NORDVIK

Professor Dahls gate 16

1 soverom | 32 m² | Aksjeleilighet



Velkommen til

Professor Dahls gate 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
97	Nabolagsprofil
98	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.07.2026

Nøkkelinformasjon



Smart og supersentral 2-roms, nær Bogstadveien. Usjenert og rolig mot indre gårdsrom. Ikke dok. avgift. Felles terrasse.

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**4 634 102,-**
Fellesgjeld	**20 264,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 327,-**
BRA-i	**32 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til en tiltalende 2-roms med rolig og god beliggenhet, ettertraktet i triangelet Bogstadveien - Briskeby - bak Slottet.

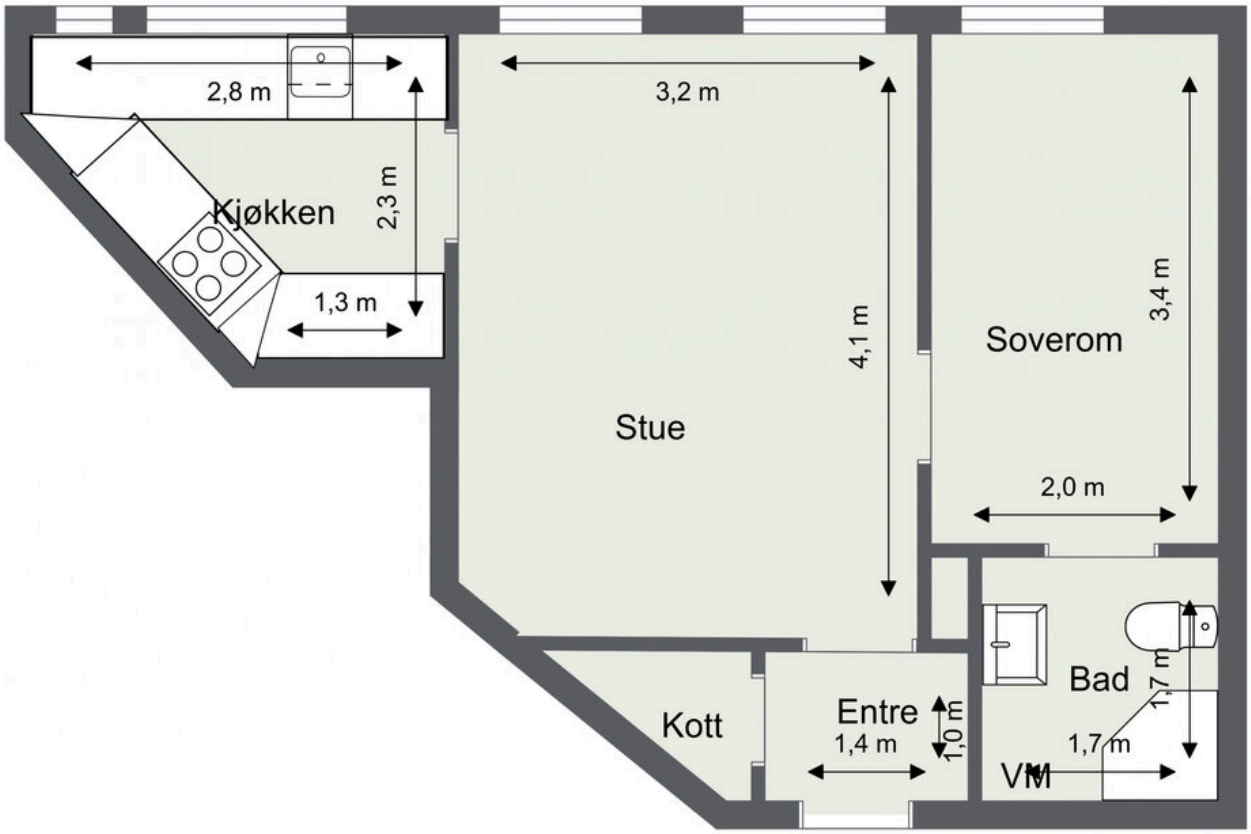
Med oppussing og oppgraderinger fra 2023 og 2024 fremstår leiligheten funksjonell, pen og teknisk oppgradert. Oppgradert kjøkken med bl.a.; Avrettet og flislagt gulv, utskiftning av diverse som avtrekksvifte, benkeplate, servant med garnityr, oppvaskmaskin installert. Overflateoppusset øvrige oppholdsrom. Utvidet el-kontroll juli 2026 med påfølgende utbedringer.

Av fasiliteter fremheves stor, felles terrasse på taket til garasjen hvor prisgunstig garasjeplass er ledig for leie. Felles luftebalkonger i hver etasje til fri benyttelse. Kjeller- og loftsbod. Fellesvaskeri. Heis.

Gangavstand til velkjente høyskoler, Bogstadveien, sentrum, parker, trikker og busser

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende



































Felles terrasse på garasjetaket, med godt overblikk fra leiligheten (balkongene fra hver etasje er også felles)





Felles terrasse i bakgården er enkelt tilgjengelig og til bruk for alle (også balkongene, 2 i hver etasje)

Garasje i gårdsrommet, 5 stk. til leie for et rimelig beløp (plasser er ledige)





Leiligheten er nabo til en felles balkong (som brukes lite av andre)





Professor Dahls gate er en vinkelgård fra 1937, nær Bogstadveien

Krysset Professor Dahls gate (med nr. 16) og Eilert Sundts gate



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0205/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Emilie Flaaten

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
20 264,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 620 264,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 634 102,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 643 602,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
3. med heis

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 42 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Entré med kott. Stue. Kjøkken. Soverom med adkomst bad/WC.
Total BRA: 32 kvm.

Boder:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod 5 m², loftsbod 5 m² (gulvareal (GUA) 7 m²)
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Fellesvaskeri og sykkelbod. Stor terrasse i bakgården og luftebalkonger i hver etasje. Garasje på bakkeplan under fellesterrassen; 5 P-plasser, gunstig leie og plasser ledige p.t.

Innhold
Entré med kott. Stue med adkomst til kjøkken og soverom. Bad/WC fra soverommet.
Kjellerbod og loftsbod.
Felles terrasse, balkonger og garasje 6 biler.

Standard
Boligen har originale elementer fra byggeåret, men har av eier gjennomgått oppussing primært i slutten av 2023 og noe inn i 2024. I sommer er det i regi av eier gjennomført utvidet el-kontroll med utbedring av elektriker (samsvarserklæring følger salgsoppgaven, ytterligere dokumentasjon foreligger). Med trygt el-anlegg, oppgradert kjøkken og øvrig overflateoppussing holder boligen normalt god standard.

Parkering
Aksjelaget har garasje i gårdsrommet; 5 P-plasser til gunstig månedsleie (kr. 1.500,-), det er plasser ledig. Forøvrig gateparkering etter gjeldende regler, beboerparkering.

Modernisering og påkostninger
Demontering og maling av kjøkkeninnredning, avrettet gulv, ny flislegging. Skiftet benkeplate, servant, armatur, kjøkkenvifte. Installert oppvaskmaskin som ikke eksisterte. Overflateoppusset soverom og stue, med originale klesskap soverom fjernet og rosett i stuetak montert. Malt kott innvendig, malt baderomsgulv (2023

og 2026). Utvidet el-kontroll juli 2026 med påfølgende utbedringer (se samsvarserklæring).

Oppusset: 2023

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arsa Montering AS. Byttet ut toalett, dusjkabinett og servant i januar 2022.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Samsvarserklæring? Ja.
Utvidet el-kontroll 10.07.2026 ved JC Elektro og Design AS. Samsvarserklæring vedlagt salgsoppgaven, ytterligere dokumentasjon på forespørsel.
4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. 10.07.2026.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tilkobling av oppvaskmaskin av faglært rørlegger B. Grinden.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.
Kjøkken: Maling av kjøkkenskap i 2023. Bytting av benkeplate, armatur, blandebatteri og innsetting av ny oppvaskmaskin av faglært snekker i 2023. Bytting av kjøkkenvifte i 2024. Utbedring av kjøkkengulv og nye fliser i 2024. Soverom: Riving av garderobeskap og innsetting av nytt garderobeskap i 2023. Sparklet og malt vegger og tak i 2023. Stue: Vegger og tak malt i 2023. Påsetting av rosett og montering av ny taklampe i 2023. Gang: Maling av garderobeskap innvendig i 2023.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerom, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, fukt eller soppskader?
Ja. Ifølge tidligere eier skal ventilasjonsrøret ha kondensert, hvilket medførte noe fukt i taket på badet. Det ble sjekket av faglært rørlegger, som konkluderte med at det ikke var noe feil som behøvet utbedring.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk e.l.?
Ja. To tilfeller av tette avløpsrør i to leiligheter i bygget, som ble spylt. Har selv ikke opplevet noen problemer med dette.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad e.l.?
Ja. Tilstandsrapport datert 14.09.2023 fra forrige eier.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien, fellesutgiftene eller fellesgjelden?
Ja. Det er besluttet at den enkelte andelseier innen 01.01.2027 skal ha oppgradert ytterdøren til leiligheten slik at den er i tråd med gjeldende brannforskrift.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
V-formet bygård i to "fløyer", fundamentert med støpt mur/såle. Bærende konstruksjon med yttervegger i mur, etasjeskiller i mur og saltak tekket med plater. Støpt grunnmur/kjeller (boder) og loft (boder) med saltakkonstruksjon i treverk. Slammet/pusset og malte fasader. Originale vinduer (1 lag og 1+1 lag), original entrédør.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3 (1 stk.):
-Våtrom/bad. Originalt sluk, våtromskonstruksjon, røropplegg m.m. Ukjent byggeår. Bad med alder over 20 år (2006) skal kategoriseres som TG3.

For boligen, TG2 (8 stk.):
-Vinduer. Originale vinduer med 1-lags glass og 1+1 lags glass.
-Overflater, gulv. Bruksslitasje.
-Overflater, vegger/himlinger. Bruksslitasje (TG1: Etasjeskiller i betong).
-Innvendige dører. Eldre, malte dører. Enkelte dører med treghet/skjevhet, kan/bør justeres.
-Avtrekk kjøkken. Kullfiltervifte gis TG2, selv om denne er ny (2023).
-Innvendige vannledninger (rør). Eldre vannrør, kobber.
-Innvendige avløpsrør. Originale støpejernsrør og nyere avløpsrør i plast.
-Vannbåren varme (radiatorer). Eldre radiatorer og røropplegg til disse.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3 år (1 år av gangen). jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret (Merk; Les styrets innstilling til hyppig korttidsutleie, ref. AirBnB o.l.).

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E.
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
Elektrisk gulvvarme bad. Felles varmtvann. Radiatorer med månedlig fakturering pr. leilighet (inngår i strømregning).

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk opplyses til 8.610 kWh.

Boligen har hatt utvidet el-kontroll i juli, med sluttkontroll og dokumentasjon av 10.07.2026. Følgende ble avdekket og er rettet opp i:
-Branntettet tavle (sikringsskap)
-Løse stikkontakter
-Løs dimmer
-Tavle (sikringsskap); Gamle automatsikringer uten jordfeilbrytere (jfb), ingen jfb for kjøkkenkurser, kun bad. Tavle oppgradert med automatisikringer med jfb og overspenningsvern.
Etter okulær besiktning, jfb, kontinuitets- og isolasjonskontroll er anlegg godkjent for fortsatt drift.

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 3 327,- pr. mnd.
Inkluderer: Avdrag felleslån kr. 229,-, renter felleslån kr. 105,-, bredbånd/internett kr. 199,- og felleskostnader kr. 2.794,- (sentralfyring, off. komm. avgifter, feller strøm og forsikringer, trappevask, forretningsførsel, drift og normalt løpende vedlikehold).

Andre utgifter
Kjøper må regne med løpende utgifter til:
-Felleskostnader
-Strøm
-Innboforsikring
-TV og utvidet bredbånd utover det inkluderte
-Pålagt utbedring av entrédør (branntiltak) innen 01.01.2027

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 387 120,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 548 480,- 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.

Formuesverdi
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
Telenor bredbånd (ikke TV).

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 43 leiligheter knyttet til aksjer. AS Professor Dahls gate 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931021176, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Det er felles terrasse i gårdens bakgård, samt balkonger på hvert etasjeplan til fri benyttelse for beboerne.

Saker fra årsmøte 2024:
- Avlesingsordning for oppvarming:
Som et ledd i å bedre sameiets økonomi besluttet styret å ta oppvarming ut av felleskostnadene. Dette medførte at det måtte installeres radiatormålere på alle radiatorer i bygget. (beboerne faktureres direkte for egne oppvarmingskostnader).

Tidligere vedlikehold:
- Det har blitt gjort betydelige utbedringer på heisen i aksjelaget i 2023
- Utbedring av privat avløpsledning i 2021

Diverse informasjon:
- Nøkkelbestillinger gjøres av styreleder, og låsfirmaet sender nøkler i postoppkrav til den enkelte beboer.
- Skilt til postkasse og ringetablå bestilles av den enkelte.
- 6 garasjeplasser til utleie etter ansiennitet, ellers gateparkering.
- Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, bortsett fra eiendomsskatt.
- Energimålerer på radiatorene

Informasjon fra styreleder 11.05.2026:
Som en sak til generalforsamlingen den 07.04.2026, ble det under punkt 5.3 «Styrets ansvar for HMS og brannsikkerhet» meldt inn bekymring om bygårdens brannsikring. Etter fagkyndig befaring har det nå blitt påpekt at det foreligger avvik som kan være til fare for beboernes sikkerhet ved en eventuell brann.

Slik situasjonen er, så viser det seg at en rekke leiligheter mangler inngangsdører av godkjenning EI30 brannsikring. I verste fall kan man risikere at brann fort sprer seg mellom brannceller (leilighetene og korridorene) dersom det skulle begynne å brenne. I tillegg så mangler det nødskilting av rømningsveier i bygget.

Styret ser seg nødt til å utbedre disse avvikene, da vi ellers kan stå personlig ansvarlige.

Det ble i 2018 igangsatt arbeid med utbedring av dette avviket, der enkelte andelseierne (ca 1/3 av selskapet) selv sto for kostnaden av å bytte ut sin egen dør. Dette prosjektet ble samkjørt, noe som førte til at anskaffelsen ble rimeligere. For at det nå skal bli rettferdig så må det igjen være den enkelte andelseier som står økonomisk ansvarlig for skifte av sin egen dør.

