



Professor Dahls gate 8

— Velkommen til

Professor Dahls gate 8



— Uranienborg — Majorstuen

Unik toppleilighet over 2 etasjer – Innglasset takterrasse m/ flott utsyn – Svært attraktiv beliggenhet– Usjenert og stille

Prisantydning	11 100 000,-
Fellesgjeld	53 511,-
Omkostninger	280 170,-
Totalpris	11 433 681,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 696,-
BRA-i	126 kvm
Totalt BRA	134 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1891

Megler
Telefon
E-post

Susanna Hjelset
470 25 566
s.hjelset@nordvikbolig.no

Megler 2
Telefon
E-post

Ida Arneberg Bauer
917 53 255
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Professor Dahls gate 8 - En unik og stor 3-roms toppleilighet over to etasjer med innglasset vinterhage/takterasse. Leiligheten ligger i et meget ettertraktet og populært boområde med kort vei til Bogstadveien/Hegdehaugsveien, kollektiv og hyggelige kafeer.

Høydepunkter:

- Utbygget loft fra 1998 i klassisk bygård fra 1891
- Innglasset vinterhage/takterasse på ca. 12,5 kvm med flott utsyn og ingen innsyn
- Usjenert og stille, samtidig som du ligger "midt i smørøyet"
- Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- To romslige soverom med plassbygde garderobeløsninger
- Store og flotte vindusflater som slipper inn godt med lys
- Separat kjøkken og to store stuer
- Godt med oppbevaringsplass i kjellerbod på 8 kvm
- Svært attraktiv, men rolig beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 134 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Bad, entré/kjøkken, stue og to soverom.
Total BRA: 94 kvm.

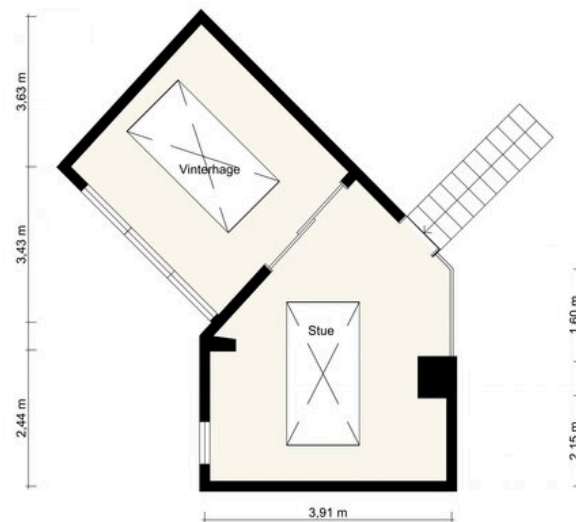
5. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Stue og vinterhage/innglasset takterrasse.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 8 kvm.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

































Informasjon

Professor Dahls gate 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

13-0228/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Professor Dahls gate 8, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 291, snr 13 i Oslo kommune

Selger

Ronny Iversen

Kjøpesum og omkostninger

11 100 000,- (Prisantydning)
53 511,- (Andel av fellesgjeld)

11 153 511,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

278 820,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

280 170,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
292 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 433 681,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

11 446 381,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1891

Etasje

4

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 134 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Bad, entré/kjøkken, stue og to soverom.

Total BRA: 94 kvm.

5. etasje:

BRA-i: 32 kvm. Stue og vinterhage/innglasset takterrasse.

Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 8 kvm. Bod i kjelleren.

Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1891. Loftet ble bygd om til leiligheter i 1998.

Leiligheten går over to etasjer og inneholder:

4. etasje: Bad, entré/kjøkken, stue og to soverom.

5. etasje Stue og vinterhage/innglasset takterrasse.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på 8 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate med nedfelt kum. Stekeovn, gasstopp, mikro og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Baderom:

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2015. Baderommet er helfliset med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med dør/felt i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget systerne, servant, opplegg for vaskemaskin og

benkeskap med glatte fronter.

Innvendig gulv:

Parkett og fliser.

Innvendig vegger:

Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendig himling:

Sparklet og malte overflater.

Overflater pipe:

Pusset og malt teglsteinspipe. Plassbygget peis i stuen.

Innvendige vann- og avløpsrør:

- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerstokk er lokalisert i rom over bad.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er montert i rom over bad.

Ventilasjon:

- Naturlig ventilasjon.
- Kjøkkenventilator med avtrekk.
- Elektrisk avtrekk fra badet.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med jordfeilbrytere og automatsikringer. Anlegget er i hovedsak

skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré.
Sentralstøvsuger.

Terrasse/balkong:

Innglasset vinterhage/takterrasse, med adkomst fra stue i 2. etasje, ca. 12,5 kvm.
Flislagt gulv og sluk.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Ytterdører - 2: Alder og slitasje.
- Vinduer: Alder og slitasje.
- Gulv: Slitasje.
- Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Kjøkkeninnredning: Alder og slitasje.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Avvik.
- Sanitær - bad: Manglende drengspalte under klosett.
- Fast inventar - bad: Alder og slitasje.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motersykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motersykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Ble utført i regi av Wivikke Sommerschild men hun er avdød og har ikke mulighet til å sjekke opp hvem hun brukte.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.
- Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40 db.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1998.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1998.
- Takvinduer av ukjent alder.

Innvendige bygningsdeler:

- Etasjeskiller i tre.

- Trapper i stål og tre.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Integriert mikro, kjøleskap og stekeovn fra Miele.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter å gjøre erverver eller fremleier av seksjon oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet, herunder bl.a. vedtak i sameiermøte. Erverver av seksjon og leietaker skal gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og entré

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke informasjon om strømforbruk da han nesten ikke har bodd i leiligheten de siste årene.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 696,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring, drift og vedlikehold og diverse honorarer.

Fra 01.06.2025 vil felleskostnadene øke til kr. 5.823,-.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 6 985,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomskattelistingene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 172 396,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 10 960 566,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Professor Dahls gate 8, orgnr. 987824956

Om sameiet

Informasjon fra styreleder:

Rørfornyelse/strømping av bunnledninger:

Forslag om rørfornyelse av bunnledningene ble diskutert på årsmøte. Det ble

konkludert med at behovet/nødvendighet og risikoen for tiltaket ikke er godt nok utredet, så det ble derfor bestemt at tiltaket ikke skal gjennomføres i 2025. Saken tas opp igjen på årsmøtet i 2026.

Andre vedlikeholdstiltak:

Styret har informert om andre tiltak som ble vurdert og satt på langlisten (se vedlegg fra innkallingen), som bytte av resterende tak og Velux-vinduer, samt fasadeoppussing på bakgården. Sameierne har tatt dette til etterretning og er innforstått med at det kan oppstå uforutsette behov for vedlikehold, som kan medføre behov for innskudd.

Bruksendring av seksjon 6:

Eieren av seksjon 6 ønsker å bruke seksjonen fra næring til bolig og har bedt årsmøte om samtykke. Styret er positive til dette, men det ble presisert at årsmøtet ikke aksepterer en hyblifisering av seksjonen, og at seksjonseier bes om å dele en planskisse med sameierne og styret før endelig samtykke kan gis.

I følge forretningsfører er etablering av hybelleilighet ikke tillatt. Det er pliktig å melde ifra om endring av leietaker til forretningsfører mot gebyr.

Forretningsfører

Bauta Regnskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 53 511,- pr. 31.03.2025

Sameiet har to lån hos DnB som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: 12139258248

Restsaldo pr. 31.03.2025: 89.762,-

Nedbet. dato: 30.12.2025

Rentesats: 7,15%

Avdrag: 30.12.2025

Bet. f.o.m: 12/2019

Lånenummer: 16367838438

Restsaldo pr. 31.03.2025: 453.846,-

Nedbet. dato: 30.09.2033

Rentesats: 7,40%

Avdrag: 30.09.2033

Bet. f.o.m: 12/2023

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 25 413,- pr. 31.03.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultatet for regnskapsåret ga et overskudd på kr. 233 440,- som skal overføres til sameiets egenkapital. På grunn av underskudd i 2023 på kr. 476 872,- og negativ egenkapital per 31.12.2023 på NOK 210.116,- er sameiets egenkapital per 31.12.2024 dermed kr. 23 324,-

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Eier av dyret må sørge for å rydde etter seg i fellesarealer. Lufting i bakgården er ikke tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 83204511

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 627 kvm (Eiertomt)

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

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet ved Majorstuen og Homansbyen. Svært populært og etterspurt strøk midt i hjertet av Oslo vest, samtidig er det frodig og grønt i nærheten av Uranienborgparken. Kort vei til byens mangfold av fasiliteter.

Bogstadveien/Hegdehaugsveien ligger en kort spasertur unna og er kjent for sine rike tilbud av hyggelige kaffebarer, bakerier og spisesteder, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote.

Av treningsfasiliteter i området kan man bla. velge mellom SATS, Berrys Bootcamp, Bislett stadion, Bislett Bad, samt gangavstand til flere grøntområder som Slottsparken, Frognerparken og St.Hanshaugen med sine unike tur og rekreasjonsmuligheter.

Offentlig kommunikasjon ligger kun et steinkast unna hvor man har både trikk og buss like i nærheten. Ellers er det gangavstand til både Majorstuen og Nationaltheatret hvor man også har et rikelig kollektivtilbud.

En trikke- eller busstur fra Majorstuen tar deg enkelt til skog og mark, badeplasser

og skianlegg. Høyskolesenteret ligger rett ved, og det er enkle kommunikasjonsmuligheter til flere skoler/ universiteter, som f.eks. UiO, Blindern, BI mfl.

Skoler og barnehager

Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Loftsetasjen er byggemeldt som hems i vedlagte byggetegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1887. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging, datert 06.08.1998 og 17.02.2000.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 18.12.2024 gitt tillatelse til bruksendring fra kontorareal til leiligheter i Professor Dahls gate 8. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202460946.

- Det ble den 14.10.2024 gitt igangsettingstillatelse til fasadeendring i Holtegata 29. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202451856.

- Det ble den 24.04.2024 gitt rammetillatelse til bruksendring av lager til

forretningslokale og sammenføyning av kjellerarealer i Professor Dahls gate 5. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202451438.

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:

301/214/291/13:

09.07.1887 - Dokumentnr: 900256 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:291 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1998 - Dokumentnr: 40200 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2025 - Dokumentnr: 445536 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

10.07.1998 - Dokumentnr: 40200 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1108/2364

Ny seksjon:

Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 123/2246

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.2, 8, 10 - 14

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 14 seksjoner og 6 er næringsseksjoner. Det kan hende en av

næringsseksjonene blir delt opp og omgjort til ca. 100kvm bolig. Dette vil evt. medføre en reseksjonering.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 dekningsalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 129 900,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. -20 000,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 570,-

Samlet skal selger betale kr. 199 660,- 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 27. mai 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner

Tlf. 47025566

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler

Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34

0265 OSLO

Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS



Vedlegg

Professor Dahls gate 8

Professor Dahls gate 8

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 245 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	6 min ⚡ 0,6 km
Bolteåkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0,9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	13 min ⚡ 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min ⚡ 0,5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	15 min ⚡ 1,3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min ⚡ 0,4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	7 min ⚡ 0,6 km

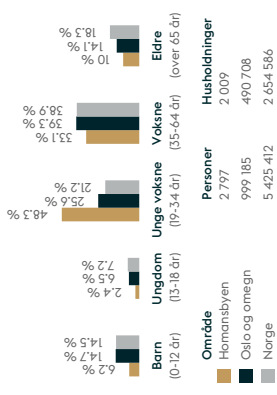
Offentlig transport

🚏 Rosenborg Linje 11	1 min ⚡ 0,1 km
🚏 Homansbyen i Josefines gate Linje 21	4 min ⚡ 0,3 km
🚏 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min ⚡ 1 km
🚏 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min ⚡ 1,4 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚆 2,7 km

Barnehager

Treklang Montessoribarnehage (...) 32 barn	3 min ⚡ 0,2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min ⚡ 0,4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min ⚡
Dronning Astrids plass streetb...	4 min ⚡
Fresh Fitness Majorstuen	2 min ⚡
EVO Oscarsgate	5 min ⚡

«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område - lives godt!»

— Sitat fra en lokalbjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 profillen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Professor Dahls gate 8, 0355 OSLO
 Selveierleilighet (i blokk);
 301-214/291/0/13

Utarbeidet for eierskifte,
 i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av sne eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstilak 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAKSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggetekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849



Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato **30. apr. 2025**

Til stede
Selger/eier
Befæringen er foretatt med utlånt nøkkel

Takstingeniør
Martin Sjønnesen

Tilgjengelighet
Boligen var møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avstørt i denne rapporten.

