist plass av styret.

pkt 5

Uten styret skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer utvendig og yttervegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

pkt 6

Port, felles inngangsdør og dørene til kjellerne skal alltid holdes låst.

FELLESROM

pkt 7

Fellesrom som vaskerom, tørkerom eller tørkeloft benyttes av seksjonseier etter styrets nærmere bestemmelser. I den grad vasking av fellesrom som trapper og ganger skal utføres av seksjonseier, skal dette skje etter vaktlister satt opp av styret.

pkt 8

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående.

pkt 9

Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Om en seksjonseier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han/hun å påse at det etter kort tid blir lukket. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer. Skal ved lagres i kjelleren, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

pkt 10

Det skal være ro i leiligheten og ellers i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester skal varsles andre leiere i god tid på forhånd. Overdreven festing kan i ytterste konsekvens lede til krav om fravikelse, jf. vedtektenes § 20.

ANNET

pkt 11

Ved utleie av samelerseksjon skal styret informeres med kontaktperson for utieleforholdet inkludert telefon og e-post adresse vedkommende kan nås på, samt varigheten av leieforholdet.

pkt 12

Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Skal hovedvannledningen tas grunnet arbeid/vedlikehold skal styret og samtlige seksjonseier som vil bli berørt varsles minimum to (-2-) arbeidsdager på forhånd.

Oslo, 22.05.2012

V. D. J. No. 392.95
Ditt

2993 = 3050
75

1. anmeldelse
4 Tegninger
1. Pikturatskizzeplan

Expeditions-Dokument

angaaende 2 grunde m. Vaaningshusse (For- og Bagbygning)
paa Matr.-No. 1. Daaes Gade
Indleveret 27^{de} Noobr 1895 Attesteret 24-10-96.

Concomit... ang om at oplyse om,
hvorevidt der med... endes og Skoleforholde,
Reguleringbestemmelser eller paabudne... v. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 28^{de} Noobr 1895
Lee - Linthorpe

578
75

Takst at bemærke.
Theodor Cassin

Junder den arde Sundheds-Kommissionen. Samvildet
saa indstilles til Approbation.

729
96
30/11

Christiania den 29. November 1895
Lee - Linthorpe

REG. SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J. No. 574
95

Her sendes h. stads-konduktøren.
Yder at bemærke ved...
2/12/95 J. M. Neutjen

2993
75

1594.95.I

Sendes h. Stadsingeniøren til Afgivelse af de
i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania d. 1^{de} Decemb. 1895
G. Bull



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Michael Andersen Takst og Bygg
Kyrres vei 28 E
1369 STABEKK
mbande@online.no

Dato: 15112010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200710855-62 Saksbeh: Øyvind Guttormsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: DAAS GATE 1B Eiendom:

Tiltakshaver: Stabekk Investeringselskap AS Adresse: Kyrres vei 28 E, 1369 STABEKK
Søker: Michael Andersen Takst og Bygg Adresse: Kyrres vei 28 E, 1369 STABEKK
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - DAAS GATE 1 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningssetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder*



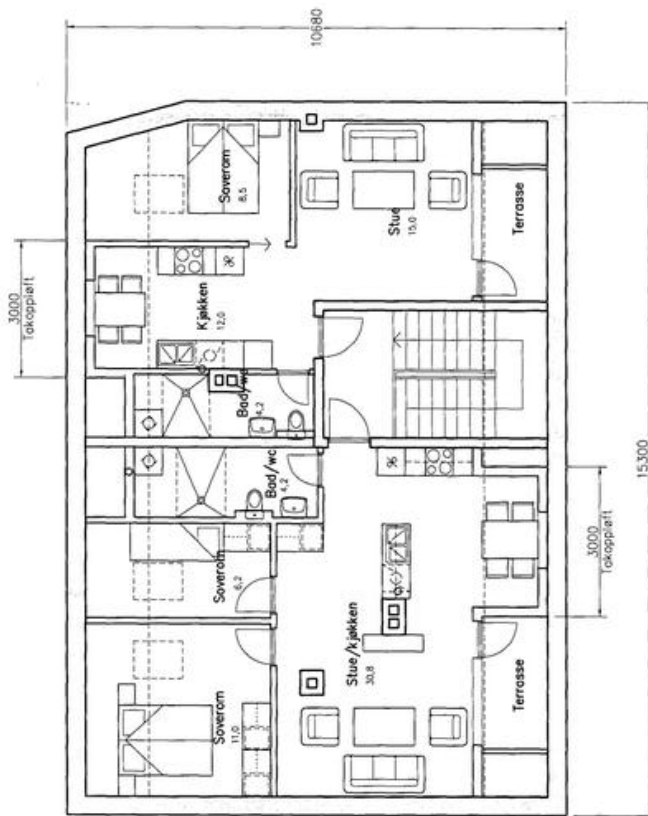
Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Kopi til: Stabekk Investeringselskap AS, Kyrres vei 28 E, 1369 STABEKK, mbande@online.no

Tegning tittel	Rev.	Tegn.nr.
Ny plan loft	00	A-1-40



Rev.	Ant.	Reviseringen gjelder	Dato	Tegn. Kont.