Det er ikke skiftet dør i leiligheten som er til salgs, det må derfor påregnes kostnader i forbindelse utskifting av denne og til nødskilting av rømningsveier i bygget. Det er sendt ut en innkalling om ekstraordinær generalforsamling mandag 8. juni 2026 for mer informasjon om prosjekter.

Per juli 2026 er det vedtatt og meddelt at beboere med eldre inngangsdører får frist til 01.01.2027 med å utbedre, evt. skifte, dør til leiligheten. H0305 er en av disse leilighetene. Tilbud er innhentet av aksjelaget, men beboer står fritt til å utføre dette med selvvalgt leverandør.

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i boligaksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 20 264,-pr. 24.06.2026
Avdrag: Kr 229,-
Rentekostnader: Kr 105,-

Lånenr. 98207620645, OBOS-banken.
Saldo pr. 24.06.2026: Kr. 1.059.410,-
Andel av saldo: Kr. 20.265,-
Annuitetslån, 12 terminer p.a.
Rentesats pr. 24.06.2026: 6,35 % p.a.
Antall terminer til innfrielse: 73 (siste termin 30.06.2032)

Aksjelaget har ikke tegnet sikringsordning for felles gjeld/felles lån.

Fellesgjelden/felles låneopptak kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 161,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2025 viste et positivt driftsresultat på kr. 301.499,- mot budsjettert positivt driftsresultat kr. 210.996,-. Årsresultat for samme år var positivt mrd kr. 255.322,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et positivt driftsresultat på kr. 468.954,-.

Komplett budsjett og regnskap fremgår av årsberetning for 2025, vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Aksjeselskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å ha husdyr. I spesielle tilfeller kan det søkes om tillatelse om dyrehold. Godkjent søknad gjelder kun for det angitte husdyr det søkes om. Tillatelsen kan når som helst trekkes tilbake dersom det kommer inn begrunnede klager eller er til sjenanse for beboerne.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 53869734

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 868 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Tomten ligger til asfalterte fortau mot Professor Dahls gate og Eilert Sundts gate, i gårdsrommet vender tomten mot gårdsrom til nabogårder. Indre gårdsrom har kjøreadkomst gjennom asfaltert portrom og gangadkomst fra flere oppganger. Asfaltert indre gårdsrom, med støpt dekke i garasjen og støpt dekke for felles terrasse (garasjetak).

Adkomst
Meget sentral beliggenhet med enkel adkomst fra nabogater i alle retninger; Bogstadveien, Eilert Sundts gate, Uranienborgeien, Majorstuveien og Professor Dahls gate som de mest aktuelle.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid, dessuten ikke vanlig med radonmåling med mindre boligen ligger på bakkeplan.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Professor Dahls gate 16 har rolig og meget sentral beliggenhet på Majorstuen, ett kvartal vest for Bogstadveien, mot Briskeby. Enkel gangavstand til alle fasiliteter i Bogstadveien og til sentrum. Gangavstand også til parker som Uranienborgparken, Slottsparken, Frognerparken og Stensparken - for å nevne noen. God offentlig kommunikasjon, som primært er trikk i Bogstadveien og Holtegata.

Bebyggelse
Nabolaget består av kvartalsvis bygårdsbebyggelse fra ulike byggeperioder.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon, primært med trikkelinjer i omkringliggende gater. 21-bussen gjennom Homansbyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, attestert 15.07.1937.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tegning fra 28.11.1929 samsvarer med dagens planløsning/rombruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger" (boliger med tilhørende anlegg) etter reg. best. S-2255 av 28.07.1977, endret reg. best. S-2937 01.10.1987 (Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune).

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Nei.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

21.12.1866 - Dokumentnr: 900082 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 1 AA FROGNER

Legalpant
Borettslaget/Boligaksjeselskapet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste, kategori "enkeltminne bygning". 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er per sommer 2026 vedtatt at leiligheter med eldre inngangsdører utbedrer disse med frist 01.01.2027. Dette som ledd i felles branntiltak. Kostnad bæres av den enkelte beboer, som selv velger utførelse, leverandør, håndverker o.l.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 41 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 313,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 115 000,- 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 20. juli 2026

Ansvarlig megler
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 934 97 997

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Leilighet
Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 293

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2241 **Eiendomsverdi ref nr:** XG4521

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Bygning fundamentert med støpt mur/såle, yttervegger i mur med malte fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 1-lags og 1+1 lags glass og saltak tekket med plater.

Boligen er påkostet med bl.a. wc, dusjkabinett og servant på bad, avretting og fliser på kjøkkengulv, ventilator, blandebatteri, benkeplater, oppvaskkum, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp på kjøkken, overflatebehandlinger, noe elektrisk arbeid, bytte av sikringer, kontrollert el-anlegget m.m.

Det er eldre dører, vinduer, røropplegg, radiatorer, våtromskonstruksjon m.m.

Leilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Det er eldre malt entredør i boligen.
Det er originale vinduer med 1-lags glass og 1+1 lags glass i boligen.

INNVENDIG Gå til side

Det er etasjeskillere i betong.
Det er gulv med fliser og heltregulv i boligen.
Bygningen er ikke utført med radonsperre.
Det er innvendige eldre malte dører.
Det er vegger og himlinger med malte flater.

VÅTROM Gå til side

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg inn mot bad, da det er murvegger i rommet.
Det er baderom med dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin, servant og toalett. Det er glatt servantskap og speilskap i rommet.
Det er originalt sluk, våtromskonstruksjon, røropplegg m.m. Det er nyere utstyr og innredning i rommet. Rommet er i daglig bruk.

KJØKKEN Gå til side

Det er noe eldre malt kjøkkeninnredning med benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er nyere komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, benkeplater, oppvaskkum og blandebatteri.
Det er nyere ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.
Det er innvendige originale støpejernsrør og nyere avløpsrør i plast.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger, vinduer og til kanaler.
Det er felles fyringsanlegg i bygningen, med radiatorfyring.
Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringskap med nye automatsikringer. Eier opplyser om el-kontroll i 2022. Anlegget er kontrollert igjen i 2026.
Det er pulverapprat i boligen, og felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

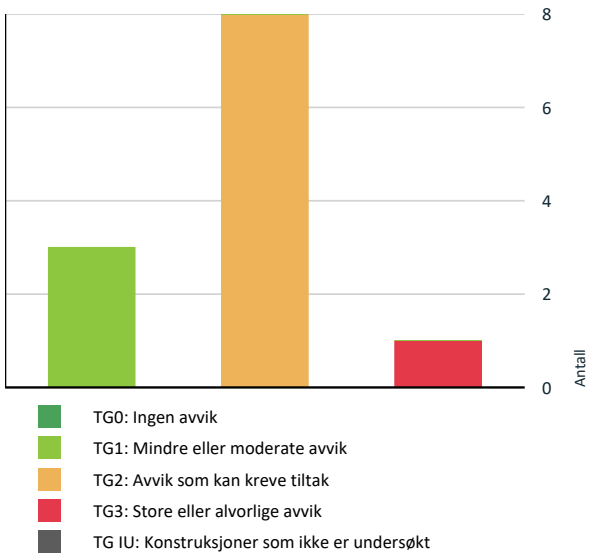
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

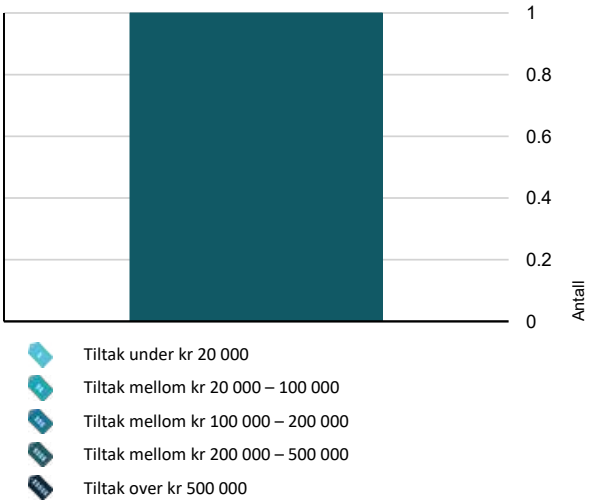
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Gå til side

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1937

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er originale vinduer med 1-lags glass og 1+1 lags glass i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Det er enkelte vinduer som må justeres. Det er noe slitasje på vinduer.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er eldre malt entredør i boligen.

Vurdering av avvik:

- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Entredør tilfredstiller ikke dagens krav til branntetting/lydtetting.
- Manglende branntetting kan føre til lettere brannspredning.

Entredør tilfredstiller ikke dagens krav til brann/lydtetting.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er gulv med fliser og heltregulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er noe hakk/slitasje på heltregulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er vegger og himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Det er stedvis noe slitasje/ujevnheter på overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskillere i betong.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygningen er konstruert uten radonsperre, og det er ikke utført radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige eldre malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
- Enkelte dører må justeres.

Dør til kott må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er baderom med dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin, servant og toalett. Det er glatt servantskap og speilskap i rommet.
Det er originalt sluk, våtromskonstruksjon, røropplegg m.m. Det er nyere utstyr og innredning i rommet. Rommet er i daglig bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er eldre våtromskonstruksjon, røropplegg, sluk m.m.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i vegg inn mot bad, da det er murvegger i rommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er noe eldre malt kjøkkeninnredning med benkeplater i laminat og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er nyere komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, benkeplater, oppvaskkum og blandebatteri.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er nyere ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre vannrør i kobber i boligen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige originale støpejernsrør og nyere avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er eldre støpejernsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen med ventiler i yttervegger, vinduer og til kanaler.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg i bygningen, med radiatorfyring.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Det er eldre radiatorer og røropplegg til disse.

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 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.

Beskrivelse

Det er el-anlegg med en blanding av eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er sikringskap med nye automatsikringer. Eier opplyser om el-kontroll i 2022. Anlegget er kontrollert igjen i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det foreligger ingen samsvarserklæring på deler av tidligere utførte el-arbeider i boligen. Det foreligger dokumentasjon på utførte el-arbeider i 2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er pulverapprat i boligen, og felles brannvarslingsanlegg i bygningen.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Konsekvens/tiltak
• Entredør tilfredstiller ikke dagens krav til branntetting/lydtetting.
• Manglende branntetting kan føre til lettere brannspredning.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		5		5		2	7
2 Etasje	32			32			32
Kjeller		5		5			5
SUM	**32**	**10**				**2**	**44**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2 Etasje	Entré, kott, stue, soverom, bad, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført endel arbeid på kjøkken, med bl.a. nytt gulv,benkeplater, oppvaskkum, blandebatteri komfyr og platetopp, endel elektrisk arbeid m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Eiers mor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	293		0	868.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Professor Dahls gate 16

Hjemmelshaver
Emilie Flaaten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Majorstua.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. asfalt, parkeringsplasser, felles terrasse m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eiers mor			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	17.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Emilie Flaaten	9578-5999-4-3898624	2026-07-20 16:53:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. juli 2026

Oppdragsnummer
56-0205/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Emilie Flaaten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 2023

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: 7718478
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ARSA MONTERING AS. Byttet ut toalett, dusjkabinett og servant i januar 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

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

Nei

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidet el-kontroll 10.07.26 ved JC Elektro og Design AS. Se samsvarserklæring for utfyllende opplysninger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 10.07.26.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av oppvaskmaskin i 2023 av faglært rørlegger B. Grinden.

---

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.?

Nei

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken: - Maling av kjøkkenskap i 2023. - Bytting av benkeplate, armatur, blandebatteri og innsetting av ny oppvaskmaskin av fagært snekker i 2023. - Bytting av kjøkkenvifte i 2024. - Utbedring av kjøkkengulv og nye fliser i 2024. Soverom: - Riving av garderobeskap og innsetting av nytt garderobeskap på soverom i 2023. - Sparklet og malt vegger og tak i 2023. Stue: - Vegger og tak malt i 2023. - Påsetting av rosett og montering av ny taklampe i 2023. Gang: - Maling av garderobeskap innvendig i 2023.

---

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?

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere eier skal ventilasjonsrøret ha kondensert, hvilket medførte noe fukt i taket på badet. Det ble sjekket av faglært rørlegger, som konkluderte med at det ikke var noe feil eller noe som behøvde utbedring.

---

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)

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: To tilfeller av tette avløpsrør i to leiligheter i bygget som ble spylt. Har selv ikke opplevd noen problemer med dette.

---

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

Nei

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: Tilstandsrapport datert 14.09.23 fra forrige eier.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport datert 14.09.23 fra forrige eier.

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er besluttet at den enkelte andelseier innen 01.01.27 skal ha oppgradert ytterdøren til leiligheten slik at den er i tråd med gjeldende brannforskrift.

---

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: 56-0205/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Emilie Flaaten	**2026-07-20**

Identifikasjon

Emilie Flaaten

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Dennis Sandaunet

AS Professor Dahlsgate 16		**Vår ref.:**	1805/309	**Fødselsdato eier:**	03.10.1997
Professor Dahls gate 16		**Type:**	Bolig AS		
0355 OSLO		**Eiere:**	Emilie Flaaten		
Organisasjonsnr:	931 021 176	**Aksje:**	21-22	**Aksjeboenhetsnr:**	21

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 327**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	229
	Felleskostnader	2 794
	Renter felleslån	105
Tilleggsytelser:	Bredbånd/internett	199

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	20 264	Gjeld siste årsoppg.:	21 401
Klient ajourf. lån:	1 059 410	Klient gj. s. årsoppg.:	1 118 856

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207620645, Obos BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 24.06.2026: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 24.06.2026: 1 059 410

Andel av saldo: 20 265

(siste termin 30.06.2032)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sander Hellesjø
Adresse:	Professor Dahls gate 16
Postnr/-sted:	0355 OSLO
Telefon:	Mob.: 95477473
E-post:	sander.hellesjo@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	21 401	Andre inntekter:	600
Annen formue:	7 161	Utgifter:	1 484		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	2 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	21-22	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	214/293
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	53869734

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0305
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

AS Professor Dahlsgate 16	**Vår ref.:**	1805/309	**Fødselsdato eier:**	03.10.1997
Professor Dahls gate 16	**Type:**	Bolig AS		
0355 OSLO	**Eiere:**	Emilie Flaaten		

Organisasjonsnr: 931 021 176

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Nøkkelbestillinger gjøres av styreleder, og låsfirmaet sender nøkler i postoppkrav til den enkelte beboer.