Egenerklæring
Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøyaktig, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Leilighet over to plan som fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering på sikt.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 ->	Ytterdører - 2	Alder og slitasje.
TG 2 ->	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 ->	Gulv	Slitasje.
TG 2 ->	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 ->	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2 ->	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad	Avvik.
TG 2 ->	Sanitær - bad	Manglende drenspalte under klosett.
TG 2 ->	Fast inventar - bad	Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1891. Lofet ble ifølge tidligere salgsoppgave ombygd til leilighet i 1998. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	<p>Utvendige bygningsdeler Grunnmur i granitt. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.</p> <p>Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i tre. Trapper i stål og tre. Dørcalling.</p> <p>Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.</p>
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad og entré.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en eksternt bod i kjeller.
Tortteareal	624 m ²
Hjemmelshaver	Ronny Iversen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspores dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjeslag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskifting.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører - 1

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 40 db.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Ytterdører - 2

TG 2

Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1998.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på terrassedør grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1998.
Takkvinduer av ukjent alder.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv	TG 2
Parkett og fliser.	

Vurdering
 TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje og parkett skjoter som har dratt fra hverandre.
 Registrert hulrom (bom) i gulvoverflater i entré/kjøkken.
 Merk at boligen har normal planhet/skeivhet iht. alder på bygningen og ombyggingsår.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger	TG 1
Sparklet/pussede og malte overflater.	

Vurdering
 Overflater har enkelte bruksmerker, men er etter en helhetlig vurdering vurdert til TG 1.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling	TG 1
Sparklet og malte overflater.	

Vurdering
 Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe	TG IU
Pusset og malt teglsteinspipe. Plassbygget peis i stuen.	

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
 Vurdering
 Pipen og ildstedet er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Pipen ligger under bolig sammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør	TG IU
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerstokk er lokalisert i rom over bad. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.	

Er boligens hovedstøppekran funksjonstestet?
 På grunn av manglende tilkomst til rom over bad har den ikke blitt testet.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
 Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avloppskapasitet og vanntrykk?
 Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandedbatterier i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
 Nei.

Vurdering
 Rommet over badet hvor fordelerstokk er plassert er høytliggende og da det ikke var tilgjengelig stige eller annen mulighet for inspisere vesentlige deler av ledningsnettet er dette punktet ikke tilstandsvurdert. Det anbefales å etablere en lett tilgjengelig anretning, og foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereeder	TG IU
Varmtvannsbereeder er montert i rom over bad.	

Vurdering
 Bereeder er ikke mulig å tilstandsvurdere da det ikke var tilkomst til rom over bad under befaring.

Forventet levetid på varmtvannsbereeder er 10 - 25 år.

Ventilasjon	TG 2
Naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilator med avtrekk. Elektrisk avtrekk fra badet.	

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
 Nei.

Denne boligen er oppført med naturlig ventilasjon med unntak av kjøkken og bad, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luft sirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, gasstopp, mikro og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitewarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Innglasset vinterhage/takterrasse, med adkomst fra stue i 2. etg, ca. 12,5 m².
Flislagt gulv og sluk.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2015.

Er det fremstilt dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner - Hulltaking

TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:

Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Tilstøtende rom, målt i bunnsvill.
Sted for måling: Bak opplegg for vaskemaskin.
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Ja. Hulltaking er foretatt.

På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannnett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vannrette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vannnett sjikt?
Det vannrette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger og i fliser.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) og andre ovennevnte avvik som nevnt over.

Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2

Dusj på gulv med dør/felt i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sistene. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, komposit, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert brukslitasje på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilbrytere og automatsikringer. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré. Sentralstovsuger.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eittilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets almenne tilstand og fare for liv og helse. Bor det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og enkelte løse kablinger i badet og skapinnredning, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		8		
4. etasje	94			
5. etasje	32			
Sum	126	8		
Totalt bruksareal	134			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i løygheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning for kjøp.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Eksternt bod.	
4. etasje		Bad, entré/kjøkken, stue og to soverom.	
5. etasje		Stue og vinterhage/innglasset takterrasse.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	94		Bad, entré/kjøkken, stue og to soverom.	
5. etasje	32		Stue og vinterhage.	

Oppforingen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Innglasset takterrasse er medregnet i boligens P-rom / BRA - I, da terrassen har samme utførelse og brukes som del av boligens øvrige oppholdsrom. Takterrassen er på ca. 13 kvm.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltakting der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfellede belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligervbygningdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkproven ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. For rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringstidspunktet, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Iversen, Ronny 9578-5999-4-1917600 2025-04-23 12:59:52



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Uttytt dato
23. apr. 2025
Oppdragsnummer
13-0228/25

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.

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Professor Dahls gate 8, 0355 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Ronny Iversen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. april 2005	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: 83204511 Forsikret i: Gjensidige	

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: Ble utført i regi av Wivikke Sommerschild men hun er avdød og har ikke mulighet til å sjekke opp hvem hun brukte.

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?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

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/setningskader eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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

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

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelse 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0228/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Dato

Iversen, Ronny

2025-04-23

Identifikasjon

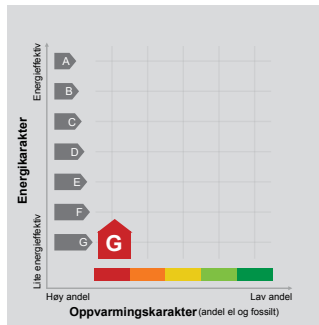
 Iversen, Ronny





ENERGIATTEST

Adresse	Professor Dahls gate 8
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80517793
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-115232
Dato	06.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarmefyr riktig med ved**

- **Skifte til sparerør på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1891
Bygningmateriale: MurTeglstein
BRA: 134
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plattformer for energimerking er beskrevet i [energimerkeforskriften](#) (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/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 6: 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 7: 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 frosenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrives 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 innbygde varmelementer 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

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: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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. bunnyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: 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. bunnyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttethet kan måles ved metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasje punkter. Metodene krever spesialstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende fisdied (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter bli fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.



Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/291	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 264 782,11
Eiendomsadresse:	Professor Dahls gate 8 0355 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Professor Dahls gate 8 v/Bauta Regnskap As, Postboks 1254 3205 SANDEFJORD		
Eiernavn:	Proffesor Dahls Gate 8 A Sameiet	Totalt	NOK 264 782,11
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	1 944,00
Renovasjonsgebyr	53 641,11
Vann- og avløpsgebyr	209 197,00
Totale avgifter	264 782,11

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/291	DelNr. 800	Kommunale avgifter	NOK 51 691,41
Eiendomsadresse:	Professor Dahls gate 8 0355 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Professor Dahls gate 8 v/Bauta Regnskap As, Postboks 1254 3205 SANDEFJORD		
Eiernavn:	Professor Dahls Gate 8 Sameiet	Totalt	NOK 51 691,41

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Renovasjonsgebyr	51 691,41
Totale avgifter	51 691,41

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/291/0/13	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Professor Dahls gate 8 0355 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 985,00
Fakturamottaker:	Iversen Ronny Professor Dahls Gate 8 0355 OSLO		
Eiernavn:	Iversen Ronny	Totalt	NOK 6 985,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Eiendomsskatt	6 985,00
Totale avgifter	6 985,00

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Vår ref: 13-0228/25
Oslo, 23.04.2025

Megleropplysninger på Professor Dahls gate 8 - gnr. 214, bnr. 291, snr. 13 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ronny Iversen	Professor Dahls gate 8, 0355 Oslo	03.07.1976

Under henvisning til eiendomsreglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Katharina Mosheim	Tlf. 93219305	E-post. sameiepdg8@gmail.com
INFORMASJON OM EIENDOMMEN			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 214	Bnr. 291	Snr. 13
	Kommune Oslo		
Sameiets org.nr:	987824956		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringselskap og polisnr. Gjensidige #83204511		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisnr. Norsk Hussoppforsikring (gjennom politie i Gjensidige)	
PARKERING OG GARASJE			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr



DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? må sørge for å rydde etter seg i fellesarealer, ikke noe luftig i bakgården			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Etablering av hybelleilighet ikke tillatt, plikt til å endring i le	Etaker til forretningsfører mot gebyr	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		obligatorisk info til styret om ny eier	
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo: per 31.03.25	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 DNB Lån # 12139258248	NOK 89.762,-	30.12.2025	7,15%	30.12.2025	12/2019
2 DNB Lån # 16367838438	NOK 453.846,-	30.09.2033	7,40%	30.09.2033	12/2023
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? - se under kolonne avdrag			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr NOK 53.511,- (NOK 11.129,- + NOK 42.381,-) per 31.03.2025				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 462.641 (bankinnskudd per 31.03.25)	Seksjonens andel formue? Kr 25.413 (per 31.03.25)		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5.696,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15. hver mnd.	Felles bredbånd, andel særfordelt felleslån (renter+avdrag+gebyr)			
Avregnes fellesutg?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr NOK 5.823,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.06.25		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	Kr. 656,- for 2024	Seksjonens renteutgifter kr:	inkludert i månedlig andel av avdrag/rente for felleslån		



nordvikbolig.no

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr NOK 4000,-	Kontonummer for betaling: 1506 86 73299
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr NOK 2000,-	Kontonummer for betaling: 1506 86 73299
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER			
Skriv her:			

For Mangler data

Katharina Mosheim / styrets leder

Oslo, 24.04.2025

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post i.arnebergbauer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
 Ida Arneberg Bauer
 Eiendomsmegler

 Nordvik Bygdøy Allé
 Bygdøy Alle 34, 0265 Oslo

 Telefon: +47 917 53 255
 i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

NORDVIK

 Nordvik Bygdøy Allé
 Org.nr: 914457750
 Bygdøy Alle 34
 0265 Oslo

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET PROFESSOR DAHLS GT. 8

§ 1 NAVN OG OMFANG.

Sameiets navn er Sameiet professor Dahls gt 8. Sameiet består av 14 seksjoner av eiendommen gnr. 214 bnr. 291 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

§ 2 RETTLIG RÅDERETT.

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter å gjøre erverver eller fremleier av seksjon oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet, herunder bl.a. vedtak i sameiermøte. Erverver av seksjon og leietaker skal gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører, fastsatt av denne.

§ 3 FYSISK RÅDERETT.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Eier av næringsseksjonene har anledning til vanlig utnyttelse av sin seksjon til næringsformål, og kan dermed oppdele næringsarealet etter egen vurdering. Om ønsket kan kjelleren og et inngangsparti i første etasje disponeres til restaurantformål eller annet næringsformål. All bruk av eiendommen skal følge vanlige husordensregler for kombinasjonsbygg, og en eventuell restaurantbedrift i kjeller må kunne følge de vanlige åpningstider i strøket.

Boder i kjeller og boder i 1 etasje med inngang fra gårdsplassen, disponeres eksklusivt av boligseksjonene i 3 og 4 etasje. Dette kan ikke endres uten samtykke fra samtlige boligseksjonseiere.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, balkong m.v.

Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til røret for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret for tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

§ 4 FELLESGIFTER.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom nåværende næringsseksjoner og boligseksjoner etter sameiebrøken ifølge reseksjonering tinglyst 10. juli 1998. Mellom boligseksjonene fordeles disse kostnadene med en ½ -part etter sameiebrøken og med den annen halvpart likt mellom seksjonene. Dersom særlige grunner taler for det, kan styret beslutte at spesielle kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Ingen sameier kan drive virksomhet eller iverksette tiltak som medfører økning av fellesutgiftene. I slike tilfeller skal sameieren betale kostnadene selv om ikke styret bestemmer noe annet. Styret kan pålegge sameieren å installere særskilt målestyr.

Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte sameier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

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

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 23/5-1997 § 23, 4. ledd.

Sameiet har ikke plikt eller anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

§ 6 ETTERSYN.

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 7 MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 1997, § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdeslovens kap. 13, jfr eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere med ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand, styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har rett til å være til stede i sameiermøte.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

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

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det for fristen angitt i § 8, 5. ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger som saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- a. Behandle styrets årsberetning
- b. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- e. Velge styremedlemmer.