Byggherre/prosjekt		Dato
Michael Andersen		04.09.07
Daas gate 1		Tegn. A. Okkenhaug
		Kontr.
Tegning tittel		Gr./Bnr/73
Bygård – loftsinnredning		Prosj.nr. 27139
Ny plan loft		Mål 1:100
		Rev. 00
		Tegn. nr. A-1-40
Okkenhaug Prosjektarkitektur Brattvollveien 199, 1164 Oslo, post@okkenhaug.net Tlf. 91 69 22 30, Fax 96 28 64 42		

Daasgate 1 S/E
v/Hbri As, S4072
Boks 6666 St Olavs Plass
0129 Oslo

Deres ref:	Deres dato:	Vår ref:	Vår dato:
OBOS 110915		87595213,13	12.03.2026

Utett bygning

Vi viser til vannskaden som er beskrevet ovenfor og til skaderapporten utarbeidet av Kaph entreprenør As.

Vi har forstått at vannskaden skyldes utett terrassemembran.

Ifølge forsikringsbeviset ditt dekker forsikringen alle plutselige og uforutsette skader på bygning, unntatt skadene som nevnes under "Dekkes ikke".

Forsikringen dekker vannskade som følge av vanninntrenging fra utsiden av bygningen gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år.

Vi dekker ikke utbedring av selve årsaken når skaden skyldes utett bygning. Med utett bygning mener vi skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/spørre eller stenderverk/bærende konstruksjoner.

Følgeskader vil være dekket av forsikringen, selv om skaden skyldes utett bygning. Dere må selv utbedre årsaken før reparasjon av følgeskaden kan påbegynnes. Dersom skaden forverres eller inntreffer igjen på et senere tidspunkt og tiltak ikke er gjort kan erstatningen vurderes annerledes da dette ikke lenger er å anse som plutselig og uforutsett. Ta kontakt med oss når årsak er utbedret.

Det fremgår av skaderapport at ingen kritiske områder er berørt, og de dekningsmessige skadene blir utbedret ved tørking.

Ved skade som skyldes utett bygning over bakkeplan, økes egenandelen med **kr 10 000** i tillegg til valgt standard egenandel.

Vennlig hilsen
Gjensidige Forsikring ASA

Erik Schjelderup

Vedlegg: Kopi av skaderapport




Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 1 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	87595213,13
Forsikringselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Gjensidige .
Kunde / Forsikringstaker	Daasgate 1 S/E v/Hbri As, S4072 0129 Oslo
Forsikringstype	Pluss, Vann
Forsikringsform	Boligblokk: Fullverdi, 34.324.031
Egenandel	22000 - A
Skadestedets adresse	Daas gate 1 0259 Oslo
GNR/BNR	213/73
Kommune	0301 Oslo
Kontaktperson	Anna Karolina Orleanski (Styreleder) tlf. 92543552 Daasgate 1 S/E (Kunde) tlf. forsikring@obos.no Ingunn Seljehammer (Beboer) tlf. 90835762 seljehammeringunn@gmail.com Sofie Bergum (Beboer) tlf. 91134510
Skadedato	26.02.2026
Besiktigelsesdato	03.03.2026



Rapporten er basert på		
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte	<input type="checkbox"/> Video	<input type="checkbox"/> Telefon

KAPH Entreprenør As, Maskinveien 28, 4033 Stavanger
Org . Nr. 914949149 , Telefon 96097777



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 2 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Sofie Bergum	Eier 4 etg	91134510	
Stian Fosshaug	Prosjektleder	41533009	Stian.fosshaug@kaph-entreprenor.no

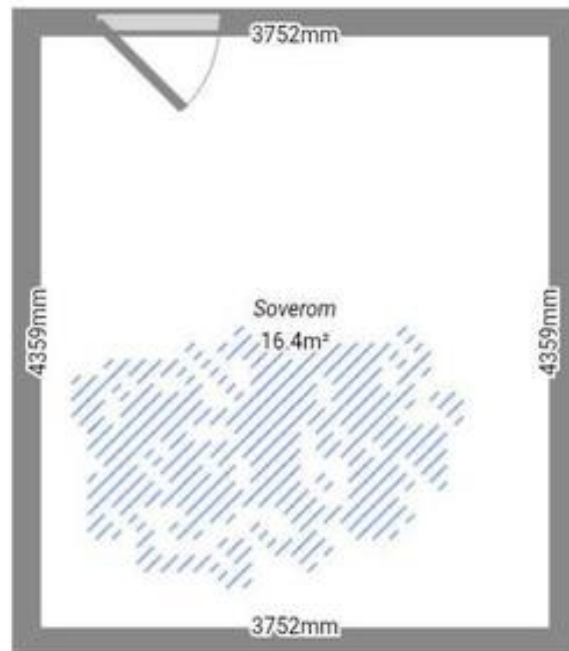
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Nærings / industribygg		1896	