Skilt til postkasse og ringetablå bestilles av den enkelte.

6 garasjeplasser til utleie etter ansiennitet, ellers gateparkering.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Energimålerer på radiatorene - kjøper skal fylle ut skjema ved overtagelse via denne linken:
https://support.smartly.no/hc/no/articles/14501595572753-Endring-av-fakturamottaker

Pålydende feltet viser pålydende per aksje. Har aksjeboenheten flere aksjer må man multiplisere pålydende med antall aksjer for å få totalt pålydende. Hvis pålydende per aksje er kr 100,- og boligen har 1-3 aksjer, er totalt pålydende 300.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Professor Dahlsgate 16 tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00 - Vaskekjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Andreas Aabye Hagen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 0,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Godkjennelse og korrigering av protokoll fra EGF 05.02.2026

Sak innmeldt av Kurt Oksnes
Det er per dags dato ikke fremlagt en signert og lovlig protokoll fra ekstraordinær generalforsamling (EGF) 05.02.2026. Undertegnede leverte skriftlige innspill og krav om protokolltilførsel under møtet. Disse er per nå ikke hensyntatt, noe som er i strid med aksjeloven § 5-16. Videre mangler utkastet oversikt over representert aksjekapital jf. aksjeloven § 5-13.

Vedtak:
Styret og Usbl vil korrigere protokollen før den sendes ut til alle beboere. Saken ble derfor ikke lagt frem for avstemning.

5.2 Lovligheten av styrevalg og funksjonstid iht. vedtektenes § 12

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

Innkallingen til EGF 05.02.2026 la opp til valg av styreleder for 2 år. Dette er i direkte strid med vedtektene § 12 bokstav d, som fastslår at styreleder velges for 1 år.

Vedtak:
Styret og Usbl vil korrigere protokollen før den sendes ut til alle beboere. Saken ble derfor ikke lagt frem for avstemning.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Sander Hellesjø for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Erik Andreas Aabye Hagen for 1 år.

Valgt ble: Erlend Sandem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anne Aasbø for 1 år.

Nytt styret består av:
Styreleder, Sander Hellesjø (2026 - 2027)
Styremedlem, Erik Andreas Aabye Hagen (2026 - 2027)
Styremedlem, Erlend Sandem (2026 - 2027)
Varamedlem, Anne Aasbø (2026 - 2027)

5.3 Styrets ansvar for HMS og brannsikkerhet

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

Styret er skriftlig varslet om behov for teknisk oppgradering iht. gjeldende forskrifter for å ivareta brannsikkerheten i gården. For å sikre beboernes trygghet og unngå personlig styreansvar, må det foreligge en konkret plan for HMS-tiltak.

Vedtak:
Styret har bestilt befaring fra både Firesafe og Branntek. Saken ble derfor ikke lagt frem for avstemning.

5.4 KRAV OM VALGKOMITÉ / VEDTEKTSENDRING

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

Det må opprettes en uavhengig valgkomité for å sikre profesjonell rekruttering.

Vedtak:
Sak trukket fra forslagsstiller.

5.5 Utleie av egen enhet

Personlig har jeg erfart å måtte slippe Airbnb-turister inn i bygget, da de ikke har hatt tilgang selv.

Omfattende korttidsutleie kan være en søknadspliktig bruksendring. Hvis en bolig eller leilighet brukes, eller tilrettelegges for bruk, som i større grad tilsvarer hotell-/ næringsvirksomhet, og dette eksempelvis fører til økt trafikk, støy eller andre ulemper, kan det være grunn til å vurdere om det foreligger en søknadspliktig bruksendring etter pbl. § 20-2 jf. 20-1 første ledd bokstav d.

Jeg har blitt informert om at styrets holdning er at utleie godkjennes dersom aksjonæren har en rimelig grunn for sin forespørsel, og utleien er ment å være for minimum ett år. Det finnes også en utleie-pakke, der informasjon om aksjelaget er inkludert.

*innsender gjorde endringer i forslag til vedtak, og det var dette som ble stemt over.

Vedtak:
Styret lager infoskriv om utleie som deles med beboerne.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

bonabo



INNKALLING 2026

AS Professor Dahlsgate 16

Tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00
Vaskekjelleren

usbl

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Professor Dahlsgate 16

Møtet finner sted tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00 - Vaskekjelleren

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte AS Professor Dahlsgate 16 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Godkjennelse og korrigering av protokoll fra EGF 05.02.2026

5.2 Lovligheten av styrevalg og funksjonstid iht. vedtektenes § 12

5.3 Styrets ansvar for HMS og brannsikkerhet

5.4 KRAV OM VALGKOMITÉ / VEDTEKTSENDRING

5.5 Utleie av egen enhet

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

skal gjennomføres ordinært valg av styreleder for en periode på 1 år i tråd med vedtektene.

Styrets innstilling: Det ble bestemt under den ekstraordinære generalforsamlingen den 05.02.2026 at både styreleder og styremedlemmer står på valg til den ordinære generaforsamlingen den 07.04.2026.

5.3 Styrets ansvar for HMS og brannsikkerhet

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

Styret er skriftlig varslet om behov for teknisk oppgradering iht. gjeldende forskrifter for å ivareta brannsikkerheten i gården. For å sikre beboernes trygghet og unngå personlig styreansvar, må det foreligge en konkret plan for HMS-tiltak.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å fremlegge en tidsplan innen 01.06.2026 for gjennomgang av byggets tekniske tilstand med fokus på brannsikring, samt sikre at HMS-rutiner er i tråd med gjeldende lovverk

Styrets innstilling: Styret har bestilt befaring fra både Firesafe og Branntek. Det kommer mer informasjon til aksjonærne om dette etter at befaringene og mottatt rapport er gjennomført.

5.4 KRAV OM VALGKOMITÉ / VEDTEKTSENDRING

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

Det må opprettes en uavhengig valgkomité for å sikre profesjonell rekruttering.

Forslag til vedtak: Fullmakt til styret: Det foreslås en vedtektsendring: «Dersom det ikke er valgt en egen valgkomité, påligger det styret å utføre valgkomiteens oppgaver og fremme innstilling til valg.» Dette sikrer at prosessen er formelt forankret i vedtektene.

5.5 Utleie av egen enhet

Personlig har jeg erfart å måtte slippe Airbnb-turister inn i bygget, da de ikke har hatt tilgang selv.

Omfattende korttidsutleie kan være en søknadspliktig bruksendring. Hvis en bolig eller leilighet brukes, eller tilrettelegges for bruk, som i større grad tilsvarer hotell-/ næringsvirksomhet, og dette eksempelvis fører til økt trafikk, støy eller andre ulemper, kan det være grunn til å vurdere om det foreligger en søknadspliktig bruksendring etter pbl. § 20-2 jf. 20-1 første ledd bokstav d.

Jeg har blitt informert om at styrets holdning er at utleie godkjennes dersom aksjonæren har en rimelig grunn for sin forespørsel, og utleien er ment å være for minimum ett år. Det finnes også en utleie-pakke, der informasjon om aksjelaget er inkludert.

Forslag til vedtak: -Presisering at utleie utover 30 dager pr. kalenderår i hovedsak kun tillates for langtidsutleie.

-At langtidsutleie betyr ett leieforhold, og ikke flere korte leieforhold (som f.eks Airbnb).

-Laste opp utleiepakke-dokumentet til dokumentsiden på USBL.

-Eventuelt presisere i vedtektene at ved utleie av egen enhet så vises det til utleiepakke-dokumentet.

Styrets innstilling: Det fremkommer tydelig i boligaksjeselskapets vedtekter, punkt 6, andre avsnitt at all form for utleie må skriftlig godkjennes av

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Godkjennelse og korrigering av protokoll fra EGF 05.02.2026

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

Det er per dags dato ikke fremlagt en signert og lovlig protokoll fra ekstraordinær generalforsamling (EGF) 05.02.2026. Undertegnede leverte skriftlige innspill og krav om protokolltilførsel under møtet. Disse er per nå ikke hensyntatt, noe som er i strid med aksjeloven § 5-16. Videre mangler utkastet oversikt over representert aksjekapital jf. aksjeloven § 5-13.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret og USBL å ferdigstille og publisere protokollen umiddelbart, inkludert undertegnedes skriftlige innspill og korrekt oversikt over aksjekapital.

Styrets innstilling: Advokat i USBL har vært i kontakt med aksjonær og informert om at sakene aksjonæren ønsket å ha med i protokollen, vil ikke ble protokollert ettersom dette ikke var saker på generalforsamlingen.

5.2 Lovligheten av styrevalg og funksjonstid iht. vedtektenes § 12

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

Innkallingen til EGF 05.02.2026 la opp til valg av styreleder for 2 år. Dette er i direkte strid med vedtektene § 12 bokstav d, som fastslår at styreleder velges for 1 år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen konstaterer at valget 05.02.2026 kun var gyldig som et suppleringsvalg frem til OGF 07.04.2026. Det

styret.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styremedlem, Erlend Sandem, Valgt fra 27.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Erik Andreas Aabye Hagen, Valgt fra 27.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**213 302**	**136 825**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	255 322	199 447
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-134 445	-122 970
B. Årets endring disponible midler	**120 877**	**76 477**
C. Disponible midler	**334 179**	**213 302**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	518 066	377 323
Kortsiktig gjeld	-183 887	-164 021
C. Disponible midler	**334 179**	**213 302**

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

signatures verified by limeD
This document is signed and verified with the following document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Balanse 2025 AS Professor Dahlsgate 16

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	55 800	55 800
Bygninger	3	502 200	502 200
Sum anleggsmidler		**558 000**	**558 000**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		19 100	24 340
Kundefordringer		0	9 619
Andre kortsiktige fordringer		0	46 713
Forskuddsbetalte kostnader		131 439	113 541
Innestående konsernkonto og bank		367 527	183 111
Sum omløpsmidler		**518 066**	**377 323**
SUM EIENDELER		**1 076 066**	**935 323**

This document is verified with limeD. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Resultatregnskap 2025 AS Professor Dahlsgate 16

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt		2 150 519	2 059 669	2 178 036	2 151 104
Leie forretningslokaler		157 900	84 960	84 960	210 000
Sum driftsinntekt		**2 308 419**	**2 144 629**	**2 262 996**	**2 361 104**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	1	0	28 660	0	0
Sum driftsinntekt		**0**	**28 660**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 308 419**	**2 173 289**	**2 262 996**	**2 361 104**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	35 250	14 100	14 000	21 150
Styrehonorar	2	250 000	100 000	150 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		409 320	586 464	650 000	450 000
Kostnad eiendom/lokale	4	172 393	148 590	152 000	173 000
Kommunale avgifter/renovasjon		403 808	367 657	438 000	420 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		16 642	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	561	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	172 084	213 866	200 000	205 000
Revisjonshonorar		6 893	6 226	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		80 611	77 585	81 000	84 000
Andre honorar	7	49 107	59 028	1 000	3 000
TV/bredbånd		103 656	100 296	103 000	109 000
Forsikring		246 290	217 691	255 000	271 000
Eiendomsskatt		56 410	0	0	0
Andre kostnader		3 895	13 773	2 000	0
Sum kostnad		**2 006 920**	**1 905 276**	**2 052 000**	**1 892 150**
DRIFTSRESULTAT		**301 499**	**268 014**	**210 996**	**468 954**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 391	24 416	20 000	24 000
Rentekostnad		77 568	92 983	83 427	66 387
Netto finansposter		**46 177**	**68 567**	**63 427**	**42 387**
Årsresultat		**255 322**	**199 447**	**147 569**	**426 567**
Overført til/fra annen egenkapital		255 322	199 447	0	0
Sum overføringer		**255 322**	**199 447**	**0**	**0**

This document is verified with limeD. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Balanse 2025 AS Professor Dahlsgate 16

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		**104 000**	**104 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-330 677	-585 999
Sum opptjent egenkapital		**-330 677**	**-585 999**
Sum egenkapital	**8**	**-226 677**	**-481 999**
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 118 856	1 253 301
Sum langsiktig gjeld		**1 118 856**	**1 253 301**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		9 914	11 778
Leverandørgjeld		116 519	68 147
Påløpne renter		374	479
Annen kortsiktig gjeld		57 081	83 618
Sum kortsiktig gjeld		**183 887**	**164 021**
Sum gjeld		**1 302 743**	**1 417 322**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 076 066**	**935 323**
Pantstillelser	10	1 118 856	1 253 301

Sted:_____ Dato:_____

Erik Andreas Aabye Hagen
Styremedlem

Erlend Sandøm
Styremedlem

This document is verified with limeD by 1805 AS Professor Dahlsgate 16 Org. nr. 931021176 document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Noter årsregnskap 2025 AS Professor Dahlsgate 16

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.
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.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	28 660
Sum	**0**	**28 660**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	100 000
Sum	**285 250**	**114 100**

This document is verified with limeD by 1805 AS Professor Dahlsgate 16 Org. nr. 931021176 document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Byggninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 800	502 200
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 800	502 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 800	502 200
Anskaffelsesår :	1916	1916
Antatt levetid i år :		

Eiendommen ligger på g.nr. 214, b.nr. 293 i Oslo kommune. Tomtens areal er på 868,1 kvm.
Byggningen er forsikret i Gjensidige Forsikring AS, på polisenummer 53869734.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	65 145	61 895
6340 Heisalarm	14 746	0
6361 Fast renhold	92 502	86 695
Sum	**172 393**	**148 590**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	561	0
Sum	**561**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	8 125	14 075
6602 Vedlikehold VVS	3 260	84 633
6603 Vedlikehold elektro	0	45 889
6611 Vedlikehold heiser	85 556	22 513
6616 Vedlikehold vaskeri	0	9 829
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 790	11 558
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	29 520	13 370
6630 Egenandel forsikring	0	12 000
6641 Malerarbeider	2 729	0
6648 Vedlikehold dører og porter	31 105	0
Sum	**172 084**	**213 866**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

signatures verified by limeD
This document is signed with limeD's electronic signature. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Noter årsregnskap 2025 AS Professor Dahlsgate 16

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

signatures verified by limeD
This document is signed with limeD's electronic signature. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	104 000	0	104 000
Sum innskutt egenkapital	**104 000**	**0**	**104 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	-585 999	255 322	-330 677
Sum opptjent egenkapital	**-585 999**	**255 322**	**-330 677**
Sum egenkapital	**-481 999**	**255 322**	**-226 677**