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

I sameiermøtet er det maksimalt 16 stemmer og sameierne har stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier med unntak av seksjon nr. 7 som har tre stemmer. Antall stemmer kan ikke utvides ved resekksjonering, jf. eierseksjonsloven av 1997 § 12 2. ledd 2. punktum eller på annen måte uten ved enstemmighet i sameiermøte. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene om ikke lov eller vedtektene stiller strengere krav.
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- at styret skal ha et annet antall medlemmer enn 2 eller 4.
- tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Andre beslutninger enn de ovenfor nevnt treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11 INHABILITET.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET.

Styret velges av sameiermøtet, og skal frem til første ordinære sameiermøte bestå av 4 medlemmer inkludert leder. Styrets leder velges særskilt. Nåværende bolig- og næringsseksjoner har begge rett til halvparten av plassene i styret. Det velges 1 varamedlem fra nåværende næringsseksjoner og 1 fra nåværende boligseksjoner. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i 2 år. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake for tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

Styreleder skal sørge for at styret holder moter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ingen i styret har dobbelstemme. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

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

§ 13 STYRETS OPPGAVER M.V.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameierne anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av et styremedlem fra nåværende næringsseksjoner og et medlem fra nåværende boligseksjoner i fellesskap, i saker som gjelder sameierne felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN.

Forøvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.



Sameiet
Professor Dahls gate 8
Org nr. 987 824 956

Protokoll fra årsmøte 2025 i Sameiet Professor Dahls Gate 8

Møtedato 23.4.2025
Møtetid 19:30 – 21:15
Møtested Sangforeningen sine lokaler

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Katharina Mosheim ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak: Til stede var det representasjon fra 8 seksjoner og 4 seksjoner representert med fullmakt, til sammen 14 stemmer (i sameiet er der en seksjon som har 3 stemmer). Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter (se nedenfor) anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

Seksjon	Antall stemmer	Næring	Beboer	Eier	Tilstede	Tilstede ved fullmakt	Ikke til stede
1	1	X		Sangforeningen	1		
2	1		X	Barra/Augestad		1	
3	1	X		Nordic Healthcare Consultants AS	1		
4	1	X		Olav Wæthing	1		
5	1	X		Transisto Eigedom AS			1
6	1	X		Johnny Kragset	1		
7	3	X		Victoria Wæthing	3		
8	1		X	Vigerust Vinjar		1	
9	1		X	Stauper eiendom			1
10	1		X	Eldewin		1	
11	1		X	Mosheim	1		
12	1		X	Lohnaas/Hvattum	1		
13	1		X	Iversen		1	
14	1		X	Hernandez/Anthonisen	1		
Sum: 16 Antall stemmer tilstede/ikke tilstede:					10	4	2

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak: Katharina Mosheim (møteleder) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Marie Hvattum valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og agenda

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

2. ÅRSREGNSKAP OG STYRETS BERETNING FOR 2024

Vedtak: Styrets årsmelding for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

Vedtak: Regnskap for 2024 ble gjennomgått av Katharina Mosheim og godkjent av årsmøte. Årets overskudd ble besluttet overført til egenkapital.

3. BUDSJETT FOR 2025

Vedtak: Budsjettet ble gjennomgått av møteleder og tatt til orientering. Styrets forslag om økning av fellesutgifter med konsumprisindeks februar (3,6%) ble tatt til orientering.

Vedtak: Styrehonorar for 2024: Katharina Mosheim og Mathias Barra gis 1 stk gavekort à NOK 5 000 hver for innsatsen i perioden mellom årsmøtene i 2024 og 2025.

4. FORSLAG FRA STYRET ANG. VEDLIKEHOLDSPLAN

Styrets plan for vedlikeholdsaktiviteter i perioden 2025-2027 vedlagt innkallingen ble gjennomgått i møte.

Nødvendig Vedlikehold i 2025

Styret informerte om planlagt nødvendig vedlikehold i 2025, som inkluderer installasjon av snøfangere for å hindre isras og utbedring av lekkasje fra ventilasjonspipe i seksjon 14. Basert på første innspill fra blikkenslager (tilbud er under utarbeidelse) ser det ut til at dette kan gjennomføres innenfor det foreslåtte budsjettet for 2025. Dette ble tatt til orientering.

Rørfornyelse/strømping av bunnledninger

Forslag om rørfornyelse av bunnledningene ble diskutert i møtet. Det ble konkludert med at behøve/nødvendighet og risikoen for tiltaket ikke er godt nok utredet, blant annet fordi entreprenøren som har gitt tilbud også har gjort førkontrollen, og derfor kan være partisk i sin anbefaling. Det ble også konkludert med at dersom man ønsker å gjennomføre strømpingen, skal dette siktes mot gjennomføring i juli måned, ved bruk av en «bygpass»-løsning, slik at gården kan brukes som normalt med vann- og avløpsforsyning.

Vedtak: Det ble bestemt at tiltaket ikke skal gjennomføres i 2025. Saken tas opp igjen på årsmøtet i 2026, med et oppdatert risikobilde fra uavhengige eksperter. Olav Wæthing og Marie Hvattum har kontakter som skal gi innspill basert på dokumentasjon og videoer fra rørispeksjon gjort i 2024.

Andre vedlikeholdstiltak

Styret har også informert om andre tiltak som ble vurdert og satt på langlisten (se vedlegg fra innkallingen), som bytte av resterende tak og Velux-vinduer, samt fasadeoppussing på bakgården. Sameierne har tatt dette til etterretning og er innforstått med at det kan oppstå uforutsette behov for vedlikehold, som kan medføre behov for innskudd.

5. BRUKSENDRING SEKSJON 6

Eieren av seksjon 6 - Johnny Kragset - ønsker å bruke seksjonen fra næring til bolig og har bedt årsmøte om samtykke.

Saken ble grundig diskutert i møtet, og sameierne er i hovedsak positive til bruksendringen, men med noen forbehold. Det ble presisert at årsmøtet ikke aksepterer en hybridisering av seksjonen, og at Johnny og Anita Kragset bes om å dele en planskisse med sameierne og styret før endelig samtykke kan gis.

Samtidig anvendes samme betingelser som gjaldt da seksjon 7 fikk godkjenning om bruksendring i fjor: Seksjonseier bærer alle kostnader ifm. bruksendring. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, eventuelle behov for oppgradering av bl.a. elektriske kurser, utbedring av vann- og avløpsrør, andre byggmessige oppgraderinger for bruk av bolig, dokumentavgifter eller gebyrer for reseksjonering og evt. tinglysing.

6. BYTTE AV BREDBÅNDSLEVERANDØR

Bindingstiden med Telia for felles bredbåndsavtale (via koaksialkabel) utløp i mai 2024. Nettet oppleves som veldig ustabil og har lav hastighet, og flere sameierne har uttrykt misnøye med dette. Samtidig har Telia vist usikkerhet rundt videre investering i det eksisterende anlegget, da nesten alle nabogårder har gått over til fiber.

Sameierne har diskutert tilbudet fra GlobalConnect om oppgradering til fibernett, med gratis trekking av kabler til hver leilighet, til omtrent samme pris som dagens avtale, men med høyere hastighet og bedre stabilitet (1000/1000 Mbps).

Med stor flertall er sameierne positive til å bytte leverandør. Det kom innspill om å be GlobalConnect om å gjenbruke eksisterende kabelkanaler der dette er mulig. Basert på tidligere erfaring med kabeltrekking fra Telia, anbefales det at seksjonseierne er tilstede når fiberkablene trekkes til leilighetene, slik at de kan være med å bestemme og overvåke plasseringen av ledninger og modemer/routere.

Vedtak: 13 stemmer var for bytte av leverandør og aksept av Globalconnects tilbud, mens 1 stemte mot/blankt. Forslaget om bytte av leverandør ble dermed vedtatt.

7. VALG AV STYRE FOR NY STYREPERIODE

7.1. Valg av styreleder

Mathias Barra har informert at han ikke ønsker gjenvalg som styreleder. Sameierne ønsker herved å takke Mathias Barra for engasjementet og innsatsen de siste årene.

Vedtak: Katharina Mosheim (hittil styremedlem og representant for boligseksjoner) ble valgt som styreleder ved akklamasjon.

7.2. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Vedtak: Johnny Kragseth stiller som representant for bolig og ble valgt ved akklamasjon. Olav Wæthing og Terje Myrland, som representanter for næring, ble gjenvalgt ved akklamasjon. Frida Strøm Anthonisen (for bolig) og Marit Lambrechts (for næring) ble valgt som varamedlemmer ved akklamasjon.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning for neste periode:

- Styreleder: Katharina Mosheim
- Styremedlem: Olav Wæthing
- Styremedlem: Johnny Kragset
- Styremedlem: Terje Myrland
- Varamedlem: Frida Strøm Anthonisen
- Varamedlem: Marit Lambrechts

8. ANNET

Dugnad

Vedtak: Det ble besluttet å gjennomføre en dugnad med avsluttende sammenkomst (grilling eller lignende) i august, som en «høstdugnad/høstfest». Dugnaden vil omfatte rydding og vask av fellesarealer, samt en felles innsats for å slippe og male skilleveggen mot nabogården. Styret kommer tilbake med forslag til dato.

Møtet ble hevet kl. 21:15


Katharina Mosheim


Marie Hvattum



Sameiet
Professor Dahls gate 8
 Org nr. 987 824 956

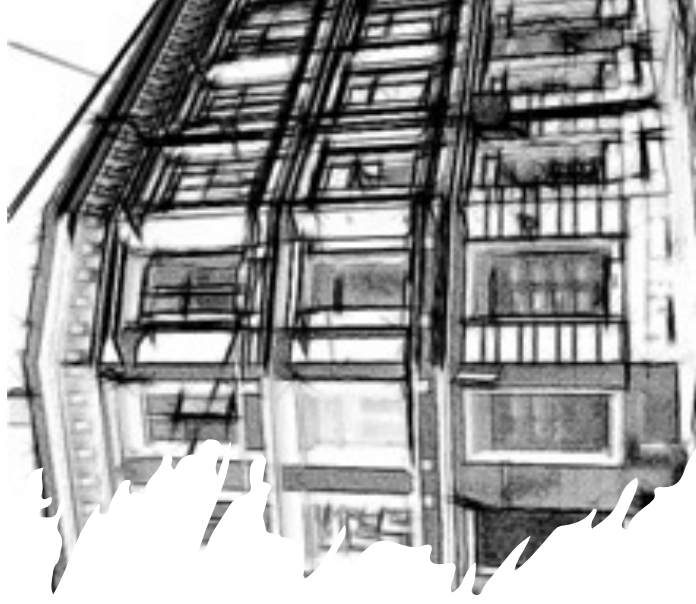
INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
 Ordinært årsmøte i **Sameiet Professor Dahls gate 8** avholdes
onsdag 23. april 2025 kl. 19:30 i Sangforeningen sine lokaler.
 (OBS: 1 time senere enn tidligere varslet)

TIL BEHANDLING FORELIGGER

- 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024**
 - o Valg av møteleder & opptak navnefortegnelse
 - o Valg av referent/protokollviter
 - o Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden
- 2. Årsregnskap og styrets beretning for 2024**
 - o Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap 2024 og styrets årsmelding for 2024
- 3. Budsjett for 2025**
 - o Gjennomgang og godkjenning av budsjett for 2025
 - o Til godkjenning: Godtgjørelse styrehonorar for 2024
- 4. Vedlikeholdsplan – forslag fra styret**
 - o Til informasjon: nødvendig vedlikehold 2025 (lekkasje fra ventilasjonspipe i seksjon 14, ytterligere snøfangere i toppetasjen for å hindre isras fra 4. etasje)
 - o Til beslutning om tidspunkt: Rørfornyelse bunnledning
 - o Til orientering: Langsiktige vedlikeholdstiltak
- 5. Sak til beslutning: Bruksendring seksjon 6 (Kragset) fra næring til bolig**
 - o Johnny Kragset som eier seksjon 6 (næringslokaler som er p.t. leid ut til psykologene) ønsker å flytte tilbake til Oslo og inn i seksjon 6.
 - o Sameierne bes derfor om samtykke til bruksendring av seksjon 6 fra næring til boligseksjon. Se vedlegg for nærmere beskrivelse og planskisse.
- 6. Sak til beslutning: Bytte av bredbåndsløyper – fra Telia til GlobalConnect**
 - o Bindingstid med Telia - nåværende leverandør for internett (bredbånd via koaksialkabel) - utløp i mai 2024. Telia har uttrykt usikkerhet rundt videre investering i eksisterende koaksanlegg, som allerede er preget av ustabilitet og lavere hastigheter.
 - o GlobalConnect har levert et tilbud om oppgradering til moderne fibernett (FTTH – fiber til hver leilighet) til ca. samme pris som dagens leverandør – se vedlegg
- 7. Valg av styret for sameie for nytt 2-årsperiode (2025-2027)**
 - o Valg av ny styreleder (Barra er valgt til årsmøte 2025 og ønsker ikke gjenvalg)
 - o Valg av minst ett styremedlem som representant for næring og ett for beboerne (når Barra trer ut av styret)
- 8. Annet**
 - o Dugnad 2025 – når ønsker sameierne å gjennomføre en dugnad i våren 2025 (inkl. bestilling av iSekk for fjerning av søppel fra fellesarealer)