Øvrig informasjon om objektet
Dette er en bygning fra 1896. Bygget er over 4 etg. og har en fasade av mur og etasje skille av treverk og leire. Verdaen skal ha blitt gjort noe i 2014

Beskrivelse av skadet løøsøre	
Objekt	Verdi

Planskisse

Etasje 3



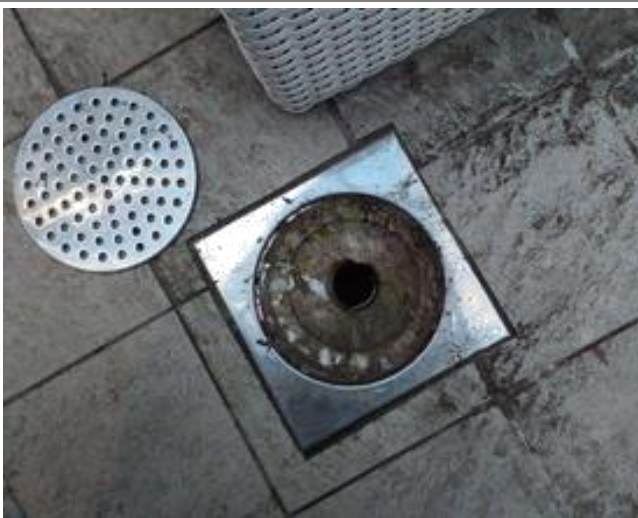
Plantegning av rommet i 3 etg.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 4 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom								
Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m ²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
Soverom 1	3752	4359	3000	16,4	0	0	8	
	Struktur Dette er under renovering.							

Årsak til skade		
Type skade	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje <input type="checkbox"/> Brann <input type="checkbox"/> Innbrudd <input type="checkbox"/> Ytre påvirkning <input type="checkbox"/> Glass <input type="checkbox"/> Natur <input type="checkbox"/> Øvrige:	
Installasjon	Kilde	Årsak
I. Vanninnt. utenfra over grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	G. Stopp i avløp. Tilbakeslag
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?		
<p>Skadeårsak Vannlekkasje fra terrasse i 4. etasje har trengt gjennom konstruksjonen og ned til leiligheten i 3. etasje. Årsaken vurderes å være utett membran på terrassen.</p> <p>Årsak til årsak Terrasse sluket er koblet til kjøkken avløpet i leiligheten i 4. etasje via et plast avløpsrør som ligger med motfall. Løsningen gir tilbakeslag i terrassesluket når kjøkkenavløpet brukes og innebærer en uheldig konstruksjonsløsning som kan gi vannbelastning på terrassemembranen.</p> <p>Beskrivelse av hendelsen Det er registrert vannlekkasje ned til leiligheten i 3. etasje. Over dette området ligger terrassen til leiligheten i 4. etasje. Ved lekkasjesøking ble det gjennomført spyling av sluk samt TV-inspeksjon av avløpsrøret fra terrassesluket. Røret var delvis tett og ligger med motfall, noe som førte til at vann ble stående i røret. Røret ble rensset og testet med store vannmengder uten at det oppsto lekkasje til underliggende etasje. TV-kontrollen avdekket heller ingen skade på selve røret. Det ble imidlertid registrert tilbakeslag i terrassesluket når kjøkkenvann tappes i leiligheten over. Undersøkelsene tilsier at byggets rørsystem ikke er årsak til lekkasjen, og at vanninntrengningen mest sannsynlig skyldes svikt i terrasse membranen.</p>		 <p>Sluket vannet kommer fra.</p>

KAPH Entreprenør As, Maskinveien 28, 4033 Stavanger
Org . Nr. 914949149 , Telefon 96097777



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 5 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: Ja Nei

Tidligere eller utviklet skade: Ja Nei

Mulig regress?

Nei

Ser ingen grunn til regress grunnet balnongen er fra 2014. som vil tilsi at en er ca 12 år gammel.

Fimaet som utførte dette er: Bygg og malermester tjenesten
arne henriksien
Byggogmal.no

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Ved ombygging av terrassen anbefales ny membran og korrekt fall mot sluk.

Avløpet fra terrassesluk bør føres til utvendig taknedløp i stedet for til kjøkkenavløp.

Konstruksjonsløsningen for avløp anses som et byggt teknisk forhold og vil normalt ikke være en forsikringsdekket årsak, mens eventuelle følgeskader etter vanninntrengning kan være dekningsmessige.

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Her har vannet kommet ut i himlingen i etg under.

Denne leiligheten er under totalrenovering, så når tørk er ferdig er det ikke behov og utføre noe ytligere tiltak.

Reparasjonsbehov

Tørking

Tørking av himling i 3 etg

KAPH Entreprenør As, Maskinveien 28, 4033 Stavanger
Org . Nr. 914949149 , Telefon 96097777



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 6 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026

Spesielle betingelser:

Igangsett arbeid

Befaring og førstehjelp av Kaph.
Lekasje søk av Detektor VVS.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Ingen kritiske områder er berørt.