Aksjekapitalen er fordelt på 104 aksjer a kr 1.000. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

signatures verified by limeD
This document is signed with limeD's electronic signature. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Noter årsregnskap 2025 AS Professor Dahlsgate 16

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	48 357	54 797
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	1 088
6730 Teknisk honorar	0	3 143
Sum	**49 107**	**59 028**

signatures verified by limeD
This document is signed with limeD's electronic signature. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Obos BBL**
Lånenummer:	**98207620645**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	6.10 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	2 065 613
Lånesaldo 01.01:	1 253 301
Avdrag i perioden:	134 445
Lånesaldo 31.12:	**1 118 856**
Saldo 5 år frem i tid:	298 726

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207620645	1	43 053	43 053
	2	42 445	84 890
	1	41 537	41 537
	1	40 020	40 020
	1	39 052	39 052
	4	32 377	129 508
	1	31 898	31 898
	4	31 779	127 116
	2	25 952	51 904
	2	25 533	51 066
	1	25 473	25 473
	4	25 343	101 372
	1	25 044	25 044
	2	24 864	49 728
	1	24 256	24 256
	1	24 136	24 136
	3	21 402	64 206
	2	21 342	42 684
	1	20 554	20 554
	1	19 037	19 037
	3	15 824	47 472
	1	11 744	11 744
	3	7 703	23 109

Skatt
Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.
Aksjeeiernes/ andelseiernes andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter,
kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

signatures verified by limeD
This document is signed with Penneo - https://penneo.com/ - Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført langsiktig gjeld	1 118 856	1 253 301
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**1 118 856**	**1 253 301**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**558 000**	**558 000**

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

signatures verified by limeD
This document is signed with Penneo - https://penneo.com/ - Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Årsmelding 2025 - AS Professor Dahlsgate 16

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styremedlem, Erlend Sandem
Styremedlem, Erik Andreas Aabye Hagen

Styret i AS Professor Dahlsgate 16 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

AS Professor Dahlsgate 16 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AS Professor Dahlsgate 16 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 931021176

AS Professor Dahlsgate 16 består av 42 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

AS Professor Dahlsgate 16 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 53869734. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AS Professor Dahlsgate 16 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Document Verification

Document Information

Name: Årsoppgjør med noter gjennom AltInn - 1805 - 2025
Sent by: Kong Van Truong
Sent date: 2026-03-30 12:07:49 UTC
Signed by all parties: 2026-03-30 12:27:28 UTC
Signing/transaction ID: 2816
Original document file ID: 1544661
Original document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Signed By

Name: Erlend Sandem
E-mail: post@erlendsandem.com

Signed date: 2026-03-30 12:22:33 UTC
Signing method: Norwegian BankID
IP address: 88.84.50.226, 10.128.155.59
Browser: Mobile Safari 26.2
Platform: iOS
PID : 9578-5999-4-1750502
Date of birth: 1977-07-29

Transaction id: 6Sgps4R0HmQvBoRAMmU7HQOTQMJFx4d4ukTcB443v7rt86YgC860gs7OE5rQ7DsH
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/6Sgps4R0HmQvBoRAMmU7HQOTQMJFx4d4ukTcB443v7rt86YgC860gs7OE5rQ7DsH

Name: Erik Andreas Aabye Hagen
E-mail: erik.aa.hagen@gmail.com

Signed date: 2026-03-30 12:27:28 UTC
Signing method: Norwegian BankID
IP address: 77.16.44.176, 10.128.228.36
Browser: Chrome Mobile iOS 145.0.7632
Platform: iOS
PID : 9578-5998-4-2666618
Date of birth: 1993-11-29

Transaction id: JUUb2HyymwHRgN2Ng9oJSBbntRL9Qap7d0ra4RWxDOsPynvdlkAuR4Dnvq8OY2SW
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/JUUb2HyymwHRgN2Ng9oJSBbntRL9Qap7d0ra4RWxDOsPynvdlkAuR4Dnvq8OY2SW



This document has been digitally signed by the parties listed above using Lime eSign.
Party initiating electronic signature process in Lime eSign identified as Boligbyggelaget Usbl (950285680).

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AS Professor Dahlsgate 16 mandag 08.06.2026 kl. 17:00 - Vaskekjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Sander Hellesjø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Erik Andreas Aabye Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erlend Sandem

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak:
Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Bytte av inngangsdører til boenheter som ikke har brannsikre dører

Styret får fullmakt til å fortsette arbeidet med brannsikring av inngangsdører

Vedtak:
Alle stemmer ja.

2.2 Bytte av dører inn til vaskerom (teknisk rom)

Kostnadsramme på 35,000kr for arbeidet – styret har informert beboere om at vi setter en kostnadsramme for arbeidet.

Vedtak:
Alle stemmer ja.

2.3 Installasjon av nødlys/skilting

Styret ble informert om en betydelig billigere løsning for installasjon av nødlys/skilting som ikke er elektrisk.

Kostnadsestimat på rundt kr 30.000,-. Styret vil gå til innkjøp av selvlysende nødskilt og vi monterer disse selv.

Vedtak:
Godkjent.

2.4 Opptak av lån

Styret ønsker i sammenheng med arbeidene til høsten å kunne ta opp felleslån for å dekke kostnader knyttet til brannsikring.

Det vil da være behov for å ta opp felleslån på et sted mellom 300.000,- og 600.000,- avhengig av hva den endelige prisen blir.

Andelseierne vil i såfall bli informert når den tid kommer, og styret informerer fortløpende om eventuelle endringer.

Vedtak:
Opptak av lån bortfaller.

2.5 Fastsettelse av styrehonorar for styreperioden 2026/27

Det ble under den ordinære generalforsamlingen 07.04.26 ikke fastsatt hvilket beløp nåværende styre skal få utbetalt i godtgjørelse og når denne utbetalingen skal skje.

Styret ønsker å videreføre samme beløp som tidligere på 150.000,- samt at styret selv skal kunne bestemme når utbetaling av godtgjørelsen gjennomføres.

Vedtak:
Godkjent.

Protokoll ekstraordinært møte for AS Professor Dahlsgate 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sander Hellesjø (sign.)	16.06.2026
Protokollvitne	Erlend Sandem (sign.)	16.06.2026

2.6 Godtgjørelse til de to foregående styrelederne

Det godkjennes et styrehonorar på 8.322,- til hver av de tidligere styremedlemmene (Kurt Oksnes og Malin Taaje) som begge var styreledere i en kortere periode.

Styrehonoraret utbetales fortløpende.

Vedtak:
Godkjent

2.7 Godkjenning av årsregnskapet 2025

Ettersom det har vært noen tekniske utfordringer knyttet til godkjenning av årsregnskapet for 2025, må dette godkjennes på nytt.

Vedtak:
Godkjent

2.8 Dårlige rør i bygget

Styret får fullmakt til å hente inn en VVS-ingeniør som kan vurdere tilstanden til rørene i bygget og produsere en detaljert rapport.

Vedtak:
Godkjent

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



INNKALLING 2026

AS Professor Dahlsgate 16

Mandag 08.06.2026 kl. 17:00

Vaskekjelleren

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AS Professor Dahlsgate 16

Møtet finner sted mandag 08.06.2026 kl. 17:00 - Vaskekjelleren

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

2.1 Bytte av inngangsdører til boenheter som ikke har brannsikre dører

2.2 Bytte av dører inn til vaskerom (teknisk rom)

2.3 Installasjon av nødlys/skilting

2.4 Opptak av lån

2.5 Fastsettelse av styrehonorar for styreperioden 2026/27

2.6 Godtgjørelse til de to foregående styrelederne

2.7 Godkjenning av årsregnskapet 2025

2.8 Dårlige rør i bygget

Vi har pr. dags dato hatt befaring av fire ulike entrepenører og har hittil mottatt to tilbud.

Tilbud fra Branntek AS:

Demontere og bortkjøre eksisterende dører. Levere og montere nye dører i brannklasse EI30/38 Db. Dører leveres sporfrest på trapperomsside. Slett på innsiden av dørblad. Dør leveres malt i en valgfri NCS S farge. Vår pris inkluderer dørvrider Assa640, komplett FG godkjent lås, isolasjon mellom karm-vegg, fugemasse og alt av nødvendige lister.

Pris pr. dør inkl mva: kr 31.487,50
Tillegg hvis ønskelig
Dørkikkert kr 350,- eks mva.
Sporfresing på innsiden kr 1.500,- eks mva

Tilbud fra TAKST & VINDU SPESIALISTEN AS:

Leilighetsdører produsert av Swedoor som er brann og lydgodkjent EI30 og 35DB som er tidligere levert til bygget. Inkludert komplett montering og matrialer. Vi tetter med bunnfyllingslist og fugemasse utvendig og dyttisolasjon av steinull. Inkludert nye utforinger og smyglister i hvitmalt furu NCS S0502Y og eike feielist beggesider. Det må påberegnes synlinge spikerhull og kappkant i gjæring. Det er medtatt en std vrider, underlås og overlås samt kikkehull. Lås og beslag leveres i
forkkrommet matt eller blank.

Pris pr. dør inkl. MVA: kr 31,723.79

Begge to tilbudene tar høyde for en bestilling av 30 stk dører (+/- 5 stk)

Vi venter fortsatt på tilbud fra de resterende to entrepenørene, men gitt tilbudene vi allerede har fått så er det ikke urimelig å se for seg at prisen vil havne på rundt 29- til 32-tusen kroner pr. inngangsdør.

Når det kommer til de leilighetene som har to stk. inngangsdører, der kun den ene er i bruk, så kan det også være en mulighet å mure igjen den ubrukte døren. Men det er foreløpig usikkert om dette kan være en mer fornuftig løsning enn simpelthen å bytte den ut med ny dør. Det er også et spørsmål om hva som blir en rettferdig løsning for disse leilighetene når det kommer til hvem som skal stå økonomisk ansvarlig.

Styret ønsker at vi diskuterer og stemmer over denne saken på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Saker til behandling

2.1 Bytte av inngangsdører til boenheter som ikke har brannsikre dører

Her er leilighetene som har eldre dører:

H0201, H0202, H0203, H0205, H0206, H0208 H0209,

H0303, H0305, H0306,

H0401, H0404, H0405, H0406, H0407, H0408, H0409, H0410,

H0504, H0506, H0507, H0509, H0510.

I tillegg så har disse leilighetene én av to dører som er eldre:

H0103,

H0304,

H0503.

Denne listen er pr. dags dato ikke bindende og vil endres av styret etter hvert som vi får avklart situasjonen med den enkelte andelseier.

Dersom leiligheten din er oppført på listen som har gammel dør, men denne fortsatt er godkjent i henhold til kravene, så ønsker styret gjerne å få beskjed om dette så fort som mulig.

Det er ikke godkjent med brevluke i døren, og døren må være av EI30 brannsikring.

Styrets innstilling: Det ble i 2018 igangsatt arbeid med utbedring av dette avviket, der enkelte andelseierne (ca 1/3 av selskapet) selv sto for kostnaden av å bytte ut sin egen dør.

Dette prosjektet ble samkjørt, noe som førte til at anskaffelsen ble rimeligere.

For at det nå skal bli rettferdig så må det igjen være den enkelte andelseier som står økonomisk ansvarlig for skifte av sin egen dør. De leilighetene som har to stk dører, der den ene døren er ny, så ønsker vi å komme til en avklaring på hva som vil være den mest rettferdige løsningen.

Styret foreslår at det fastsettes en absolutt, men rimelig tidsfrist for den enkelte andelseier å utbedre avviket. Denne datoen kan i såfall bli fastsatt til høsten 2026.

2.2 Bytte av dører inn til vaskerom (teknisk rom)

Vaskerommet har behov for dører av sertifisering EI60 ettersom dette er et teknisk rom med høyere fare for brann.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det vedtas en kostnadsramme på inntil kr 75.000,- for gjennomføring av dette arbeidet. Det skal derimot avventes med avtaleinngåelse før vi har mottatt resterende tilbud.

Styrets innstilling: Vi har foreløpig fått inn et tilbud ifra TAKST & VINDU SPESIALISTEN AS på kr 62,500 inkl. MVA for installasjon av to stk ståldører EI60. I tillegg så fakturerer de 850 kr/timen for murerarbeid, da hullet mellom vaskerom og tørkerom også må tettes.

Vi venter fortsatt på tilbud på samme arbeid fra to resterende entrepenører.

2.3 Installasjon av nødlys/skilting

Det må installeres nødlys/skilting av rømningsveier.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det vedtas en kostnadsramme på inntil kr 408.750,- for dette arbeidet. Det er ønskelig at den endelige prisen blir lavere.

Styrets innstilling: Foreløpig tilbud fra Branntek AS ligger på kr 3.820,- inkl. MVA pr. skilt med innebygd nødlys (av typen Honeywell UniLED), ferdig montert og installert.

Videre opplyses det i tilbudet at: «Der det leveres desentralisert nødlys, tas det forbehold om at tilkobling kan utføres til nærmeste lyspunkt tilhørende fellesbelysning og at det fremføres fast 230 V. Det forutsettes at eksisterende anlegg, herunder kabler og utstyr, er i forskriftsmessig stand og uten feil.».

Det er ved dette tilbudet lagt opp til installasjon av 107 skilt.

Styret skal ha en til gjennomgang med Branntek hvor vi ser på hvilke krav det stilles i BF 1985 gitt brann- og risikoklassen til bygget. Det er mulig at det ikke er behov for så mange skilt, så lenge skiltingen alltid er synlig ifra ganger og rømningsveier.

2.4 Opptak av lån

Ettersom det ikke er nok egenkapital i selskapet pr. dags dato til å betale for arbeider med brannsikring, så vil det være behov for å ta opp mer fellesgjeld hos OBOS.

Forslag til vedtak: Styret ønsker i sammenheng med arbeidene til høsten å kunne ta opp felleslån for å dekke kostnader knyttet til brannsikring.

Det vil da være behov for å ta opp felleslån på et sted mellom 300.000,- og 600.000,- avhengig av hva den endelige prisen blir.

Andelseierne vil i såfall bli informert når den tid kommer, og styret informerer fortløpende om eventuelle endringer.

2.5 Fastsettelse av styrehonorar for styreperioden 2026/27

Det ble under den ordinære generalforsamlingen 07.04.26 ikke fastsatt hvilket beløp nåværende styre skal få utbetalt i godtgjørelse og når denne utbetalingen skal skje.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å videreføre samme beløp som tidligere på 150.000,- samt at styret selv skal kunne bestemme når utbetaling av godtgjørelsen gjennomføres.