Vedlikeholdsplan 2025-2027

Sameie Prof. Dahls gate 8
til diskusjon/avstemning i årsmøte 2025



Vedlikeholdstiltak 2025-27

- Montering av ytterligere snøfangere for å hindre isras (nødvendig vedlikehold - til informasjon)
- Lekkasje fra ventilasjonspipe i seksjon 14 (nødvendig vedlikehold - til informasjon)
- Rørfornyelse bunnledninger – til beslutning og diskusjon rundt finansiering for årsmøte
- Vedlikeholdstiltak 2026-27 – til informasjon for årsmøte

Investering i ytterligere snøfångere på taket for å hindre is/snørras (1/2)

Utfordring med isras fra taket mot fortau på Holtegate/Prof. Dahls gate

- Sameie har ansvar for å forhindre isras/snøfall og for å unngå personskade; vi er forpliktet til å sette opp skilt ved rasfare og fjerne is umiddelbart (dvs. i lønnsfrie timer). Ansvar for å sette opp skilt og fjerne is er umiddelbart (dvs. i lønnsfrie timer). Ansvar for å sette opp skilt og fjerne is er umiddelbart (dvs. i lønnsfrie timer). Ansvar for å sette opp skilt og fjerne is er umiddelbart (dvs. i lønnsfrie timer).
- Styreleder som blir personlig ansvarlig for skade (eks. ved personskade).
- Vi har allerede fått flere ganger bot fra kommunen pga. manglende sikring for isras (5000 NOK hver gang, når vi ikke er fort nok til å fjerne isen).
- Konstruksjon på taket vårt er slik at snøen raser ned fra taket og samles først på «takhyllene» foran de 16 vinduer vi har i 4. etasje mot Holtegate og Prof. Dahls gate.
- Ved nedbør/væromslag/nullgradspasering omdannes snøen til isheller som skir ned ukontrollert mot gata/fortau. Dette skjer ofte i lønnsfrie timer, og er nesten umulig å forhindre (selv med godt tilsyn fra beboerne i de 4 toppleilighetene).
- Hittil har beboerne i toppetasjen tatt initiativ og dyttet isen ned på en kontrollert måte flere ganger i vinteren — is danning er ganske uforutsigbart og beboernes tilsyn gir ingen garanti for at isen ikke skir ned ukontrollert og skader ting og i verste fall mennesker.



Sånn ser vindusermene/"takhyllene" foran Velux vinduer i toppetasjen ut om sommeren

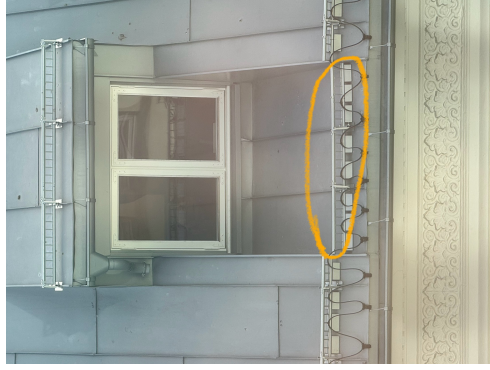


Snøen fra taket samler seg på "takhyllene" og dannes om til store isheller (opp til 0,5 m² og 10cm tykke)

Investering i ytterligere snøfångere på taket for å hindre is/snørras (2/2)

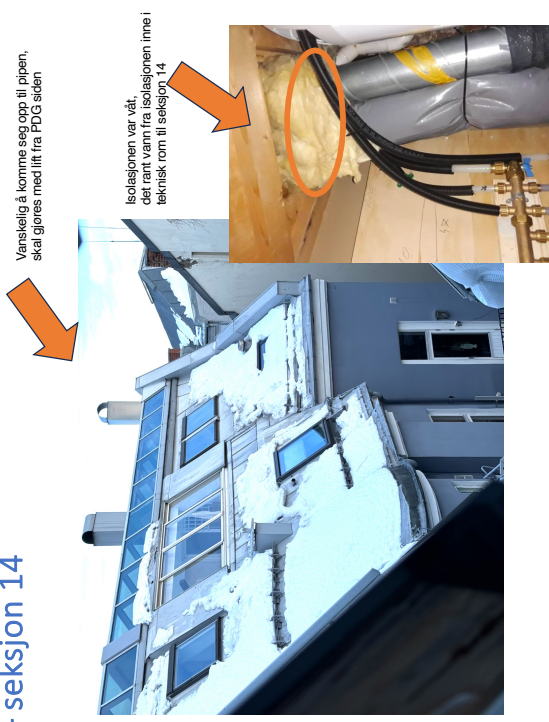
Løsningsforslag fra blikkenslager

- Vi har diskutert ulike løsninger med blikkenslager (bl.a. Varmkabler) og sjekket med andre bygårdere som har tilsvarende utfordringer
 - Foreslått løsning er å montere flere is/snøfångere foran takhyllene (rett før takremer) og mellom vinduer for å stoppe snø og frem for alt ishellen — se bildet ved siden fra en annen bygård
 - Varmekabler ansees ikke som nødvendig
 - Arbeidet kan gjennomføres med lift og skal gjøres langs hele bygget vårt på Holtegate og på Prof. Dahls gate siden
 - Tilbud (inkl. leie av lift, fortau, arbeidet + materialet) utarbeides av blikkenslager.
- Arbeidet kan gjennomføres i lønnsfrie timer i år, og samkjøres med arbeidet rundt lekkasje rundt ventilasjonspipe til seksjon 14 (Fredrik/Frida) skal undersøkes og fikses.**



Lekasje fra ventilasjonspipe – seksjon 14

- Vannlekkasje inn i det tekniske rommet til seksjon 14 via ventilasjonspipe (spesielt om vinteren og ved kraftig snøfall/vind) - oppdaget først i 2023
- Hadde befaring med takstmann fra forsikring, kunne ikke finne eksakt årsak (muligens utrett pipehat) – anbefalte å ta en inspeksjon gjennom blikkenslagere fra taket.
- Har diskutert saken med blikkenslagere, muligens kondens som blir ledet vekk feil rundt pipen – trenger litt fra gatesiden for å komme seg opp på det bratte taket.
- Ble enige om å samkjøre dette med andre arbeider på taket i mai/juni (snøfangere)



Rørfornyelse /strøpning av bunnledningsnett

- Opplevde tette rør, samt tilbakeslag fra avløp i næringslokaler i 1. etasje ila våren 2024
- Gjennomførte førkontroll/rørinspeksjon med kamera i hele bunnledningsnett i sommeren 2024 - som diskutert og besluttet i årsmøte 2024 – her er en kort oppsummering fra tilstanden:
 - Det er enkelte steder på rørstrekket som har svært dårlig kvalitet samt andre steder der hvor kvaliteten er god. F.eks. så er rørene ved Sangforeningen sin kjøkken delvis utskiftet. Men fremdeles er det skjøter her og der som ligger igjen. Dette medfører risiko for kollaps. Det skal ikke mer en et kollaps i rørrettet så er hele, eller deler av avløpet stengt. Dette kan vare fra 1 uke til flere uker og få utbedret. Ett slik tilfelle vil gjøre selve operasjonen meget mer kostbart.
 - Rørene vil mest sannsynlig tåle den utspylingen som skal til for å legge strømmen slik avløpet er pr. i dag. Hvor bedre stand det er på avløpet når strømmen skal legges jo bedre vil også strømmen legge seg i røret. Dette sikrer også et bedre resultat. Dersom røret får store skader må det graves opp flere steder. Hvis dette blir tilfelle er det ikke lenger lønnsomt å legge strømppe. Da er det mer lønnsomt å plukke opp hele bunn-ledningen for så å legge hele ledningen ny, men uansett betydelig dyrere å gjennomføre. Samtidig vil gården ikke kunne brukes i flere uker eller måneder et slikt tilfelle.
- Vi har tilbud foreliggende fra Oslo Rørleggervakt for strøpning/rørfornyelse av hele bunnledningsnett (se vedlagt) - dette vil koste NOK 800.000,- + ca. NOK 100.000 i tillegg for en provisorisk avløppssystem, sånn at vi kan fortsette å bruke gården under utbedringsperioden (vil vare i ca. 10 dager).
- Styret anbefaler å ta en diskusjon på tiltaket i årsmøte om tidspunkt – med sikte på gjennomføring i 2027
- Finansering av tiltaket eller ved lån – for andel per seksjon se neste side

Til informasjon: Fordelingsnøkkel felleskostnader og investeringer

Andel per seksjon for hver investering på NOK 1.000.000

Seksjon	Eier 1	Eier 2	Andel per enhet for hver 1 lmo NOK
1	Sangforeningen		155 833
2	Mehias Bara	Liv Ariane Augustad	52 705
3	Nordic Healthcare Consultants AS		72 573
4	Olav Wæthing	v/ Stian Haage	60 012
5	Transisto Eggedom AS		40 085
6	Haldalen AS		77 471
7	Sovik Eldendom AS (v/ Olav Wæthing)		135 242
8	Stje Vigørust Vnjar		47 362
9	STAUPE AS v/ Øyvind Nordberg Kittilsen		54 263
10	Magnus Eldvinn	Olav Eldvinn	57 380
11	Mohsein Roland	Mohsein Katharina	50 044
12	Olav Kristian Lohmaas	Marie Ivaatum	53 150
13	Iverson Rommy		54 931
14	Frestrik Borsum Hernantiz	Frida Antholisen	64 949
Sum			1 000 000

Vedlikeholdstiltak som er planlagt for 2026 og utover

Nytt tak/bytte resterende takvinduer (Velux)

- Taket og 32 innfelte Velux takvinduer er fra 1998.
- 6 utette Velux vinduer ble allerede byttet i 2021. Som følge av vannlekkasje fra taket/gjennom takvinduer på vestsiden ble ca. en 1/6 del av hele taket samt 4 Velux vinduer byttet i vinter 2023/24.
- Blikktak er delvis ganske nedslitt, resterende 23 Velux vinduer nærmer seg slutten av levetiden. Akkurat nå er det ingen tegn på ytterligere lekkasje.
- Estimerte kostnader for resterende arbeidet: ca. 5-6 MNOK fra 2023 (bytte blikktak, 23 Velux vinduer og stillas)
- Årsmøte besluttet i 2024 å avvente med bytte av resten av taket.

Fasade bakgård

Totalrenovering ligger på ca. NOK 800 000,- (basert på tilbud fra Flotte Bygårder i 2022, ikke oppdatert) – mindre renovering/utbedring kan gjøres med lavere midler kun rundt sykkelbod, hvor avflassing er størst. Noen flekker på bakgårdsiden skal utbedres ifm. ombygging av seksjon 7 til bolig i 2025 (Wæthing).

Bytte skillevegg mot nabogården - estimat på ca. 250-350.000 NOK inkl. nye lamper/lyssensorer

Eksisterende vegg er fortsatt funksjonsdyktig, men vil være fint å oppgradere/bytte samtidig som bakgårdsfasaden gjøres

SAK 6: BYTTE AV BREDBÅNDSLEVERANDØR FRA TELIA TIL GLOBALCONNECT

- Bindingstid med Telia - nåværende leverandør for internett (bredbånd via koaksialkabel) - utløp i mai 2024.
- Telia har uttrykt usikkerhet rundt videre investering i eksisterende koaksanlegg, som allerede er preget av ustabilitet og lavere hastigheter.
- GlobalConnect har levert et tilbud om oppgradering til moderne fibernett (FTTH – fiber til hver leilighet) til omtrent samme pris som dagens leverandør – se vedlegg
- Det foreslås å avslutte nåværende avtale med Telia og signere ny kontrakt med GlobalConnect for leveranse av fiberbredbånd til alle leiligheter.