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):

Annen info: Beoer i 4 etg er infomrert om at forsikrignen dekker ikke noe hos henne og skadeomfanget er kun tørk.

Oppsummering

Undersøkelser viser at det ikke foreligger lekkasje i bygningens avløpsrør. Avløpet fra terrassesluket er imidlertid koblet til kjøkkenavløpet og ligger med motfall, noe som medfører tilbakeslag og økt vannbelastning på terrassen. Den mest sannsynlige årsaken til lekkasjen er utett eller sviktende membran i terrassekonstruksjonen. Eventuell utbedring vil normalt innebære oppbygging av ny membran og forbedret avløpsløsning.

Bilder av stedet



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

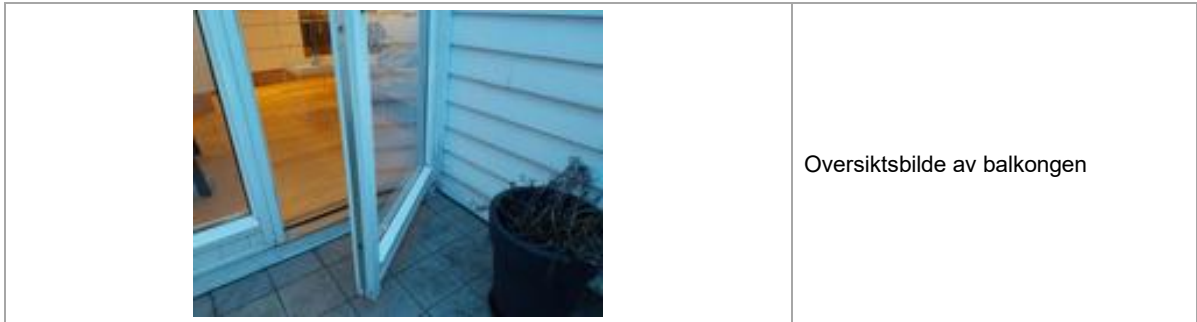
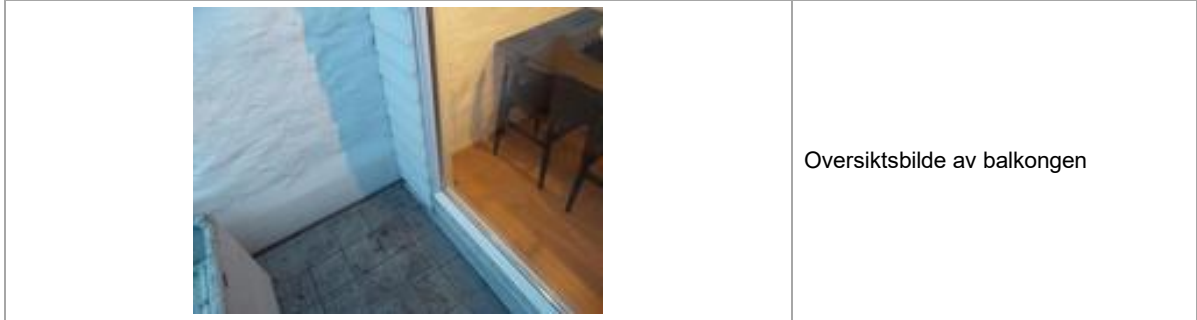
Side: 7 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

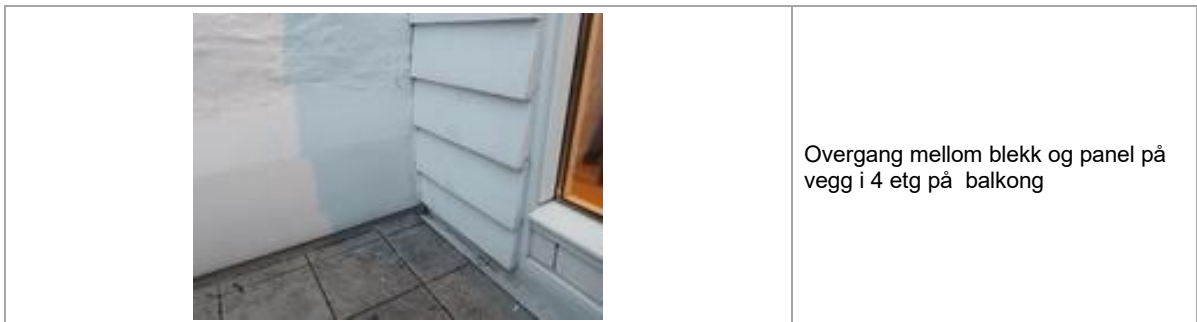
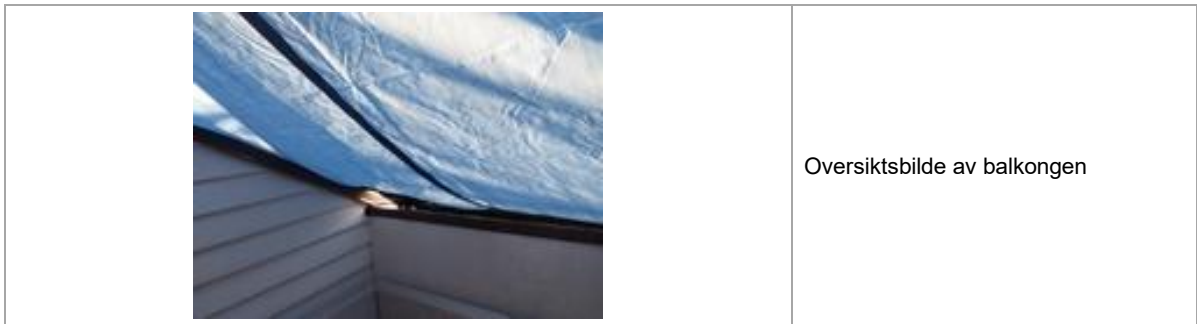
Side: 8 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