2.6 Godtgjørelse til de to foregående styrelederne

Det har ikke blitt utbetalt godtgjørese til Kurt Oksnes og Malin Taaje som begge var styreledere i en kortere periode.

Forslag til vedtak: Det foreslås en godtgjørelse på 8.322,- til hver av lederne.

Styrets innstilling: Det trengs også en avklaring på når denne utbetalingen skal skje.

2.7 Godkjenning av årsregnskapet 2025

Ettersom det har vært noen tekniske utfordringer knyttet til godkjenning av årsregnskapet for 2025, må dette godkjennes på nytt.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at dette godkjennes.

Styrets innstilling: Det utføres en gjennomgang av årsregnskapet for 2025 i plenum på denne ekstraordinære generalforsamlingen.

2.8 Dårlige rør i bygget

Vi hadde en episode for noen uker siden der ett av avløpsrørene ble tette og måtte spyles rene. I denne sammenheng ble det påpekt at avløpsrørene i bygget er rustne på innsiden, men det er ikke mulig å konstatere nøyaktig resterende levetid.

Likevel ble det anbefalt at disse bør fornyes så fort det lar seg gjøre. Derimot så vil dette være kostbart, og selskapet er ikke i stand til å ta på seg en slik kostnad pr. dags dato ved mindre det tas opp lån.

I tillegg til dette så har styret hatt kontakt med Gjensidige forsikring som forsikrer byggmassen. Der stilte vi spørsmål knyttet til den store prisvektsten på polisen de siste årene. Her har vi fått forhandlet prisen ned med ca. 3.5%, men vi kan få redusert prisen ytterligere 10.4% dersom det blir installert vannstoppere på kjøkken (og/eller rom uten sluk) i alle boenhetene.

Det kan i såfall være en idé å gjennomføre både fornyelse av avløpsrør og installasjon av vannstoppere. Men dette vil i såfall kreve opptak av mer fellesgjeld som nevnt ovenfor.

Styrets innstilling: Styret ønsker å diskutere situasjonen rundt rørene, da spesielt avløpsrør i bygget, og eventuelt avklare om det vil være behov for fornyelse av disse i denne omgang.

V E D T E K T E R

FOR

A/S PROFESSOR DAHLS GATE 16

Org. nr. 931 021 176

Sist endret i ordinær generalforsamling 21.05.2024

§ 1 Formål

A/S Professor Dahls gate 16 er et selskap med formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom Professor Dahls gate 16, gnr.214, bnr. 293 i Oslo.

§ 2 Aksjekapitalen

Aksjekapitalen er på kr. 103.000 fordelt på 103 aksjer á kr. 1.000, fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 4 Bruksrett til bolig

Hver aksjonær eier fra én til fire aksjer i selskapet. Til hvert aksjonærforhold er knyttet eksklusiv rett til bruk av en bestemt bolig med slik beliggenhet i selskapets bygning, og med den størrelse (areal) som fremgår av plantegninger utarbeidet av arkitekt Knut Hjeltnes datert 22.04.2008 og 19.12.2017. Tilknytningen mellom de enkelte aksjer og boligene fremgår av fordelingsliste "Tilknytning aksjer og boliger". Listen har for hver bolig en teller i den brøk som legges til grunn ved fordelingen av fellesutgifter. Nevneren er 18517. Plantegningene og fordelingslisten er vedlegg til disse vedtekter som er en del av disse.

§ 5 Overdragelse av aksje

Salg eller annen overdragelse av aksjer kan ikke finne sted med mindre styret på forhånd har gitt skriftlig samtykke. Samtykke kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

§ 6 Boretten og overlating av bruk

Aksjonær har rett til å bruke en bestemt bolig i selskapets eiendom, jf. § 4. I forhold til selskapet kan bare den som bebor eller skal bo i boligen, bli eier av aksjer (eller sameiepart i aksjer) på annen måte enn ved arv. Eier flere aksjer med bruksrett til en bolig sammen, skal det regnes som overlating av bruken til boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjonær kan ikke overlate bruken av boligen uten skriftlig samtykke fra styret ut over det som følger av lov om burettslag § 5-4 (en aksjonær som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre), § 5-5 (utleie av leiligheten for inntil tre år, på

bestemte vilkår) og § 5-6 (utleie av leiligheten når det foreligger særlig grunn, som for eksempel midlertidig fravær som følge av arbeid eller utdanning). Utleie etter § 5-5 og § 5-6 krever alltid skriftlig samtykke fra styret.

§ 7 Vedlikehold av bolig

Aksjonæren skal holde boligen sin i forsvarlig stand. Han/hun skal holde vedlike slikt som vinduer, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, eventuell membran og elektrisk gulvvarme i baderom, sluk i baderom med avløp frem til felles avløpsstamme, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak for sluk med avløp som nevnt foran.
Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

§ 8 Deling av felleskostnader

Felleskostnadene i selskapet, herunder kostnadene til oppvarming og varmt vann, skal deles mellom aksjonærene etter størrelsen (arealet) på boligene slik de fremgår av vedlegget til disse vedtektene. Det er fastsatt en prosentvis fordelingsnøkkel. Denne kan bare endres med tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Styret fastsetter det månedlige beløp hver skal betale på grunnlag av et budsjett for hvert regnskapsår over selskapets antatte driftskostnader.

Bolig 101 er tilknyttet felles varmtvannsforsyning, men ikke felles varmeanlegg. Denne boligen skal betale tillegg for varmt vann. Tillegget skal svare til 316/18326 deler av 35 prosent av eiendommens kostnader til varmt vann og felles varmeanlegg, og fastsettes av styret for ett år av gangen etter styrets budsjett.

Selskapet har panterett i aksjene for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra aksjonærforholdet foran andre heftelser for et beløp begrenset til to ganger grunnbeløpet i folketrygden.

§ 9 Ansvar for felleskostnader ved eierskifte

Ved eierskifte trer ny aksjonær inn i tidligere eiers ansvar for ubetalte felleskostnader, herunder ikke avregnet andel av brenselskostnader.

§ 10 Skader og forsikring

Selskapets eiendom er forsikret gjennom en felles huseierforsikring. Den enkelte aksjonær tegner selv egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre i egen bolig.

Oppstår det skade i en bolig som følge av svikt i felles bygningsmessige bestanddeler som aksjonæren ikke har vedlikeholdsansvaret for (jfr. § 6) skal selskapet betale egenandelen dersom skaden dekkes av selskapets forsikring. Har skaden ikke forsikringsdekning skal selskapet dekke utbedringskostnadene i sin helhet.

Ved skade i en bolig som skyldes svikt i bygningsdeler som aksjonæren har vedlikeholds- eller fornyelsesplikt for, skal egenandelen betales av aksjonæren. Det samme gjelder utbedringskostnader for slike skader som ikke dekkes av forsikringen.

§ 11 Styre

Selskapets styre består av tre medlemmer. Styret velger sin nestformann.

Selskapet forpliktes ved underskrift av styrets formann sammen med et av de øvrige styremedlemmer.

Styret har enhver myndighet som ikke i loven eller vedtektene er tillagt generalforsamlingen. Dog kan styret ikke uten bemyndigelse fra generalforsamlingen, rive ned, selge eller bygge om selskapets eiendom. Styret ansetter forretningsfører.

§12 Generalforsamling.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år før utgangen av mars måned.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av aksjekapitalen skriftlig krever det og oppgir de saker som ønskes behandlet. Innkalling så vel til ordinær som ekstraordinær generalforsamling, skjer skriftlig med åtte dagers varsel til de i aksjeboken oppførte aksjonærer. Innkallelsen skal angi de saker som foreligger til behandling.

På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Vedtak treffes ved alminnelig flertall, hvor ikke annen bestemmelse er truffet i vedtekter. Ved likt stemmetall avgjøres valg ved loddtrekning. I andre saker er formannens stemme avgjørende.

En aksjonær kan møte ved fullmektig. Denne må ha skriftlig fullmakt. Generalforsamlingen åpnes av styrets formann eller person utpekt av styret, og møteleder velges. Over forhandlingene føres protokoll, som underskrives av to dertil valgte aksjonærer og møteleder.

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

a) Årsmelding.
b) Regnskap.
c) Spørsmål om anvendelse av overskudd og dekning av tap.
d) Valg av styremedlemmer, herunder styreformann, samt to varamenn for et år og fastsettelse av disses godtgjørelse.
e) Valg av revisor og bestemmelse av hans honorar.
f) Øvrige meldte saker.

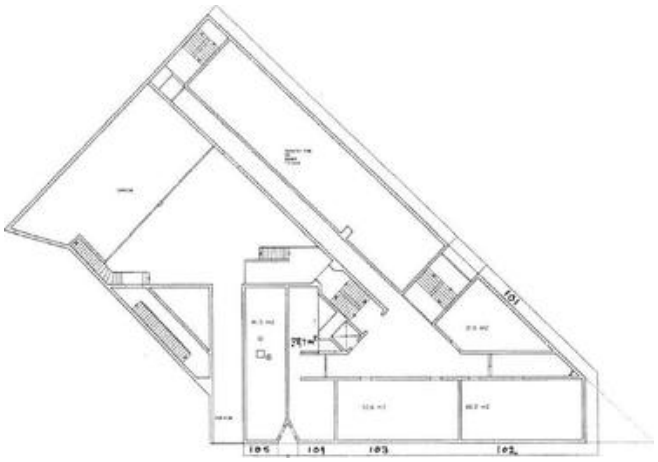
På ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

§13.

AS Professor Dahls gate 16 er et boligaksjeselskap og §1-5, § 4 -2, kapittel 5 og § 13-5 i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39 kommer til anvendelse for selskapet. Reglene i kapittel 5 er for en del innarbeidet i vedtektene her, men må suppleres med lovens bestemmelser.

For øvrig kommer aksjelovgivningens bestemmelser til anvendelse.

4



1 ETG.

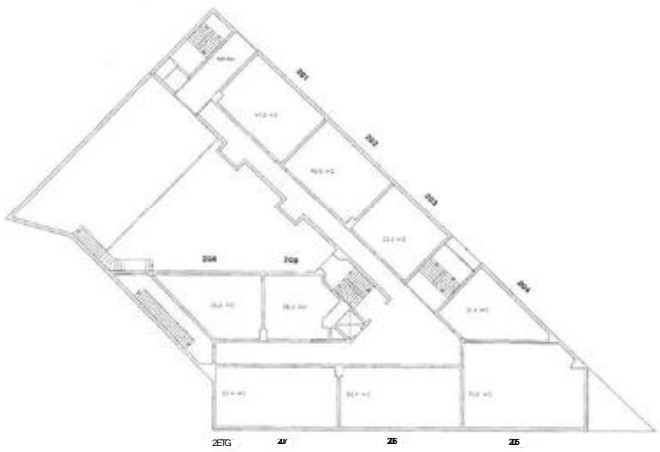
KNUT HJELTNES

2

220.03

A 1:100
A3:1:200

A-000



KNUT HUELTNES

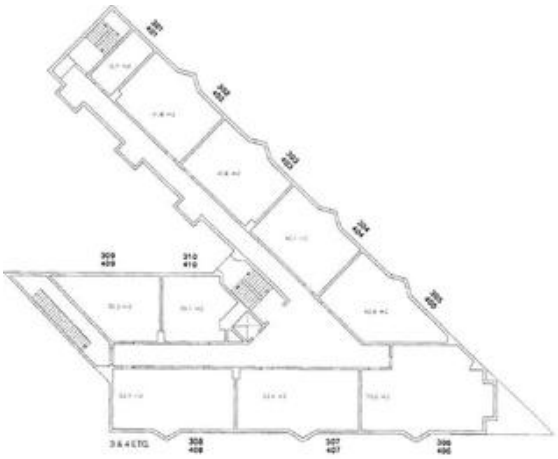
Professor Dahlsgate 16

PLAN a etg.

A 1:100
A3 1:200

A000

6



UT

HELTNES

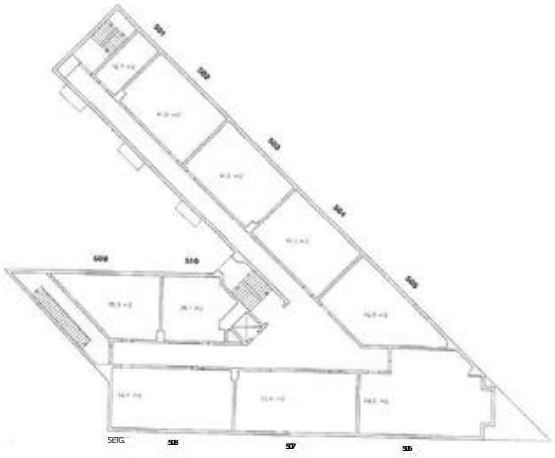
Professor Dahlgate 16

PLAN 3.&4.etg

- A 1:100

A0G

7



KNUT HJELTNES

Professor Dahlsgate 16

PLAN 5. etg.