Tilbud fra GlobalConnect:

- Trekking av fiber inn i hver leilighet uten kostnader for sameiet.
- Bruk av eksisterende kabelkanaler – ingen større inngrep.
- Nye modem og WiFi-rutere inkludert uten ekstra kostnad.
- Fiber er allerede installert i byggets næringslokaler – det gjenstår kun intern trekking.

Fordeler med å gå over til fiber:

- Betydelig høyere stabilitet og hastighet enn koaks (hastighet deles ikke lenger av seksjoner, men hver seksjon oppnår full hastighet – spesielt viktig med flere boenheter i gården).
- Fremtidssikker løsning som støtter moderne og kommende digitale behov.
- Økt attraktivitet for boligen ved framtidig salg/leie.
- Nettet føres under bakken, ikke over taket (se bildet under) – ikke fare for brudde ved storm eller byggeaktiviteter.



Vedtatt foreslås:

Avslutte nåværende avtale med Telia og signere ny kontrakt med GlobalConnect for leveranse av fiberbredbånd til alle leiligheter.
Foreslått hastighet/pris: Internett 1000/1000 Mbps til en pris per seksjon per måned: NOK 299,-.
Det er 10 NOK mer enn dagens bredbåndsavtale fra Telia (250/25 Mbps) til NOK 289,-.

Vedlegg:

Tilbudsdokumenter fra GlobalConnect

Tuesday, April 1, 2025 at 20:54:49 Central European Summer Time

Subject: Sv: Sameiet Professor Dahlsgate 8 - Fibernett kostnadsfritt etablert fra HomeNet
Date: Friday, 21 March 2025 at 13:38:27 Central European Standard Time
From: Vetle Krokstad
To: Katharina Mosheim
Attachments: Outlook-ugytt5pd.png, image.png, Outlook-xtt43r4l.png, Outlook-kzubeepq.png, Outlook-bvjgwntx.png, image[59].png, Outlook-h1a5zif4.png, Outlook-1qp23jw4.png, Outlook-tato5tgl.png, Outlook-zp2ixnyv.png, Outlook-omfmc5bp.png, image.png, Outlook-ik2cg4bb.png, Professor dahls g8_GlobalConnect.pdf

Hei Katharina,

Sender dere her et tilbud på fibernett kostnadsfritt installert til Sameiet Professor Dahlsgate 8 og deres 9 boenheter. **Se vedlegg.**

GlobalConnect leverer i dag fibernett over hele landet og til et hundretalls av bygårder over hele Oslo. Vi er Frogners desidert største fibernett-aktør og leverer til omtrent 250 sameier i området. B.la Professor dahls g 7 og Holegaen 29 nær dere.

Vi har fiber i gården deres, da den ene næringsseksjonen har inngått avtale med oss.

I kraft av dette vil det ikke medføre noen kostnader for dere å få fibernett installert. I korte trekk vil hver enkelt beboer få et raskere, mer stabilt og rimeligere fibernett installert i sin leilighet.

Samtlige 9 boenheter får en kostnadsfri installasjon.

Er man bundet i en lengre periode med Telia er det uproblematisk å sette ønsket oppstart, lenger frem i tid. Tidligst mulige ferdigstillelse er pr nå 01.07.25. Eller 3-4 mnd fra avtaleinngåelse.

Vi vil sørge for en sømløs overgang, der ingen vil havne i en situasjon hvor man dobbelt faktureres eller står uten nett i overgangen.

Fibernet er i ferd med å bli allemannseie, og dette er en infrastruktur som gården med tiden uansett blir nødt til å gå til anskaffelse av.

Det er viktig å legge dagens oppgraderings-priser fra Telia i den totale sammenlikningen, og ikke kun fellesutgiften. Mange ser seg nødt til å oppgradere til disse. Dette ender ofte med en høy utgift, og liten forskjell i rekkevidde, fart og stabilitet. Deres nåværende løsning er ikke forenlig med dagens eller kommende tids krav og behov.

De fleste fibernett-aktører leverer fiber inn i kjelleren, og derfra cat-kabler. Her gir vi gården et dedikert punkt til punkt fibernett inn i hver leilighet, som sørger for at beboernes bruk ikke påvirkes av naboens.

Telia og telenor-prisene har de siste årene økt opptil flere ganger årlig.

Vi vil IKKE justere opp prisene underveis, for utenom vanlig justering etter konsumprisindeksen.

"Hva med TV-en?"

Flere og flere sameier avviker i disse dager den kollektive avtalen for TV. Dette da færre og færre ser lineær-tv. Vi åpner heller for at de som ønsker TV, kan bestille dette. På den måten skaper vi valgfrihet og lave felleskostnader.

Individuelle avtaler kan gjøres via våre samarbeidspartnere, RIKS-TV og Viasat (Nå Allente).

Om det foreligger en kollektiv TV-løsning, færre og færre bruker, anmodes det om å vurdere nødvendigheten av denne. Individuelle priser er ikke lenger dyrere enn kollektive avtaler.

Vi gir dere her to konkurrerende og valgfrie TV-tilbydere i gården. Både Viasat og RiksTV leverer TV via fiber hos dere fra 349,-
Om dere likevel ønsker kollektiv tv, kan RiksTV levere dette fra 269,-

Sameiet Professor Dahls gate 8 vil sitte igjen med verdien og eierskapet til fibernettet etter avtaleperioden. Sameiet kan da inngå avtale med andre fiberaktører, om dette er tilgjengelig etter avtaleperioden.
Tilbudsprisen fordrer 72 mnd avtaleperiode.

Fiber er en infrastruktur som skal og bør ligge til grunn i mange, mange å fremover.
Vi kan både gå opp og ned i avtaleperiode, dette vil kun gjøre sitt utslag i prisen.

Vi vil ta oss av all informasjonsflyt mot beboerne.
Prosjektleder vil befare bygget underveis og svare på alt av spørsmål.

Tilbudene : **(Se vedlegg for oversikt)**

Tilbud 1: 100/100mbps. Kun 279,- via felleskostnadene.

Valgfrie oppgraderinger til 500 og 1000 som da faktureres beboerne direkte.

Tilbud 2: 1000/1000mbps. Kun 299,- pr mnd/pr boenhet via felleskostnadene

**Uavhengig av tilbud:
Inkludert alt av nødvendig utstyr. Som ruter og vårt mesh-system "Wifi @ home premium" som bestående av 2 ekstra signal-forsterkere garanterer nett i hele leiligheten.**

Dere går altså vesentlig ned i pris ut ifra dagens situasjon, samtidig som hastighetene går opp. Vi gir dere synkron fiber-hastigheter.
Dyre oppgraderinger utgår, og stabilitet og rekkevidde i leilighetene blir tilfelle.

Alt av nødvendig utstyr følger med og kobles opp av oss.

Vi har nå koblet opp rundt 250 liknende bygårder og garanterer et pent uttrykk i etterkant.

Det vil ikke bli sjenerende bygg-messige-inngrep og det foreligger befarings i etterkant av avtaleinngåelse der man sammen med entreprenør og prosjektleder legger opp en tilfredsstillende løsning.

Det er en gjengs enighet om at fiber øker attraktiviteten til gården, og gir den en helt nødvendig oppgradering av infrastrukturen. Vi utplasserer det lille som må til av nødvendig utstyr i kjelleren.

bytt.no 2025:



GlobalConnect



Altibox Bredbånd



Telenor Bredbånd



Telia Bredbånd



Sameier vi leverer til i nærheten:

Oscars gate 19, 27, 29, 33, 42, 52, 53, 57, 59, 45, 76 og 78
 Drammensveien 41, 47
 Frognerparken Boligsameie
 Aksjeselskapet Gyldenløves Byggeselskap
 Sameiet Huitfeldsgate 13
 Nobels gate 14
 Gyldenløves gate 38, 40
 Tidemandsgate 24
 Magnus Bergs gate 2, 6
 Erling Skjalgssons gate 30
 Huitfeldts gate 32, 33, 34
 Huitfeldts gate 29
 Colbjørnsens gate 11 & 13
 Behrens gate 8
 Skovveien 5, 49
 Josefines gt 38, 40, 42
 Camilla Colletts vei 20
 Elisenbergveien 10
 Drammensveien 54 A
 Drammensveien 50 C
 Niels Juels g 40, 42, 48
 Niels Juels gate 70
 Briskebyveien 22
 Eckersbergs gate 10, 13 og 15
 Thomas Heftyes gate 39, 64, 47 og 41

Erling Skjalgssons gate 19, 21, 22 & 24
 Bygdøy Alle 15
 Bygdøy Alle 3
 Bygdøy Alle 57
 Bygdøy Alle 35. 51A&B
 Gimleveien 21
 Nobels gate 20, 23
 Frognerveien 3, 9, 44, 46, 48, 50, 52, 54 & 58
 Hansteens gate 1
 Parkveien 62
 Frederik Stangs gate 47
 Parkveien 73
 Arbiens Gate 9
 Huitfeldts gate 25
 Sameiet Reichweinsgate 8
 Sameie Lille stranden 2 på Aker Brygge
 Drammensveien 46
 Munkedamsveien 69

Med vennlig hilsen
 Vette Nikulaus Krokstad
 Boligselskaper

48 17 57 21
vetkro@globalconnect.no





Tilbud Til
Professor Dahls
Gae 8

Fra Global Connect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameie.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv
bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder
internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

100/100 Mbps

1000/1000 Mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.



Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får
fibernettet av oss.



Lynraskt fibernet

Ny teknologi med ekte
fibernet gir full fart, alltid.



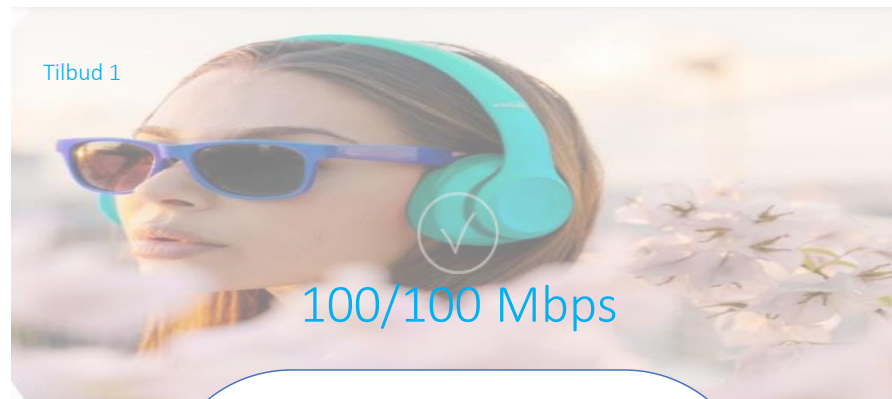
Valgfrihet på TV

TV fra den leverandøren som
passer deg best.



Tilbudsfrist: -01.05.25. Oppstart: etter avtale

Global Connect (Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernetene i Norge. Vi har i dag fiber i
over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor
utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.



Tilbud 1

100/100 Mbps

100/100 mbps
kr 279,- pr måned pr boenhet

Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500Mbps – kr 99,-
1000/100Mbps – kr 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømpakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Flexipakken	Kr 349,-*

(TV fra Allente løper fra kr 269,-



Tilbud 2

1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 299,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:
Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømpakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 249,-

(TV fra Allente løper fra kr 269,-)


 GlobalConnect


WiFi Premium Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon. Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.