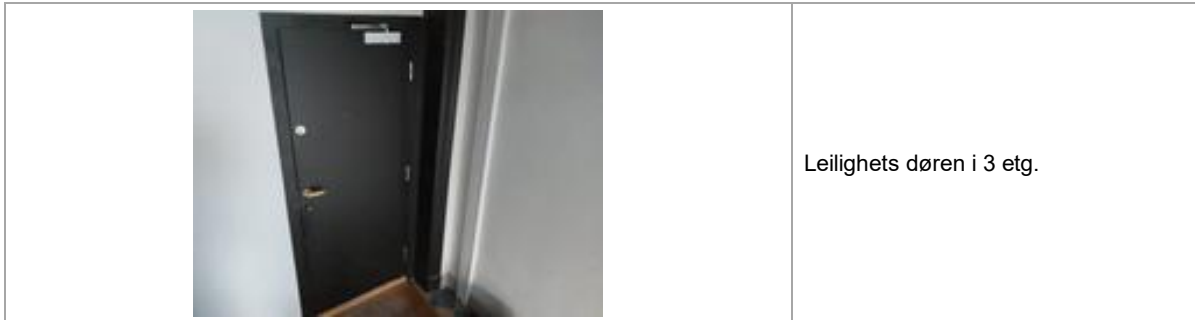
Side: 9 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 10 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 11 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026





Besiktigelsen ble gjennomført av:
Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 12 (13)
Skadenummer: 87595213,13
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 12.03.2026





Besiktigelsen ble gjennomført av:

Stian Fosshaug
41533009
Kaph Entreprenør AS

Side: 13 (13)

Skadenummer: 87595213,13

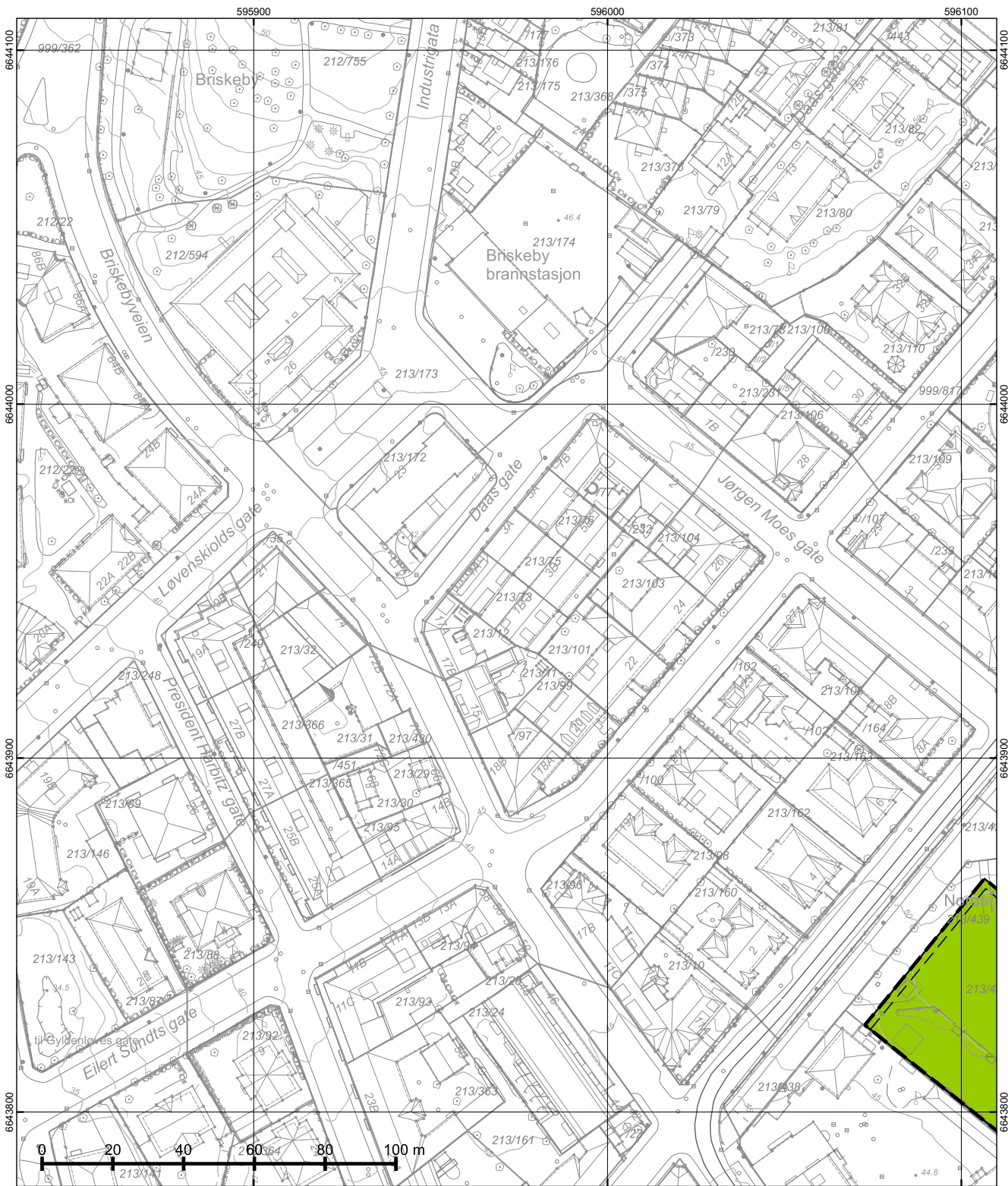
Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 12.03.2026