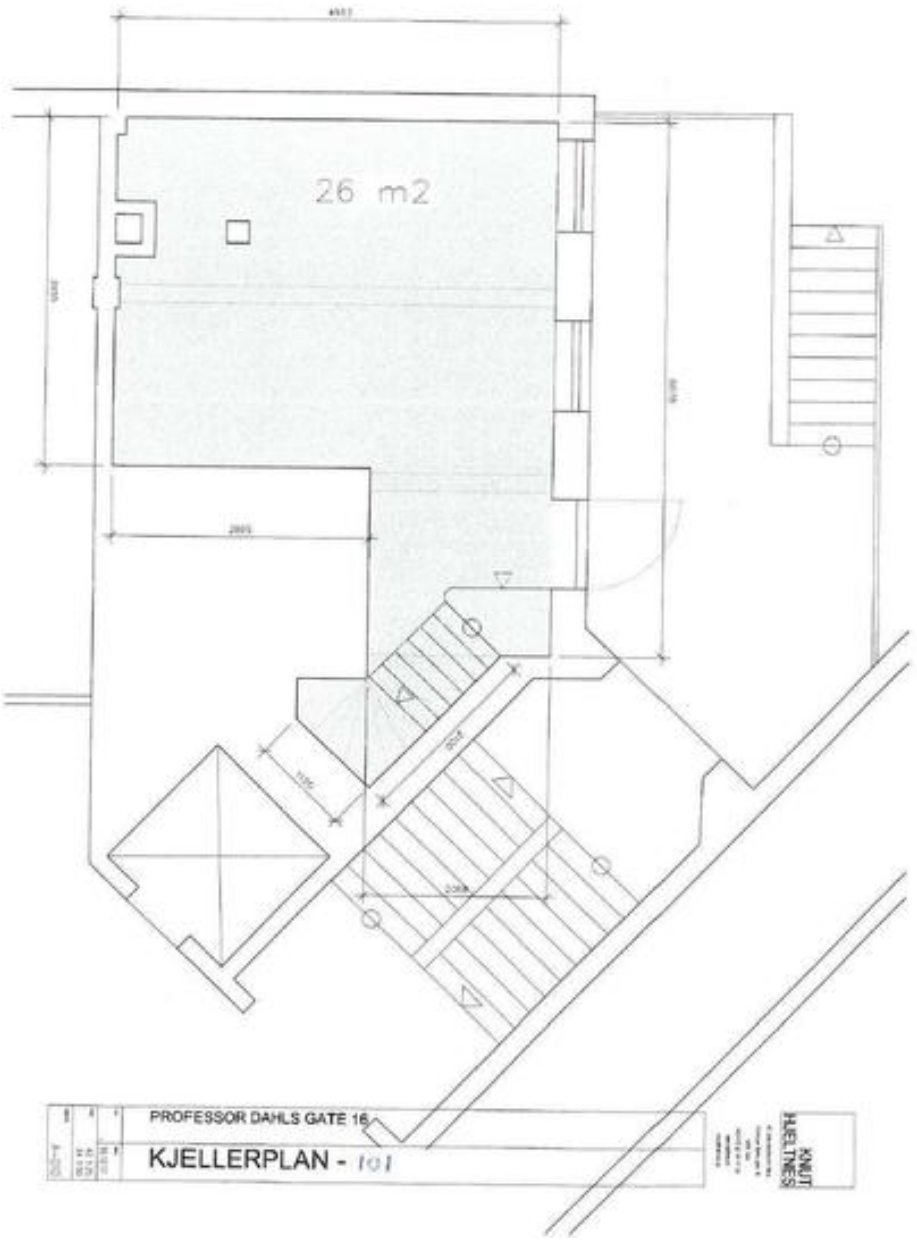
220408

A 1:100
A3 1:200

A400

8

9


26 m2
PROFESSOR DAHLS GATE 16
KJELLERPLAN - tot
KNUT HJELTNES

Tilknytning aksjer og boliger

Første eatsje

Aksjenr.	Leil.	Areal	Teller
71	101	31,6	316
63,63,65,66	102	66	660
67,68,69	103	52,6	526
53,54	104	64,4	644
Forretningslokale (otleieseksjon)	105		

Andre etasje

Aksjenr.	Leil.		
103	201	41	410
79,80,81	202	40	400
55,56	203	33,9	339
59	204	31,4	314
92,93,94	205	71	710
33,34	206	52,4	524
15,16,17	207	52,4	524
6,7	208	35,2	352
38,39,40	209	28,3	283

Tredje etasje

Aksjenr.	Leil.		
98	301	12,7	127
30,31,32	302	41,8	418
51,52	303	41,8	418
76,77,78	304	42,1	421
4,5	305	42,8	428
12,13,14	306	70	700
47,48,49,50	307	53.4	534
27,28,29	308	53.4	534
21,22	309	35,3	353
75	310	26,1	261

Fjerde etasje

Aksjenr.	Leil.		
8	401	12,7	127
41,42	402	41,8	418
70	403	41,8	418
82,83	404	42,1	421
84,85,86	405	42.8	428
9,10,1 I	406	70	700
60,61,62	407	53,4	534
35,36,37	408	53,4	534
24,25	409	35,3	353
23	410	26,1	261

Femte etasje

Aksjenr.	Leil.		
26	501	12.7	127
95,96,97	502	41	410
57,58	503	41	410
72,73,74	504	41,3	413
18,19,20	505	42	420
99,100,101	506	68,5	685
87,88,89,90,91	507	52,4	524
I ,2,3	508	52,4	524
102	509	35.3	353
43,44,45,46	510	26,1	261

HUSORDENSREGLER FOR AS PROFESSOR DAHLS GATE 16

Innledning

Husordensreglene er laget for å fremme aksjonærenes/beboernes trivsel, ro og orden i sine hjem og like rettigheter ved bruk av bygården. Reglene er laget for å løse konflikter før de oppstår, og for at aksjonærer/beboere kan bruke reglene som oppslagsverk i tvilstilfeller.

Kapittel I, Alminnelige bestemmelser

§ 1 Hovedregel

Alle skal bruke sin leilighet og øvrige fellesområder på en måte som ikke er til sjenanse for andre aksjonærer/beboere, eller som er ødeleggende for bygården og dens verdi.

§ 2 Definisjoner

Med fellesareal menes i disse regler oppganger, trappehus og trappesatser, korridorer, kjeller- og loftsganger, terrasse (garasjetak) og gårdsrom med areal.

Med fellesrom menes i disse regler rom som selskapet stiller til aksjonærer og beboeres disposisjon til bestemt felles bruk, som vaske- og tørkerom, utendørs tørkeanlegg, osv.

Kapittel II, Ytre orden

§ 3 Fellesarealer og fellesrom

Det er ikke tillatt å bruke bygårdens fellesareal til oppbevaring av private eiendeler.
Gjenstander som aksjonærer/beboer ikke har plass til i egen leilighet skal plasseres i tildelt bod. Det presiseres at styret har oversikt over alle tildelte og utleide boder.
Sykler skal parkeres på anvist plass i bygårdens bakgård.
Barnevogn kan plasseres utenfor egen leilighet, så fremt det ikke er til hinder for rømningsveier eller øvrig redningsarbeid.
Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr eller fugler på fellesareal, da dette kan tiltrekke rotter og fugler etc. til gården.

Fellesarealer innendørs skal ikke brukes til sosialisering eller lek for barn.
Røyking skal ikke være til sjenanse for andre aksjonærer/beboere. Unngå derfor røyking i nær avstand til andres vinduer i gårdsrom. Terrassen/garasjetak kan benyttes.

§ 4 Lufting av fellesarealer og rom

Dører og vinduer til fellesarealer, bortsett fra tørkerom, skal i alminnelighet holdes lukket. Dersom en aksjonær/beboer finner lufting nødvendig, er vedkommende ansvarlig for at vinduer og dører blir lukket igjen innen rimelig tid og før mørkets frembrudd eller før vedkommende forlater stedet eller eiendommen under enhver omstendighet. Lufting gjennom taklukene besørger vaktmesteren.
Ved lufting skal vinduer/dører festes forsvarlig.
I den kalde årstiden må det ikke luftes unødvendig i rørførende rom.

Branndører må ikke settes åpne ved sperre e.l., med mindre aksjonær/beboer hele tiden oppholder seg ved døren.

§ 5 Søppeltømming

Kommunens retningslinjer for behandling av søppel skal til enhver tid overholdes.
Containerne i bakgården er ment for normalt hverdagsforbruk til beboerne i aksjelaget, de er ikke ment for å kaste ting som brukes til oppussing, nye møbler etc.

All papp og papir skal flatpakkes før det puttes oppi papirdunken. Papp av større størrelse (utover normal forbruk; eksempelvis etter møbler, tv etc.) skal leveres på gjenvinningsstasjon, og hver enkelt aksjonær/beboer er derfor selv ansvarlig for at dette gjennomføres.

Husholdningsavfall skal kastes i avfallscontainer i bakgård. Søppelet må pakkes forsvarlig inn og rett poser skal benyttes; blå til plastavfall, grønn til matavfall og vanlige poser til restavfall.

Det er ikke tillatt å kaste brennbare eller etsende ting i husholdningsavfallet. Det skal ikke oppbevares søppelposer eller papiravfall på fellesområder. Glass og metall sorteres i egne containere utenfor hoveddør. Spesialavfall, som kjemikalier, maling og elektriske artikler må leveres på godkjent mottak, se Oslo Kommune sine hjemmesider for oversikt.

Hvis en søppelcontainer/papircontainer er full/utilgjengelig skal søppelet kastes i annen container, eventuelt oppbevares i leiligheten til søppelet kan leveres på riktig måte. Søppel skal ikke hensettes på fellesområder eller ved siden av containerne.

§6 Låsing av dører
Hovedinngangsdøren skal alltid holdes låst. Det er ikke tillatt å sette hovedinngangsdøren eller hovedporten (innkjøring til bakgård) åpen ved sperre og lignende, med mindre aksjonær/beboer hele tiden oppholder seg ved døren. Det samme gjelder inngang til loft, kjeller og fellesrom.
Er det nødvendig å sette hovedport/-dør åpen med sperre e.l. for en kortere periode, har vedkommende ansvaret for at uvedkommende ikke kommer inn eller på annen måte får adgang til eiendommen.

Virker ikke dørpumpen i inngangsdører skal styret varsles snarest. Beboer må da smekke døren igjen og samtidig pålegge besøkende å gjøre det samme.

Ved besøk skal det fastslåes at vedkommende har tilhørighet til gården før de eventuelt slippes inn.

§7 Heisanlegget
Heisdørene skal lukkes forsvarlig igjen og på en måte som ikke påfører skade på heisanlegget og heisen generelt. Det er strengt forbudt å åpne heisdøren utenfra før heisen er stanset i den etasje man står. Er det problemer med heisen, kontakt styret umiddelbart.

§ 8 Fasader
Markiser, skilt, blomsterkasser, flaggstenger o.l. fasadeutstyr må ikke festes på gårdens fasader mot gaten uten skriftlig tillatelse fra styret, da bygget er på Byantikvarens gule liste. På balkong eller i vindu mot gaten må ikke tøy e.l. plasseres til lufting på en slik måte at tingene er synlig fra gaten. Det er rikelig lufteplass for alle mot gårdsiden.

Det er ikke tillatt å sette opp antenne, parabolantenne eller lignende, da gården er tilknyttet egen tv- og internett leverandør.

§ 9 Parkering
Det er ikke tillatt å parkere foran port til bakgård. Det er heller ikke tillatt å parkere i bakgård utenom anviste plasser, uten godkjenning fra styret. Styret tildeler anviste parkeringsplasser og disse tildeles etter venteliste.

§ 10 Elektrisk lys og apparatur
Elektrisk lys og apparater generelt skal behandles med forsiktighet. Lys på fellesarealer/-rom skal slukkes når man forlater rommet. Lys i korridorer, på trappeavsatser og hovedoppgang kan stå tent. Den som oppdager ødelagte elektriske apparater skal melde ifra om dette til styret. Det er strengt forbudt å bruke åpen flamme eller annen form for ild på loft og i kjeller.

§ 11 Informasjon fra styret
Oppslagstavlen innenfor hovedinngangen skal kun benyttes av Styret. Aksjonærer/beboere plikter å holde seg oppdatert om oppslag fra Styret, dette gjelder Oppslagstavle og per e-post. Styret oppfordrer beboere til å melde seg inn i gruppen “AS Professor Dahls gate 16” på Facebook.

Kapittel III, Indre orden

§ 12 Leilighetenes behandling
Leilighetene skal behandles med omhu og forsiktighet, slik at de ikke utsettes for skader. Ved lufting skal stormkroker anvendes. Beboerne plikter med en gang å sette inn nye ruter når ruter knuses, uten hensyn til om det er andre som skal erstatte dem.
Kraner og klosetter skal til enhver tid holdes ordentlig pakket og i forsvarlig stand, slik at skader eller sjenerende sus og rørlyder ikke oppstår. Dersom en beboer ved påskruing av vannkran merker at vannet er avstengt, må kranen skrus igjen før beboeren forlater den.
Styre skal godkjenne alle ombygninger eller bygningsmessige forandringer av leilighetenes innredninger.

§ 13 Reparasjoner ved vaktmester
Henvendelser til vaktmesteren skal skje gjennom mail til styret. Boerne plikter å melde om skader til styret som de selv ikke kan håndtere.

§ 14 Husdyr
Det er ikke tillatt å ha husdyr.
I spesielle tilfeller kan det søkes om tillatelse om dyrehold, med husdyr menes levende dyr. Godkjent søknad gjelder kun for det angitte husdyr det søkes om. Tillatelsen kan når som helst trekkes tilbake dersom det kommer inn begrunnede klager eller er til sjenanse for beboerne.

§ 15 Lufting av leiligheter
Det er forbudt å lufte leiligheter ut til fellesarealer. Dette forårsaker matos, røyklukt etc i fellesarealer, og er sjenerende for beboerne. Det er forbudt å pusse/impregnere sko, riste tøy, tepper, matter o.l. i korridorer og oppganger, ut fra vinduer og balkonger.
Dersom det oppdages at uvedkommende oppholder seg på eiendommen skal styret varsles umiddelbart.

§ 16 Veggedyr, skadedyr og utøy
Oppdager en beboer veggedyr eller utøy (innsekter, lus, kakelakker o.l) skal styret varsles umiddelbart.

§ 17 Navneskilt, boder, nøkler og dørcalling
Postkasse skal merkes med hvite navneskilt, dette gjelder også leietakere. For rett størrelse og fonter kontakt styret for informasjon. Boder er merket med leilighetsnummer. Det er ikke tillatt å skrive navnet på selve boddøren.
Kontakt styret for endring av navn og telefonnummer på dørcallingen samt bestilling av ekstra nøkler til hoveddøren.
Dersom beboer mister nøkkelen til hoveddøren, skal styret varsles umiddelbart.

§ 18 Indre ro
Det skal generelt være ro i leilighetene mellom 21 og 07. I dette tidsrom er det ikke tillatt med støyende husarbeid, støvsuging, vaske tøy i vaskemaskin/bruke tørketrommel, ha radio/TV/stereoanlegg på høyt lydnivå, spille instrumenter eller andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for beboerne.

Generell ro utvides til kl. 23 på fredag og lørdag kveld.
Skal beboere arrangere selskap eller andre sosiale sammenkomster skal dette varsles i god tid.

For oppussing se §19.

§ 19 Oppussing og varsling
Støyende oppussingsarbeider begrenses til mellom 08 og 18 på hverdager, med innstramninger i helgene.