Wi-Fi Premium

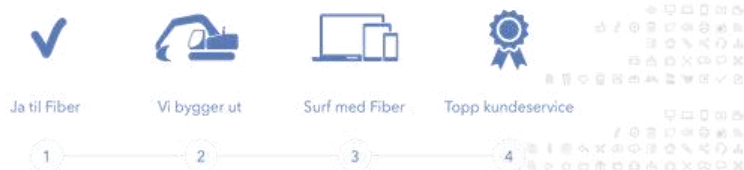

 GlobalConnect

Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig



Etablering av fibernettet

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-. Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosessen, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i totalt 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

bytt.no 2025:



GlobalConnect 3.0



Altibox Bredbånd 2.6



Telenor Bredbånd 2.2



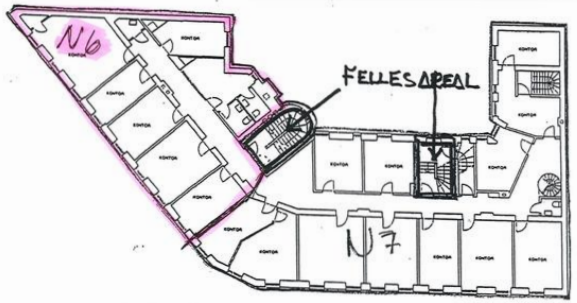
Telia Bredbånd 1.8





Attestert kopi av doknr. 1897/137361/05
Utgitt 2025-03-05 09:58

Side 3 av 7



P. Høyset

*Utkling av sørgjennsynsforpliktning
Inng. 24.06.1997
10.07.1998*

PROFESSOR
DAHLS GT. 8
PLAN 2. ETASJE
M 1:200

Samiel Professor Dahlsigt 8
Styrets budsjettforslag 2025 (like vedtatt)

	Budsjett 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Utgifter			
3000 investering utgifter	572 246	772 226	788 433
3100 investering utgifter	29 268	30 465	32 122
3200 investering utgifter	194 400	194 400	200 000
3300 investering utgifter	325 578	0	0
Sum investering utgifter	1 071 492	997 091	1 020 555
Sum driftsutgifter og inntekter	1 247 523	997 091	1 020 555
Resultat			
6000 resultat oppskje	11 625	0	0
6100 resultat oppskje	35 004	39 401	39 000
6200 resultat oppskje	0	0	0
Resultat oppskje	46 629	39 401	39 000
7000 resultat oppskje	35 000	0	0
7100 resultat oppskje	0	0	0
7200 resultat oppskje	0	0	0
7300 resultat oppskje	0	0	0
7400 resultat oppskje	0	0	0
7500 resultat oppskje	0	0	0
7600 resultat oppskje	0	0	0
7700 resultat oppskje	0	0	0
7800 resultat oppskje	0	0	0
7900 resultat oppskje	0	0	0
Sum resultat oppskje	112 629	39 401	39 000
Sum driftutgifter og inntekter	1 134 893	957 690	981 555
Resultat			
8000 resultat oppskje	11 625	0	0
8100 resultat oppskje	35 004	39 401	39 000
8200 resultat oppskje	0	0	0
8300 resultat oppskje	0	0	0
8400 resultat oppskje	0	0	0
8500 resultat oppskje	0	0	0
8600 resultat oppskje	0	0	0
8700 resultat oppskje	0	0	0
8800 resultat oppskje	0	0	0
8900 resultat oppskje	0	0	0
Sum resultat oppskje	46 629	39 401	39 000
Sum driftutgifter og inntekter	1 134 893	957 690	981 555
Resultat			
9000 resultat oppskje	11 625	0	0
9100 resultat oppskje	35 004	39 401	39 000
9200 resultat oppskje	0	0	0
9300 resultat oppskje	0	0	0
9400 resultat oppskje	0	0	0
9500 resultat oppskje	0	0	0
9600 resultat oppskje	0	0	0
9700 resultat oppskje	0	0	0
9800 resultat oppskje	0	0	0
9900 resultat oppskje	0	0	0
Sum resultat oppskje	46 629	39 401	39 000
Sum driftutgifter og inntekter	1 134 893	957 690	981 555
Resultat			
1000 resultat oppskje	11 625	0	0
1010 resultat oppskje	35 004	39 401	39 000
1020 resultat oppskje	0	0	0
1030 resultat oppskje	0	0	0
1040 resultat oppskje	0	0	0
1050 resultat oppskje	0	0	0
1060 resultat oppskje	0	0	0
1070 resultat oppskje	0	0	0
1080 resultat oppskje	0	0	0
1090 resultat oppskje	0	0	0
Sum resultat oppskje	46 629	39 401	39 000
Sum driftutgifter og inntekter	1 134 893	957 690	981 555
Resultat			
1100 resultat oppskje	11 625	0	0
1110 resultat oppskje	35 004	39 401	39 000
1120 resultat oppskje	0	0	0
1130 resultat oppskje	0	0	0
1140 resultat oppskje	0	0	0
1150 resultat oppskje	0	0	0
1160 resultat oppskje	0	0	0
1170 resultat oppskje	0	0	0
1180 resultat oppskje	0	0	0
1190 resultat oppskje	0	0	0
Sum resultat oppskje	46 629	39 401	39 000
Sum driftutgifter og inntekter	1 134 893	957 690	981 555
Resultat			
1200 resultat oppskje	11 625	0	0
1210 resultat oppskje	35 004	39 401	39 000
1220 resultat oppskje	0	0	0
1230 resultat oppskje	0	0	0
1240 resultat oppskje	0	0	0
1250 resultat oppskje	0	0	0
1260 resultat oppskje	0	0	0
1270 resultat oppskje	0	0	0
1280 resultat oppskje	0	0	0
1290 resultat oppskje	0	0	0
Sum resultat oppskje	46 629	39 401	39 000
Sum driftutgifter og inntekter	1 134 893	957 690	981 555

3,0% økning i h.t. komprinsjonsdel fra 1.6.2025
 iht. økning fra Tella for DNB
 iht. lønne medlemsstøtte
 videredistribusjon av utgifter til seksjon 80

byttet regnskapsårer, endret honorarstruktur
 byttet til ordning med presentant i 2024
 vanlig vedtvedhold i 13% for nye 68kt i der fangtveringen fra jorden)

lyent økning fra vektin av styre/vehold
 lyent økning fra vektin av styre/vehold
 økning økning
 lyent økning fra Tella
 forventet økning
 forventet økning

byttet forretningsårer, endret honorarstruktur
 2024 bidrag inkluderer 10.000 presentant som syv og utgifter

Sid 1 av 1

31.12.2024 11.15.58

Samiel Prof. Dahlsigt 8
Øversikt felleskostnader og Låneliggende per 1.1.2025

Sum for beregning av andeler av utgifter til den enkelte brukerne skal fordeles mellom låneren den næringsselskaper og bolag og for bolag og for næringsselskaper i en gjest 10 juli 1998.
 Mellom bolagsselskaper fordeles disse kostnader med en 1/2 part etter samarbeidet og med den annen halvpart mellom selskaperne.

Seksjon	Eier 1	Gjeldende felleskostnader pr. 1.1.2025 (i den tilsvarende valuta)		Tillegg Tella fra 1.1.2025 (Bredbånd)	Låneliggende per 1.1.2025 (Bolag / Avsetning)	Låneliggende per 1.1.2025 (Bolag / Avsetning)	Månedlig totalbeløp Felleskostnader inkl. Låneliggende Tella Bredbånd	Økonomisk resultat 2024 (inkl. utgifter til felleskostnader)	Ny måneds totalbeløp fra juli 2024
		per år total	per måned						
1	Sangforeningen	120 240	31 085	289	0	0	10 028	10 389	10 389
2	Mathias Barbra	40 701	10 175	0	0	476	4 157	4 279	4 279
3	Medisinske konsulents AS	11 111	2 778	0	0	716	6 403	6 587	6 587
4	Onn	53 284	13 323	0	1 850	716	6 808	7 093	7 093
5	Transato EgeDom AS	37 134	9 283	0	1 150	459	4 743	5 002	5 002
6	Hakken AS	59 828	14 957	0	1 853	803	7 642	8 221	8 221
7	Vedra Wæthing	105 212	26 303	289	3 259	1 413	13 729	14 044	14 044
8	STÅL PER AS	44 904	11 226	289	1 298	563	5 630	5 919	5 919
9	Magnus Elderen	44 311	11 078	289	1 298	563	5 630	5 919	5 919
10	Magnus Elderen	43 280	10 820	289	1 298	563	5 630	5 919	5 919
11	Magnus Elderen	41 945	10 251	289	1 298	563	5 630	5 919	5 919
12	Onn Kristian Lehmas	41 945	10 251	289	1 298	563	5 630	5 919	5 919
13	Onn Kristian Lehmas	41 945	10 251	289	1 298	563	5 630	5 919	5 919
14	Friedrich Bismarck Hermannsd	50 158	12 539	289	1 298	563	5 630	5 919	5 919
Sum		772 242	193 061	2 601	10 000	6 100	83 571	86 670	83 971

Kommentar ang. endringar i beløp iht. 2024

- * Tilpassning Tella bredbånd - kostnadskning fra 1.1.25
- * Tilpassning Tella bredbånd - kostnadskning fra DNB
- * Tilpassning til komprinsjonsdel feb 2025 +3,6%

126 000

73 200



Sameiet
Professor Dahls gate 8
Org nr. 987 824 956

Styrets Beretning for året 2024

Herved avgir styret sin beretning til sameierne i Prof. Dahls gate 8 for beretningsperioden fra ordinært årsmøte 10.06.2024 til ordinært årsmøte 2025.

1. STYRETS SAMMENSETNING

Sameiets styre har i beretningsperioden vært følgende:

Styreleder: Mathias Barra (beboer) - valgt frem til årsmøte 2025
Styremedlem: Katharina Mosheim (beboer) – valgt frem til årsmøte 2026
Styremedlem: Olav Wæthing (næring) – valgt frem til årsmøte 2026
Styremedlem: Terje Myrland (næring) – valgt frem til årsmøte 2025
Varamedlem: Clara Eldwin (beboer)
Varamedlem: Marit Lambrechts (næring)

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Org.Nr. 987824956

Stiftning av sameie: Sameiet ble konstituert med valg av styre og fastsettelse av vedtekter i september 1998.

Forretningsføring/Regnskap: Regnskap, lønn, ligningsdokumenter, felleskostnader-service er utført iht. avtale med Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) og OBF Regnskapsbyrå AS (OBRF).

Eiendommen: Sameiet består av 14 seksjoner, hvorav 6 næringsseksjoner, av eiendommen gnr 214 bnr. 291 i Oslo.

Styret oppfatter bomiljøet og forholdet mellom sameierne som godt.

3. FORSIKRING

Sameiets eiendommen er forsikret i **Gjensidige Forsikring, polise nr. 83204511** som også omfatter Norsk Hussoppforsikring og ansvarsforsikring til styret. Den enkelte sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

4. STYRETS ARBEID I PERIODEN

Styret har utført følgende arbeid i perioden:

- Kontinuerlig oppfølging av regnskap og spesielt fakturaer og husleierestanser med OBF og seksjoner (det var delvis restanser tilbake til 2. halvår 2023 som måtte kreves inn pga. dårlig oppfølging av OBF som forretningsfører) – regnskapsfører har dessverre ikke utført jobben sin, derfor har vi bestemt for å kansellere avtale og inngått avtale med ny regnskapsfører (Bauta Regnskap) fra 1.1.2025
- Ny lekkasje fra tak i seksjon 11 (Mosheim) i juni 2024 – garantisak mot Flotte Bygårder (leverandør for bytte av tak/Veluxvinduer i vinter 2023-24) samt forsikringssak for å få dette

løst/fikset.

- Lekkasje i seksjon 8 (Silje V.Vinjar) ifm. utett avløp i seksjon 13 (Iversen) i juli 2024 – hente rørlegger og fagmann fra forsikring; forsikringssak som ble utbedret og avsluttet i høst 2024
- Innbrudd i Sangforeningen i juli 2024, med påfølgende bytte av ytterdøra (Inngang til Sangforeningen og ballettinstitutt) – ståldøra ble installert i høst for å hindre ytterligere innbrudd. Kostnadene (68.000 NOK) blir belastet regnskap i 2025.
- Rørinspeksjon med video ble gjort i våren 2024 - samt tilbudsinnhenting for rørfornyelse/strømping av bunnledninger ifm. flere lekkasjer/tette avløpsrør hos frisøren i 1. etasje med tilbakeslag oppover. Tilbudet foreligger og skal opp til beslutning i årsmøte 2025.
- Avslutte kontrakten med OBF som forretningsfører per 31.12., samt forberedelser av overgang til ny forretningsfører Bauta Regnskap per 1.1.25 ilt Q4/2024. Også uttallige oppfølginger med OBF for å få avsluttet året 2024 og overført all relevant informasjon til ny forretningsfører.
- Endringer ifm. kommunens vedtak om adresseendring for noen innganger til sameie mot Holtegata: bestilling av husnummerskilt, informasjon til relevante parter (leverandører)
- Innhenting av tilbud for vaske/vaktmestertjenester – avventer tilbud

5. REGNSKAP FOR ÅRET 2024

Resultatet for regnskapsåret ga et overskudd på **NOK 233 440,-** som skal overføres til sameiets egenkapital. På grunn av underskudd i 2023 på NOK 476 872,- og negativ egenkapital per 31.12.2023 på NOK 210.116,- er sameiets **egenkapital per 31.12.2024 dermed NOK 23 324,-**

Sameiets fellesgjeld omfatter to annuitetslån hos DNB som løper hhv. frem til desember 2025 og september 2033) var ved årsskiftet nedbetalt til NOK 582 290,-:

- Felleslån # 12139258248 er per 31.12.24 nedbetalt til NOK 118 681,- (rentesats 7,15 %)
 - Felleslån # 16367838438 er per 31.12.24 nedbetalt til NOK 463 608,- (rentesats: 7,40 %)
- Totalbeløp utestående felleslån per 31.12.24: NOK 582290,-**

For øvrig vises til regnskapet og til gjennomgang ved årsmøtet.