	<p>Mengde vann som har kommet siden førstehjelp.</p>
---	--

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Stian Fosshaug
41533009
stian.fosshaug@kaph-entreprenor.no
Kaph Entreprenør AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

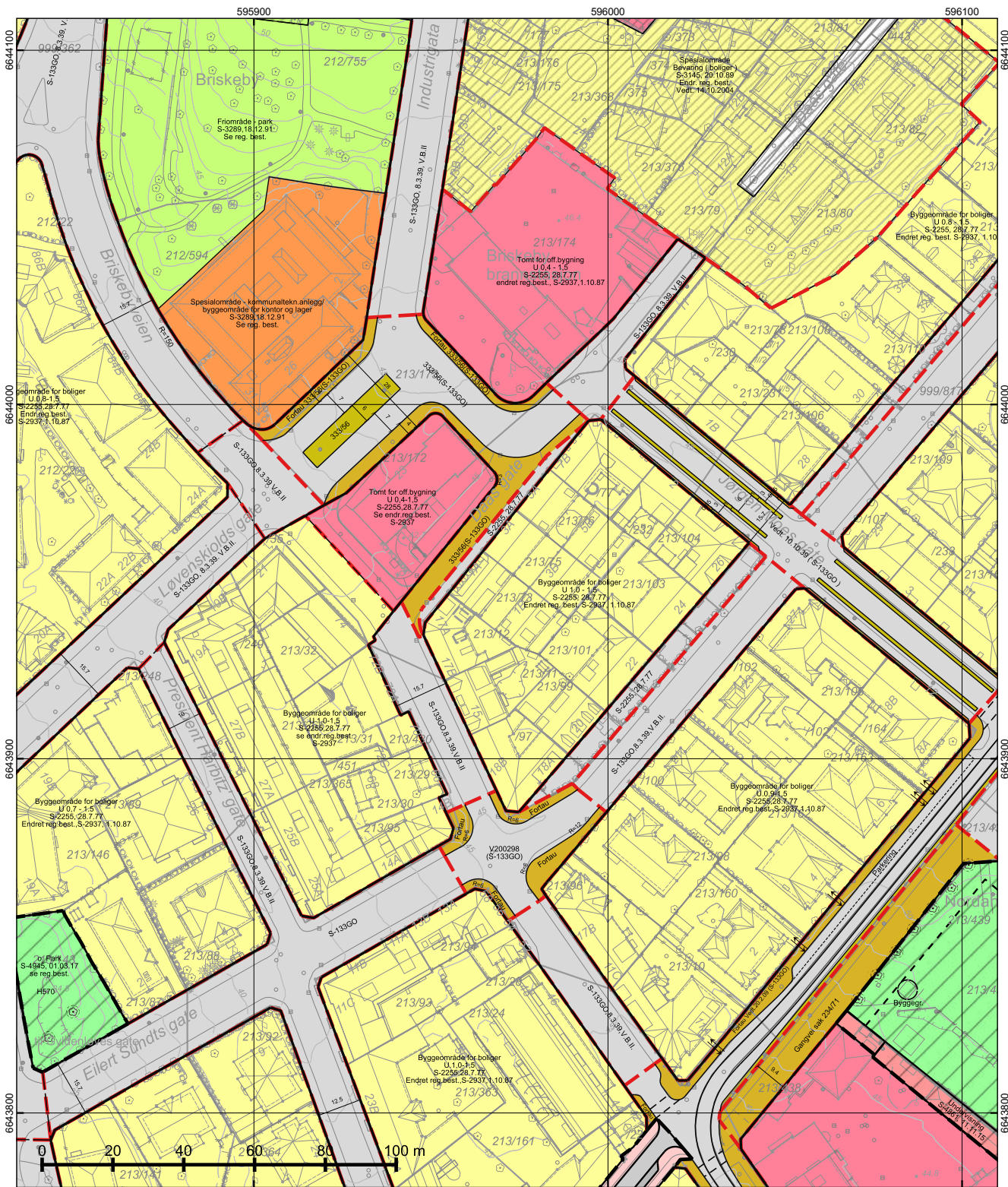
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154599/ 86528696	Deres ref.:
Adresse: Daas gate 1	Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/73	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.03.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høyderreferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