Dag	Generell ro fram til kl.	Arbeid start	Arbeid slutt	Generell ro etter kl.
Mandag	07	08	18	21
Tirsdag	07	08	18	21
Onsdag	07	08	18	21
Torsdag	07	08	18	21
Fredag	07	08	18	21
Lørdag	10	10	18	23
Søndag/he	10	Ikke tillatt	Ikke tilatt	21

Ved planlagt oppussingsarbeid som vil medføre støy, stor aktivitet i oppgangen eller andre mulige forhold som kan være til sjenanse for naboer, skal styret kontaktes god tid i forveien med oversikt over planlagt arbeid og tidsrom for gjennomføring. Spesielt for særlig støyende arbeid (pigging av baderomsgulv, langvarig boring i betongvegg, o.l.) skal dette konsentreres i tid med maksimal varighet på to (2) uker. Varighet ut over dette må avtales med styret på forhånd da støy forplanter seg lett i hele bygget.

Styret og beboere skal varsles minimum én (1) uke før arbeidene starter med oppslag på fortrinnsvis Facebook og lapp på innsiden av ytterdør.
Varselet skal inneholde informasjon om type arbeid, arbeidets varighet, aktuell leilighet, kontaktinformasjon til deg samt håndverker.
Ved stenging av vann skal styret og beboere varsles minimum 48 timer før.

§ 20 Søppel
Det er ikke tillatt å sette igjen eiendeler og annet søppel i bygårdens fellesarealer. Avfall/søppel må ikke hensettes eller tilsøles i oppganger, kjellerganger og rundt søppelkassene.

Søppelkassene skal ikke fylles slik at lokkene ikke kan lukkes helt igjen, dette fordi skjemmende lukt fra søppelkassene kan gjøre det umulig for aksjonærer/beboere å lufte ut mot bakgården.

§ 21 Slutningsbestemmelse. Overtredelse av husordensreglene, oppsigelse og ansvar.
Boerne plikter ubetinget å følge husordensreglene. Brudd på reglene vil etter omstendighetene bli betraktet som vesentlig mislighold *av* borett i aksjelaget leieavtalen og kan medføre til oppsigelse og evt. ansvar.
Beboere er fullt ansvarlig for leietakeres brudd på reglene.
Styret skal påse at husordensreglene følges.
Disse regler endrer ikke avtalte forhold som ble gitt ved muntlig tillatelse av tidligere styrer.
Med disse regler oppheves alle tidligere reglementer som betegner seg «husordensregler», «husorden» eller «ordensreglement».

§ 22 Brann
Ved brann eller branntilløp kan brannslukkerapparat opphengt i hver etasje i korridorhjørnet brukes – før – eller i tillegg til brannslukkerapparat i leiligheten. Ytterligere 2 brannslukningsapparat står på loftet, ett ved hver utgang og 1 apparat står i kjelleren ved fyrhuset. Enhver leieboer plikter å kjenne apparatenes bruk/bruksanvisning som er en del av husordensreglene.

Røykvarslere i leiligheten kontrolleres av firma bygården har avtale med. Hvis alarm i en leilighet går, må kontrollpanel for brann ved hoveddør sjekkes for melding med informasjon om leilighet og feilkode.
Ved brann eller branntilløp **skal** brannvesenet varsles, med mindre brannen eller branntilløpet er så bagatellmessig at det er helt åpenbart at beboeren kan klare å slukke den på egenhånd. Om nødvendig varsles naboene.
Oppganger og korridorer må av hensyn til branntilfelle aldri blokkeres med beboerne tilhørende gjenstander.

§ 23 Vannskader
Ved vannskader av betydning eller oversvømmelser skal styret varsles umiddelbart. Får man ikke tak i styret skal beboer oppsøke kilde og kontakte rørlegger for å begrense skade. Ødelagte dører o.l. erstattes av den som har skyld i vannskaden eller av aksjelaget. I kjelleren finner du hovedkran til hver enkelt leilighet, disse er merket med leilighetsnummer.

§ 24 Varsling i nødstilfeller
I nødstilfeller skal styrets leder, nestleder eller styremedlem varsles i nevnt rekkefølge. Dersom en av disse treffes, bortfaller varsling av de øvrige. Ved nødstilfeller skal også nødetat varsles.

JC ELEKTRO & DESIGN AS

Samsvarserklæring

Ordre 10198

Grevlingveien 7A 0595 OSLO

ANLEGGSEIER

Emilie Flaaten

Professor Dahls gate 16. GNR 214 BNR 293
0355 OSLO

Dato:
10.07.2026

Behandlet av:
Cecilie Brenna

Telefon:
45835221

Epost:
post@jcelektrodesign.no

Anleggsadresse	Professor Dahls gate 16. GNR 214 BNR 293, 0355 OSLO

Elkontroll av bolig etter NEK 405-serien - gjennomgang av det elektriske anlegget for å avdekke feil, mangler og brannfare.

Funn/Mangler - rettet opp i
1. Brann tettet tavle - ok
2. Løse stikkontakter - ok
3. Løs dimmer - ok
4. Tavla - Gamle automatsikringer uten jordfeilbrytere ingen jfb på kjøkken kurser, kun bad - Tavla oppgradert med automatsikringer med jfb og overspenningsvern- ok

Anbefaling - Platetopp bør det etableres egen kurs til.

Etter Okulær besiktning ,JFB, Kontinuitet og Isolasjon kontroll er anlegg godkjent for fortsatt drift.

Type installasjon	
✔	Endring
✔	Vedlikehold

Spenningssystem	
✔	230V IT

Utført i henhold til	
✔	NEK 400 2022

Autorisert Installatør	
✔	Cecilie Brenna, Jc Elektro & Design AS

Vi erklærer med dette at planlegging og utførelse av denne installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

10.07.2026 - Cecilie Brenna
[installatør / bemyndiget]

10.07.2026 - Cecilie Brenna
[dokumentansvarlig]

Anmeldelse
9 Tegninger

00 BYGNINGSRÅDET 1225 1929 OSLO

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 16 Prof. Dahlsgate

Indlevert 29 aug. 1929 Attestert 15/2.57

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

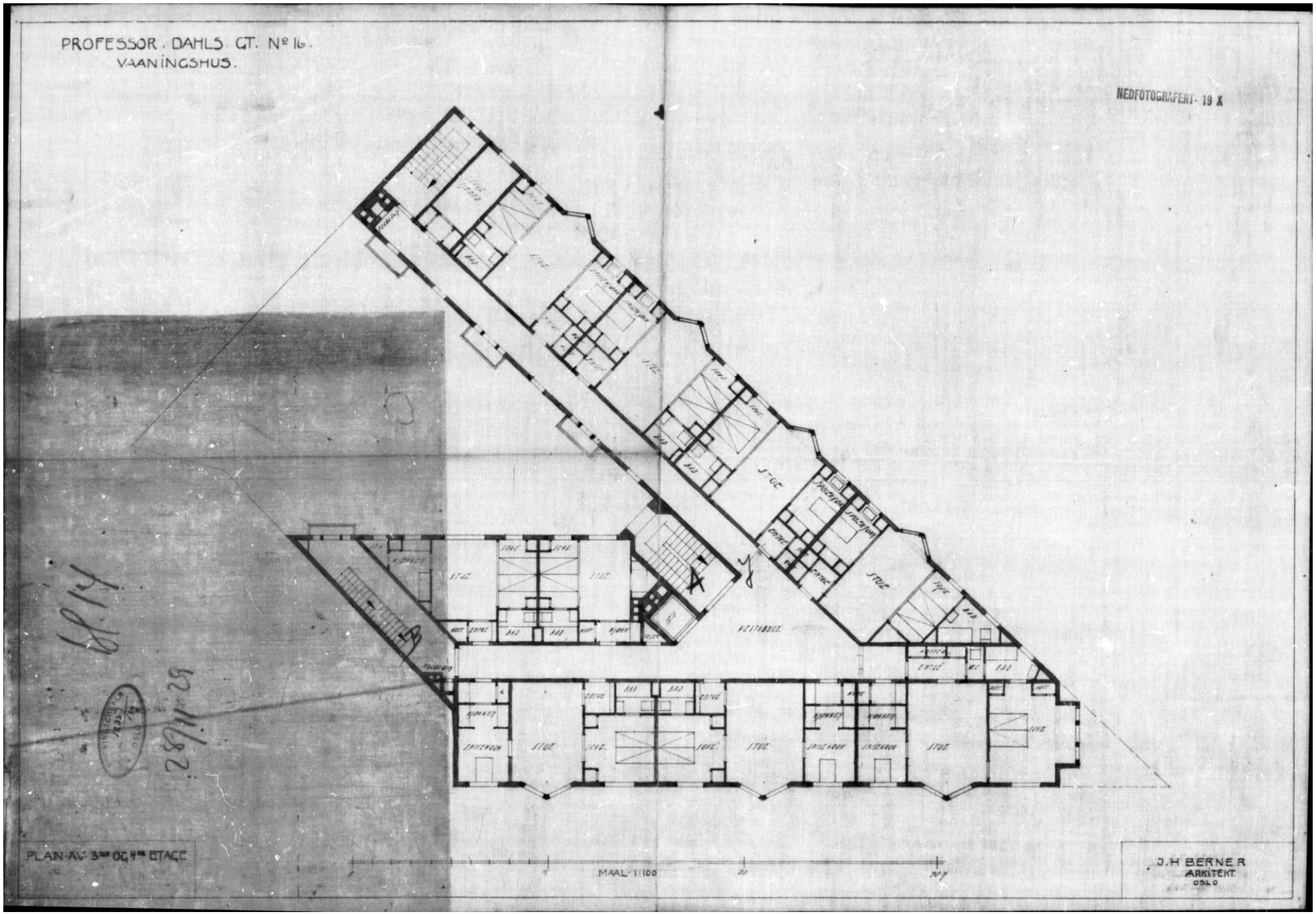
Kristiania den 29 aug. 1929

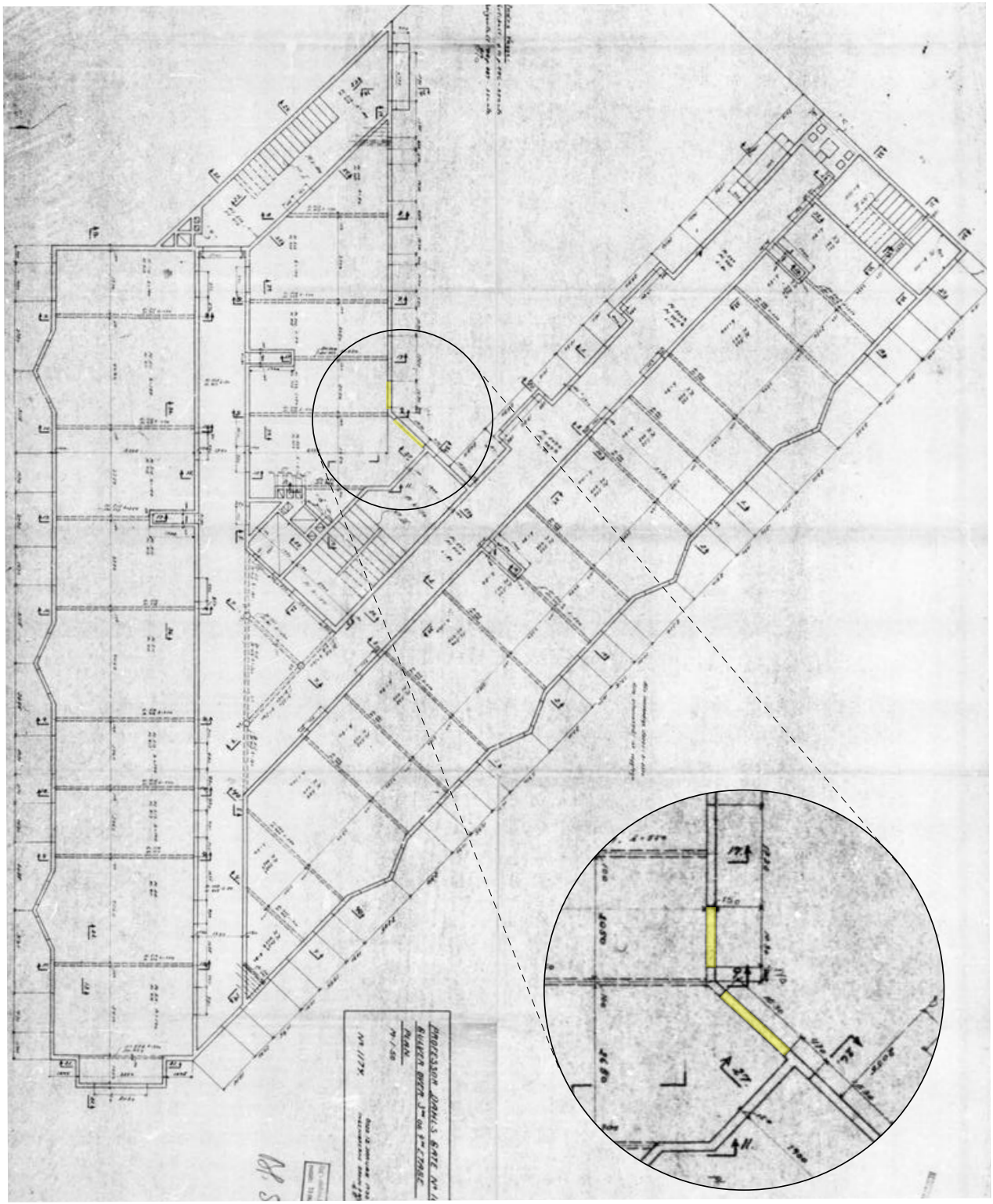
A. Fjelland

Sendes m. reguleringsplanen
Intet å bemerke
Oslo 5/9 29

Opm.chefen jr. nr. 824
Mott: 31. AUG. 1929

Reg. chefen jr. nr. 1201
mott: 5 SEP. 1929


PROFESSOR. DAHLS. GT. Nº 16.
VAANINGSHUS.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
PLAN AV 3DJE OG 4DE ETAGE
MAAL 1:100
J.H BERNER
ARKITEKT
OSLO



Tiltak:
Utskifting av vinduer

Info:
Plan, 3. og 4. etg

Tegn.nr / ans
E7 / ME

Dato:
20230914

Prosjektadresse:
Professor Dahls gate 16

Gnr./bnr.:
214 / 293

Tiltakshaver:
AS Professor Dahls gate 16

Målestokk
1:200

PROFESSOR DAHLSG 16 AS, Fridtjof Nansens plass 5, 0160 OSLO, thev@me.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ROMERIKE SVAKSTRØM AS
Postboks 116
2001 LILLESTRØM

Dato: 20.03.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201614988-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Kristine Slettum Skarphol	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PROFESSOR DAHLS GATE 16	Eiendom:	214/293/0/0
Tiltakshaver:	PROFESSOR DAHLSG 16 AS	Adresse:	Fridtjof Nansens plass 5, 0160 OSLO
Søker:	ROMERIKE SVAKSTRØM AS	Adresse:	Postboks 116, 2001 LILLESTRØM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Professor Dahls gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for *installasjon av brannalarm* mottatt 04.03.2019.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2019 av:

Kristine Slettum Skarphol - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonatan Angell-Ramberg - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
AS PROFESSOR DAHLSGATE 16, c/o Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.02.2023
Magnus Enebakk	202116023 - 30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonatan Angell-Ramberg	

Adresse:	PROFESSOR DAHLS GATE 16	Eiendom:	214/293/0/0
Tiltakshaver:	AS PROFESSOR DAHLSGATE 16	Søker:	FRAM INGENIØRKONTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Professor Dahls gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskiftning av 29 vinduer, mottatt 24.02.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116023			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		16.09.2021	1/11
Redegjørelse for vinduer, fasade nord			7/6
Redegjørelse for vinduer, fasade sørøst			7/7

Sluttrapport for avfallshåndtering

Dere har sendt inn sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak, datert 23.02.2023.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Jonatan Angell-Ramberg - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
TAAJE HOLDING AS, Konows gate 51A, 0196 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

TEIGEN ARKITEKTER AS
Inkognitogata 12
0258 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.07.2022
ULF RAGNAR TEIGEN	201800447 - 41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonatan Angell-Ramberg	

Adresse:	PROFESSOR DAHLS GATE 16	Eiendom:	214/293/0/0
Tiltakshaver:	TAAJE HOLDING AS	Søker:	TEIGEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Professor Dahls gate 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra næring i 1. etasje til en boenhet, mottatt 16.06.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800447			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	214/293 01	28.12.2017	1/16
Planer	214/293-01	28.12.2017	1/21
Snitt AA og BB			2/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

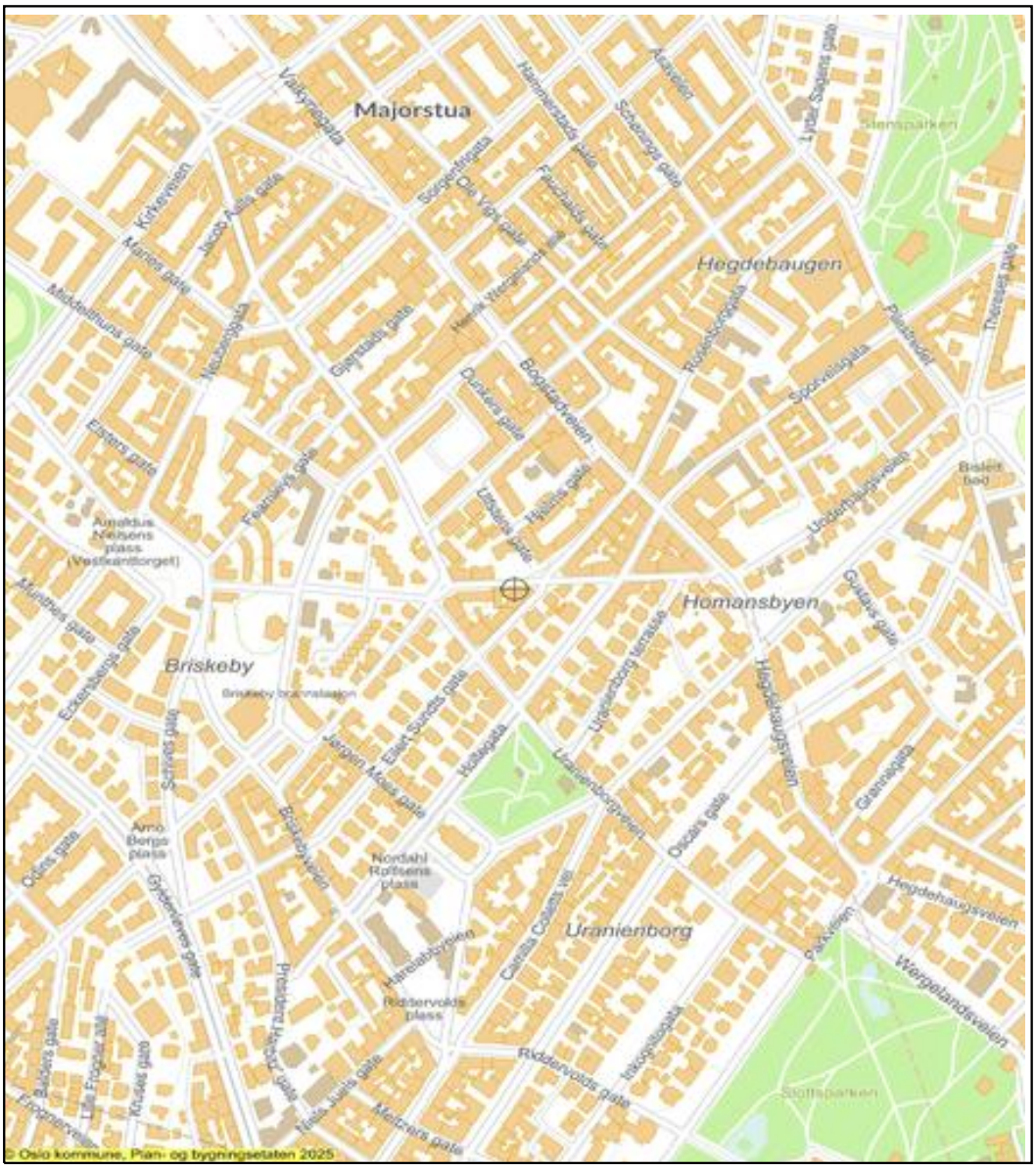
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Oversiktskart

Adr.:	Professor Dahls gate 16	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	214 / 293	**Skolekrets (2020/2021):**	Uranienborg



Dato: 18.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

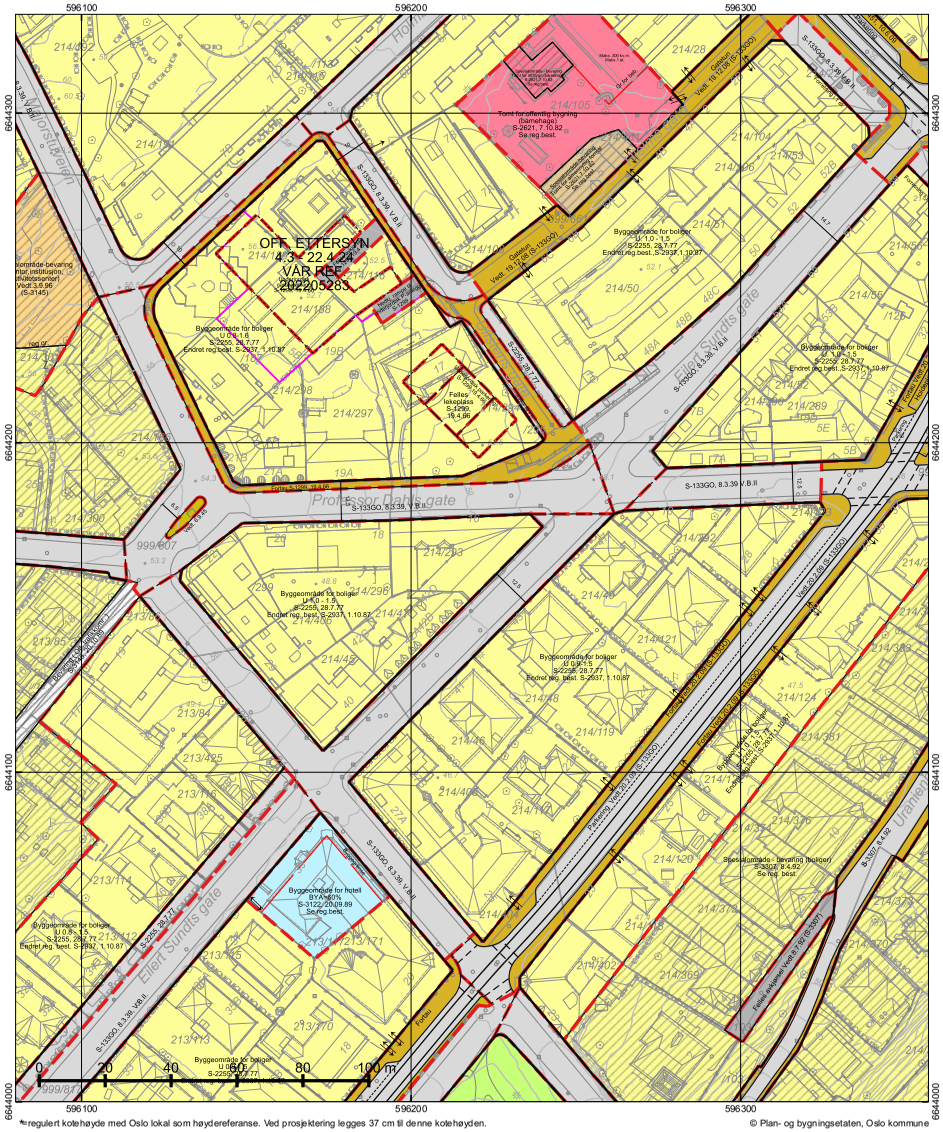
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

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

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
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 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159619/ 86535345
Adresse: Professor Dahls gate 16
Gnr/Bnr: 214/293
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2255

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

Planen helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262/Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Professor Dahls gate 16 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.06.2026

Professor Dahls gate 16

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	9 min 0.7 km

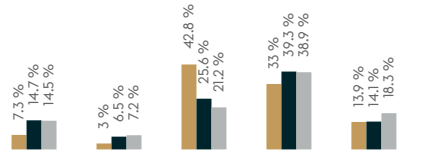
Offentlig transport

Rosenborg	Linje 11	2 min 0.2 km
Homansbyen i Josefines gate	Linje 21	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	86 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-6 år)	74 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (0-5 år)	39 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdeh...	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetb...	4 min
Fresh Fitness Majorstuen	4 min
EVO Oscarsgate	7 min

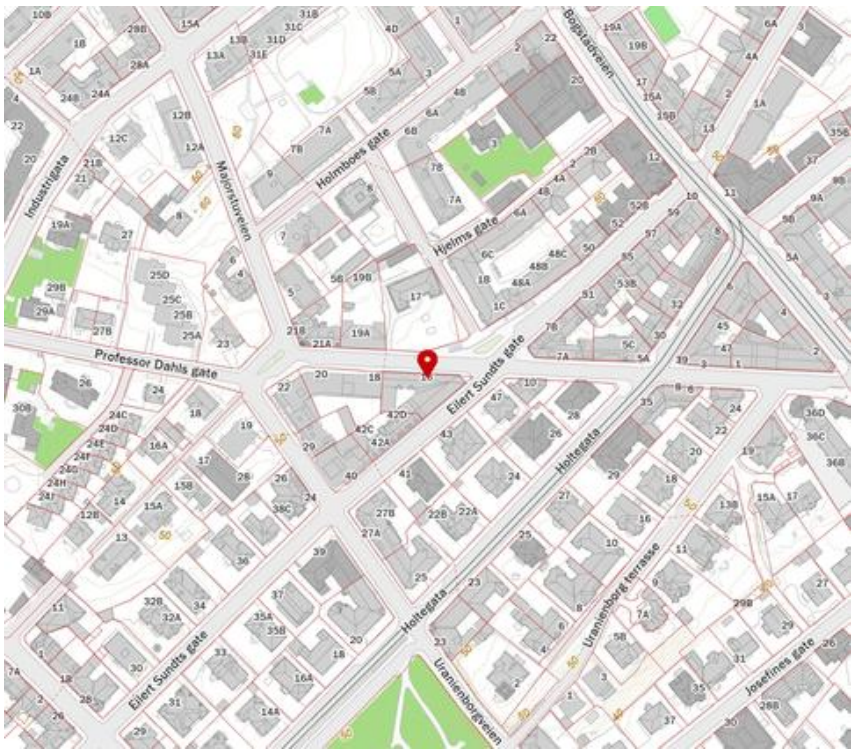
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

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 profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Detaljering

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

enova

Energiattest

Adresse **Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO**	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314995**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80517823**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **293**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0305**



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 **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **269,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **269,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 610 kWh**

Tiltak 8: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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 17: 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 18: Vask med fulle maskiner

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



Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Tiltak 19: 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 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: 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 22: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 23: 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 24: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 25: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

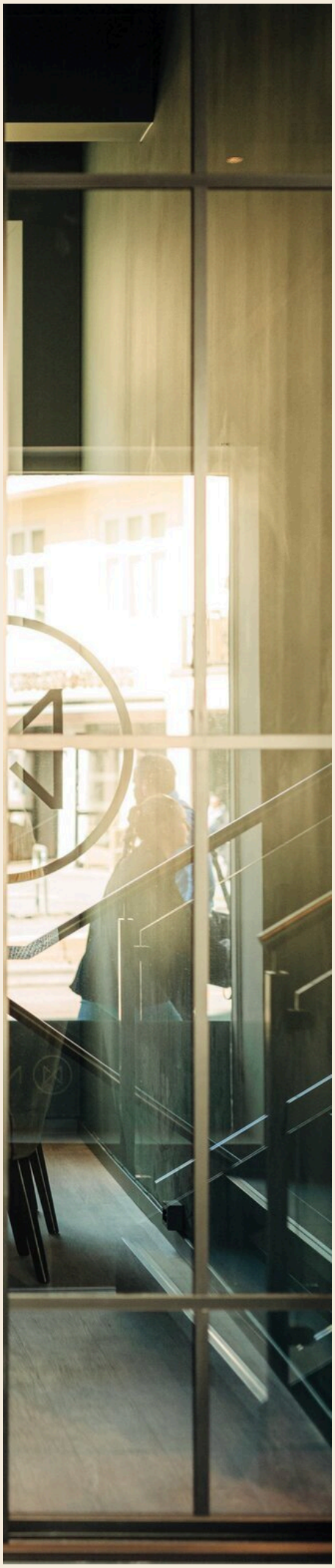
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0205/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Professor Dahls gate 16 0355 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 293 (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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997