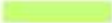


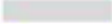



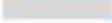






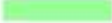
























PlottID/Best.nr: 154599/ 86528696
 Adresse: Daas gate 1
 Gnr/Bnr: 213/73

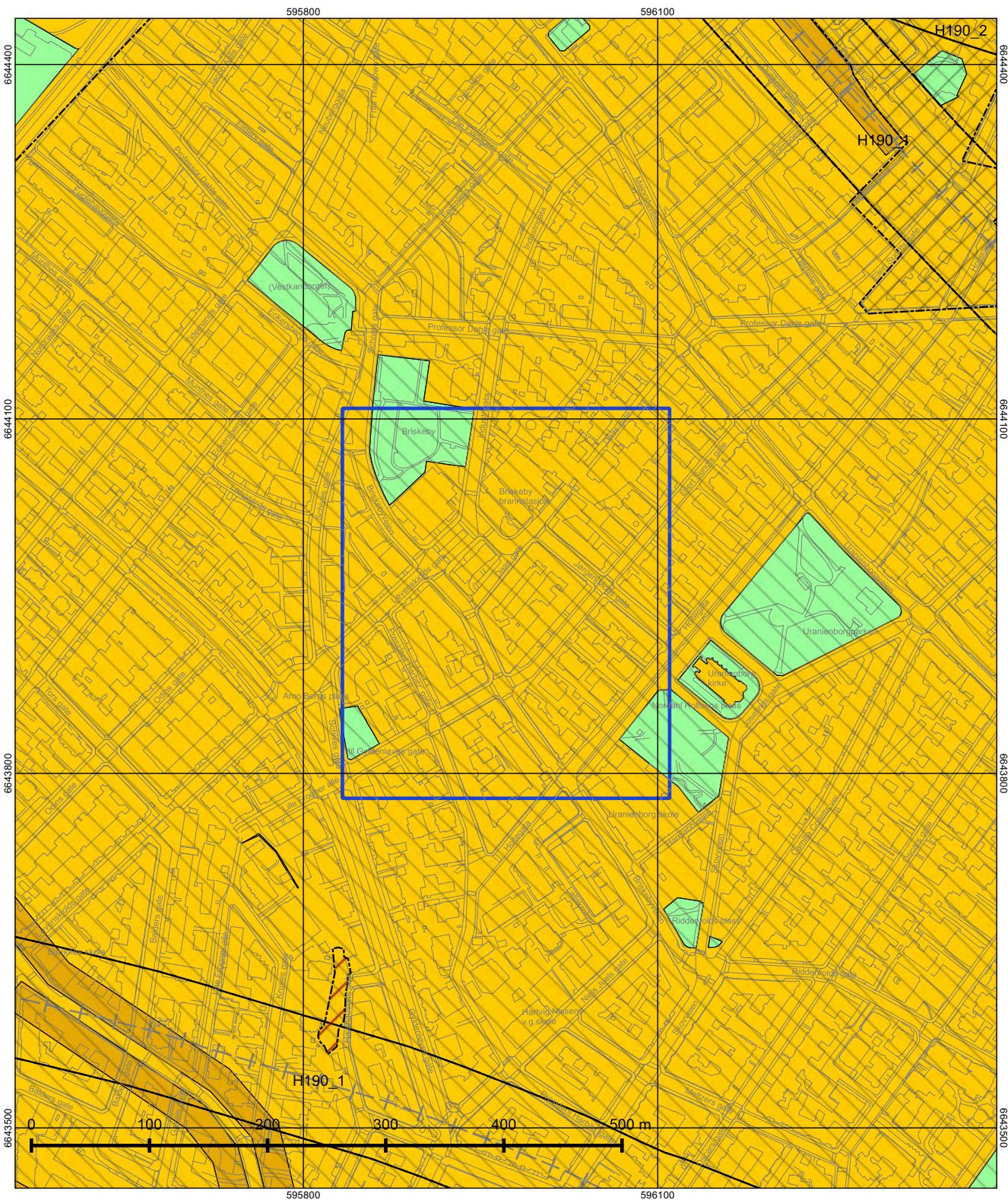
Deres ref.:
 Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
	1162 - Undervisning
	1400 - Idrettsanlegg
	2010 - Veg
	2012 - Fortau
	2082 - Parkeringsplasser
	3050 - Park
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	667 - Spesialområde bevaring friområde
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	934 - Regulert trikkespor
	935 - Regulert parkeringsfelt
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares




Oslo
 Dato: 17.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 154599/86528696
 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Liv Tomter
DAAS GATE 1B

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528696
9063436

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 73

Vi viser til bestilling av 20260317 for DAAS GATE 1B.

GNR. 213 BNR. 73

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1884.

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

465 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

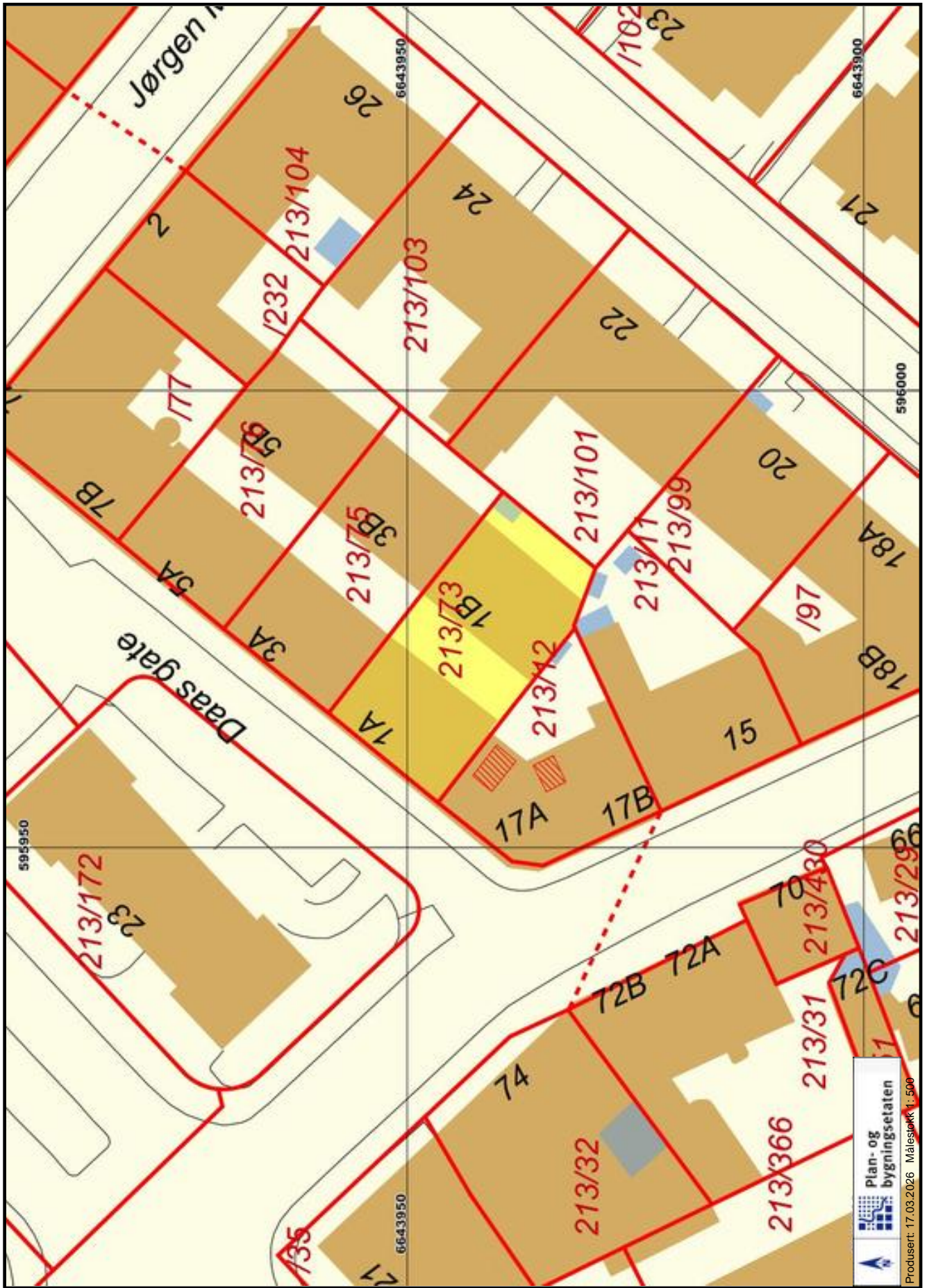
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Daas gate 1B 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 73, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

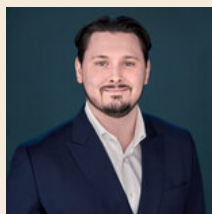
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett

h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489