6. BUDSJETT FOR 2025

Styret har satt opp budsjettet basert på forventede inntekter og utgifter i 2025. I fm. prisstigninger i de fleste kategorier (bl.a. vann-og avløps- og avfallsgebyrer, strøm, forsikring, vaktmester, vaske tjenester, etc.) er driftskostnader rundt 38.000 NOK høyere per år enn i 2024. Fellesutgifter foreslås derfor justert med konsumprisindeks (3,6% - februar 2025) fra juni 2025.

Dessuten foreslås det å videreføre styregodtgjørelse for 2024 i form av Universal presentkort til styret leder Mathias Barra og styremedlem Katharina Mosheim på NOK 5000,- hver. (NB: styregodtgjørelse utbetales alltid etterskuddsvis, for arbeidet gjennomført i perioden som har gått).

Budsjett for vanlig vedlikehold er satt opp med 226.800 NOK - dette inkluderer 152.000 NOK i vanlig vedlikehold, samt faktura for den nye ytterdøren til Sangforeningen på NOK 68.000,- som blir belastet regnskap 2025.

Foreslått budsjett vil føre til et **budsjettert overskudd på NOK 151 782,- i 2025.**

7. ANDERE FORHOLD

Sameiets virksomhet forurenser ikke det ytre miljøet utover det som måtte ansees som normalt for ett sameie med næringsseksjoner.

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av tre menn og en kvinne. Sameiet tilstreber likestilling ved valg av styret.

Oslo, 31.03.2025

Mathias Barra

Olav Wæthing, Styremedlem

Katharina Mosheim, Styremedlem

Terje Myrland, Styremedlem

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	997 655	1 247 553	1 003 098	0
Sum		997 655	1 247 553	1 003 098	0
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	39 404	49 827	46 500	0
Lønn og honorarer	3	0	39 935	39 935	0
Vedlikehold	4	152 981	1 084 504	185 000	0
Eksterne tjenester	5	56 320	42 452	50 500	0
Kabel-tv og bredbånd		30 402	21 914	30 400	0
Forsikring		120 522	125 988	125 700	0
Kommunale avgifter		278 938	237 702	285 000	0
Brensel og strøm		9 216	12 341	20 000	0
Andre driftsutgifter	8	27 786	11 880	9 990	0
Avskrivninger		23 717	103 498	0	0
Sum		739 265	1 710 038	793 025	0
Driftresultat		258 390	-462 485	210 073	0
Finansiell inntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	11 947	8 299	0	0
Rentekostnad	8	-48 803	-33 914	-51 042	0
Andre finansposter	9	11 905	11 228	0	0
Resultat av finansiell inntekt- og kostnad		-24 951	-14 387	-51 042	0
Årsresultat	10	233 440	-476 872	159 031	0
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-146 961	-103 498	-142 865	0
Opptak lån		0	500 000	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	23 717	103 498	0	0
Endring i disponible midler	10	110 196	23 128	16 166	0

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		2 371 655	2 371 655
Påkostninger		-2 166 121	-2 142 405
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		205 534	229 250
Omløpamidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 657	40 688
Til gode av forretningsfører		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	11	92 310	85 867
Andre fordringer		0	55 427
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		312 820	436 341
Innstående på særvilkår		0	15 700
Sum omløpamidler		410 787	634 088
SUM EIENDELER		616 321	863 338



Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-210 116	266 756
Årets resultat	10	233 440	-476 872
Sum egenkapital		23 324	-210 116
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	582 290	729 250
Sum langsiktig gjeld		582 290	729 250
Kortiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 594	3 461
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		3 085	3 705
Påløpne renter		228	5 751
Annen kortsiktig gjeld		900	331 336
Sum kortsiktig gjeld		10 707	344 203
Sum gjeld		592 997	1 073 454
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		616 321	863 338

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Professor Dahlgate 8

Sted: _____, dato: _____

Mathias Barra
Styreleder

Katharina Mosheim
Styremedlem

Terje Myrland
Styremedlem

Olav Wæthing
Styremedlem

Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3000 Inntekter felleskostnader	772 236	572 244	772 242	0
3007 Renter og avdrag	0	73 010	0	0
3012 Inntekt kabel-tv	30 456	29 288	0	0
3025 Inntekt bredbånd	0	0	30 456	0
3026 a konto renter særfordelt lån	49 467	6 575	49 228	0
3027 a konto avdrag særfordelte lån	144 990	44 555	151 172	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	521 429	0	0
3690 Andre inntekter	506	472	0	0
Sum	997 655	1 247 553	1 003 098	0

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	32 522	35 004	36 500	0
Annen regnskapsforseil	6 882	14 823	10 000	0
Sum	39 404	49 827	46 500	0

Sameiet har valgt bort revisor.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	0	35 000	35 000	0
Arbeidsgiveravgift	0	4 935	4 935	0
Sum	0	39 935	39 935	0

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.



Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8

Styre honorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Styret ble innvilget styrehonorar i form av gavekort. Se protokoll.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 352	207 269	185 000	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	53 138	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	6 416	6 127	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	-1 945	851 108	0	0
6696 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	152 961	1 064 504	185 000	0

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	18 745	17 783	18 000	0
6380 Renhold	26 861	24 668	26 000	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 714	0	6 500	0
Sum	56 320	42 452	50 500	0

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	1 990	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 440	4 685	0	0
7772 Andre gebyrer	5 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	13 126	2 115	8 000	0
Sum	27 786	11 880	9 990	0

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	11 947	8 299	0	0
Sum	11 947	8 299	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.92.58248	-13 195	-22 006	-15 767	0
8143 Lånenr 1636.78.38438	-35 608	-11 908	-35 275	0
Sum	48 803	33 914	51 042	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	11 905	11 228	0	0
Sum	-11 905	-11 228	0	0

Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8 Orgnr: 987824956

Transaction 09222118557549182200



Signed MB, KM, TM, OW

Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8

Note 9 - Andre finansposter

Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8 Orgnr: 987824956

Transaction 09222118557549182200



Signed MB, KM, TM, OW

Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	289 884	266 756
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	233 440	-476 872
Tilbakeføring avskrivninger	23 717	103 498
Opptak av langsiktig lån	0	500 000
Avdrag langsiktig lån	-146 961	-103 498
B. Årets endring i disponible midler	110 196	23 128
C. Disponible midler 31.12	400 080	289 884

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	84 512	78 266
1749 Forskuddsbetalte kostnader	7 798	7 601
Sum	92 310	85 867

Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8 Orgnr: 987824956

Transaction 09222118557549102200



Signed MB, KM, TM, OW

Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8

Note 12 - Lån

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.	
Lånenummer:	16367838438	12139258248
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	7.40 %	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.09.2033	30.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	332 748
Lånesaldo 01.01:	500 000	229 250
Avdrag i perioden:	38 392	110 569
Lånesaldo 31.12:	463 608	118 681
Saldo 5 år frem i tid:	235 358	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139258248	1	38 833	38 833
	1	20 948	20 948
	1	18 661	18 661
	1	14 713	14 713
	1	14 531	14 531
	1	12 995	12 995
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367838438	1	107 377	107 377
	1	61 057	61 057
	1	54 391	54 391
	1	43 293	43 293
	1	42 767	42 767
	1	41 800	41 800
	1	38 784	38 784
	1	37 898	37 898
	1	36 152	36 152

Kommentarer til lån

Seksjonseierne er proratisk ansvarlig for lånet. Lån 1213.92.58248 er innfridd av følgende seksjoner: 1, 2, 3, 8, 10, 11, 12 og 14. Lån 1636.78.38438 er et særfordelt lån og gjelder ikke følgende seksjoner: 1, 3, 8, 10 og 14.

Noter 817 Sameiet Professor Dahlgate 8 Orgnr: 987824956

Transaction 09222118557549102200



Signed MB, KM, TM, OW

Verification

Transaction 09222115557543182280

Document

817-Årsregnskap 2024_v1.0

Main document

8 pages

Initiated on 2025-04-01 17:46:41 CEST (+0200) by

Adminkt (A)

Finalised on 2025-04-02 12:37:42 CEST (+0200)

Initiator

Adminkt (A)

Adminkt

esigning@adminkt.no

Signatories

<p>Mathias Barra (MB) <i>mathbarra@gmail.com</i> +4740847204 <i>Signed 2025-04-01 17:58:00 CEST (+0200)</i></p>	<p>Katharina Moshelm (KM) <i>sameiepdg@gmail.com</i> +47 93219305 <i>Signed 2025-04-01 18:27:33 CEST (+0200)</i></p>
<p>Torje Myrland (TM) <i>torje.myrland@gmail.com</i> +4790696999 <i>Signed 2025-04-02 10:22:31 CEST (+0200)</i></p>	<p>Olav Waething (OW) <i>olav.waething@gmail.com</i> +4790181010 <i>Signed 2025-04-02 12:37:42 CEST (+0200)</i></p>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Skatteetaten

Dato
24.04.2025

U.off. offl. § 13, sctfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 291 Fnr 0 Snr 13

Eiendommens adresse:

Professor Dahls gate 8, 0355 OSLO

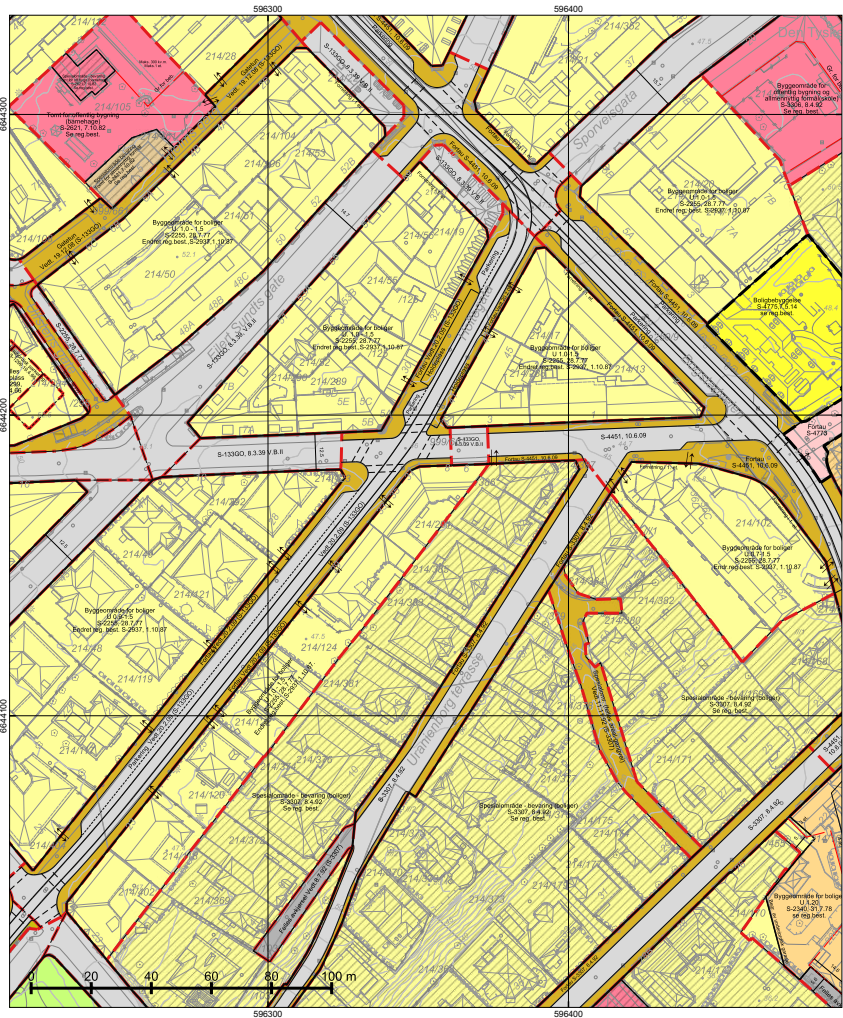
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 3 172 396
Som sekundærbolig: kr 10 960 566

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetur/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmenntilleg

- RbBevaringGrense

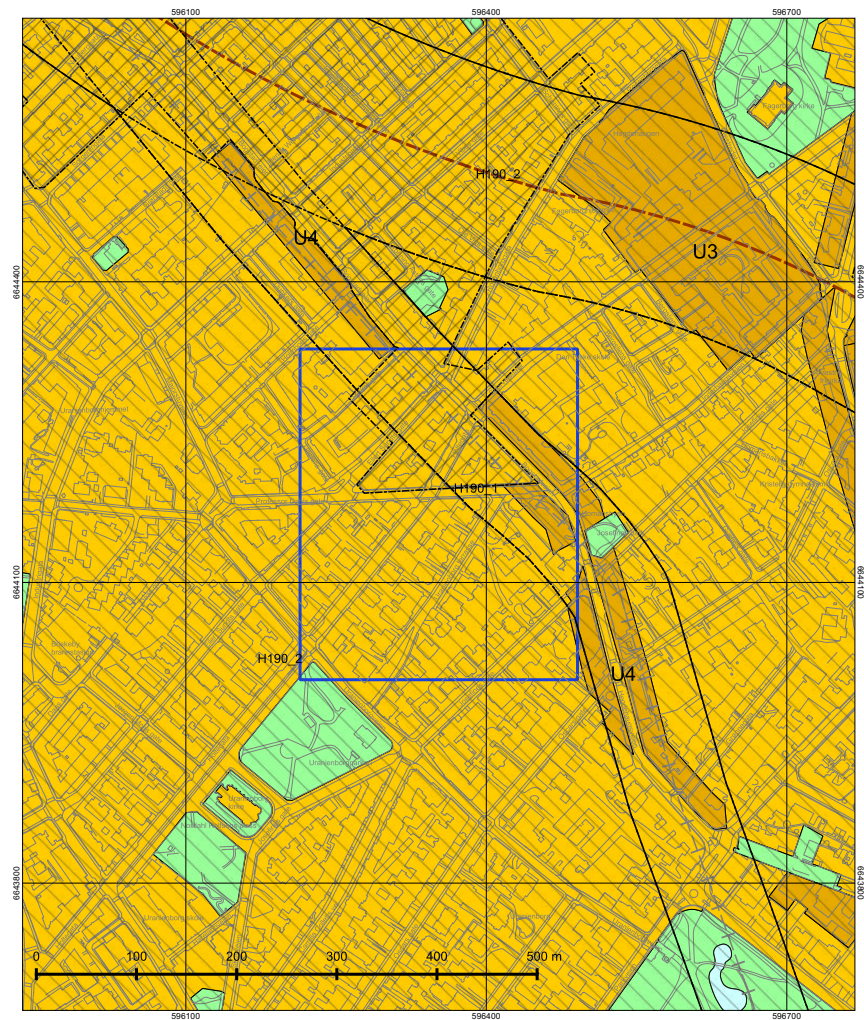
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring

<p>Oslo</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
<p>Dato: 23.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p>PlottID/Best.nr: 141604/ 86510309 Adresse: PROFESSOR DAHL'S GATE 8 Gnr/Bnr: 214/291</p>	<p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP Kommentar:</p>
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141804/86510309
Deres ref.: 41464/IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
PROFESSOR DAHLS GATE 8

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510309
8465947

Vår ref (Saksnr):

Dato: 23.04.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 291

Vi viser til bestilling av 20250423 for PROFESSOR DAHLS GATE 8.

GNR. 214 BNR. 291

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.07.1887.

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

627 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten
Produisert: 23.04.2025 Målestokk 1: 500



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen 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 bygningrådets 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/frområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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 bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



Oslo kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for byggeprosjekter

KOP!

Fandler, Jochen arkitekt
 Postboks 182
 1305 Haslum

Dato: **13 JAN. 2006**

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199603061-25 Saksbeh: Bjørn Meiling
 Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeclass: PROFESSOR DAHLS GATE 8 Eiendom: 214/291/0/0

Tiltakshaver: Solvik Eiendom AS v/Olav Wæthing Adresse: Montebellovn 2, 0379 OSLO

Søker: Fandler, Jochen arkitekt Adresse: Postboks 182, 1305 Haslum
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - PROFESSOR DAHLS GATE 8

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

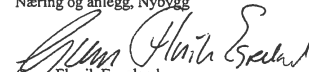
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.


Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling for byggeprosjekter
 Næring og anlegg, Nybygg


 Gunn Flovik Espeland
 For avdelingsenhetsleder


 Bjørn Meiling
 saksbehandler

Kopi til:
 Olav Wæthing, Montebellovn. 2, 0379 Oslo



Plan- og bygningsetaten
 Avdeling for byggeprosjekter
 Næring og anlegg, Nybygg
 Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
 Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
 Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro:
 Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920
 Telefaks: 23 49 10 01
 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Organisasjonsnummer:
 971 040 823 MVA



Anmeldelse
3 tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Bølgeløstakke over gårdsplass. Rettsak om kr. l. t.
på matr.-nr. 8 Prof. Dahls gate
Innlevert 22^{de} juli 1927 Attestert 25/6 · 30

Helsensidew til M. M. M. M.

801
1927

25/7. 27.

H. J. Sparre

Helsensidew har fått sådant
beslutning:

Dispensasjon fra bygninglovens
§ 30^e antatt innvilget d. t. 5/10/27.
Rettsaken over stallet (høstloft) må
slåpes

400/27

Wald Halsørkd 3. august 1927.

H. M. M. M.

801/27

V. D. til innstilling.

5/8 27
S. P. P. P.

IV J.-No. 88
87

Bygningsanmeldelse

til _____ Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 8.

Prop. Pakkelyds skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: Meter i . . . Etager } tilsammen: 403.25 m²
 Meter i . . . do. }

Gaardrummets Fladeindhold § 39: 125 m²

Bygningens Bestemmelse § 70: Leiligeheds med Søjler og Søjler
alt. 2. Etage i 1. Etage - 2. Etage Korrider og
1 3. Etage Korrider. Samt Korrider
1. Etage som paa Planen angivet

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags _____

Bygningens Høide og Gædens Bredder § 33: Bygningens høide
12 m og Gædens bredde Ca. 12 m.

Etagernes Antal: 3

Etagernes Høide § 44: 3 m 25 cm

Fundamentering § 29: Græsstenmur paa Keller

Grundbeskaffenhed: Lene

Isolation § 25: Asfalt + græs

Drainering: 1/2" Drainering



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avd.Indre by

Arikk von Krogh
Lallakroken 10

0259 OSLO

Dato: 16 AUG. 1998

Deres ref.

Vår ref (saksnr): 9602878-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif Oskar Solheim

Arkivkode:

Byggeclass: Professor Dahls gate 8 Eiendom: 214/291//0

Tiltakshaver: Frognerloft AS v/A.von Krogh Adresse: Prof. Dahls gate 8, 0355

Arkitekt: Arkitektene Dahl & Myrhol ANS Adresse: Wilses gate 4, 0178

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Saksnr. 9602878 erstatter tidligere mappenr. 960046632.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarslavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avd.Indre by
Seksjon Byggekontroll

Eivind Krogh
Eivind Krogh
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II



Plan- og bygningssetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Avd.Indre by Trondheimsveien 5 Postgiro: 0869 10 41300
Seksjon Byggekontroll 0160 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Arild von Krogh
Lallakroken 10

0259 OSLO

(Tidligere mappenr. 960045113)

Dato: 17 FEB. 2009

Deres ref:

Vår ref (saknr): 199602689-32 Sakbeh: Leif Solheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass: PROFESSOR DAHLS GATE 8 Eiendom: 214/291//0

Tiltakshaver: Frognerloft AS V/Espen Moen Adresse: Professor Dahls gate 8 Tlf: 90, 0355
Søker: Dahl & Myrhol ark, ANS Adresse: Wilses gate 4, 0178
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.1



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Professor Dahls gate 8			JOUR.NR.	89/101024	
ARB.'S ART	Bruksendring i 2. og 3. etg.			GNR./BNR.	214/0291	
BYGGHERRE	Proda A/S			BYGN.ENH.N		
SAKENS STATUS	AYSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST

Bygningsrådet godkjente i møte 22/8-89 bruksendring i 2. etg. men avsto for 3. etg. Videre ble vedtatt at klage over pålegg om opphør anbefales ikke tatt til følge. Saken sendes fylkesmannen til endelig avgjørelse. Etter fristforlengelse inngir adv. Føyen klage til Fylkesmannen på avgjørelsen vedr. 3. etg. Underretning om dette bilagt klagebrevet (kopi?) mottas her 12.10.89.

Etter det er det ikke mer i saken, og en spør seg om klagesaken ikke er behandlet. Spørsmålet stilles også til Fylkesmannen v/Tone Marit Stensrud i tlf. 16.11.94. Hun melder tilbake 17.11 at saken ikke er funnet foreløpig men at de skal lete i fjernarkivet. Vi avventer tilbakemelding. 17. november 1994 JOS.


Det er pr. d.d. ikke kommet noen tilbakemelding i saken.



Ut fra det som finnes (og ikke finnes) i saken, tror vi at etaten her har forsømt seg og ikke sendt saken til Fylkesmannen, slik vedtaket i Bygn.rådet sier. At adv. Føyen sender klage direkte til Fylkesmannen kjenner vi ikke årsaken til. Det foreligger heller ingen meldinger e.l. som angir avslag eller pålegg om opphør av bruk. Det finnes heller intet oversendelsesbrev til Fylkesmannen, selv om det ligger et omslag med "vedlegg til fylkesmannen". Vi mener derfor å kunne anta at klagesaken ikke er behandlet og heller ikke forfulgt av klageren, i og med den lange tiden siden klagen ble sendt. Dermed er trolig 3. etg. fortsatt i bruk til kontorer; i så fall ulovlig!

Saken burde egentlig vært forfulgt videre. Imidlertid er det ikke direkte hyggelig å skylle gjenoppta tråden nå, etter mer enn 5 år. Vi finner det mer hensiktsmessig å "bite i det sure eplet" og la saken ligge uten videre forfølgelse.

Vi erklærer saken "henlagt uten ferdigattest" og arkiverer den.

21. desember 1994


Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.			X			
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					21,12,94	
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					21,12,94	
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						



Oslo kommune


 PLAN- og
 BYGNINGSETATEN
 KART • PLAN • BYGGESAK

13

199603631

 Dahl & Myrhol arkitektene ANS
 Wilses gate 4

0178 OSLO

..	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531.3	960062075	97/8295

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Mette Rognes Omre	12. februar 1997

 Arbeidssted : 214/0291 Professor Dahls gate 8
 Byggherre : FrognerLoft AS v/Espen Moen, Prof. Dahls gate 8, 0355 OSLO
 Arbeidets art: BALKONGER/FASADEENDR. KTR./BOLIGER

APPROBASJON

 Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for
 igangsettingstillatelse.

 Søknaden gjelder oppføring av balkonger mot bakgård i Professor
 Dahls gate 8.

 Naboer og gjenboere er varslet uten at det er innkommet protester
 eller bemerkninger i saken.

Søknad med tegning nr.7,8 og 9 godkjennes på vilkår av at :

- Ansvarshavende er godkjent
- Redegjørelse for konstruksjon med statiske beregninger
må innsendes og godkjennes

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE
Protesterende parter har klageadgang.

 Plan- og bygningssetaten behandler denne sak etter myndighet
 tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Flangrunnlaget.

 Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, stadfestet i
 plan datert 28.07.77, med tilhørende reguleringsbestemmelser S-
 2255.

Søknaden.

 Søknaden gjelder oppføring av balkonger mot bakgård i Professor
 Dahls gate 8.

13

199603631

 Naboer og gjenboere er varslet uten at det er innkommet protester
 eller bemerkninger i saken.

Innkome uttalelser.

 I samrådsmøte 03.12.96 frarådet Byantikvaren en godkjenning av
 det omsøkte forslag. En reduksjon av dybden og moderasjon av
 opphengssystemet ble anbefalt.

Spesielle forhold.

 Avstand mellom srossene må utføres forskriftsmessig og rekkverk
 lakkeres sort.

Underside av balkong må være plan.

Igangsettingstillatelse.

 Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått
 igangsettingstillatelse. denne kan ikke gis før følgende punkter
 er ordnet :

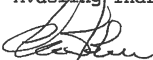
01. Ansvarshavende være godkjent.
02. Redegjørelse for konstruksjon med statiske beregninger
må innsendes og godkjennes

 Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og
 bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt.
 Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må
 tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres.
 Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.

 Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til
 eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se
 vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen
 blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap
 byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling, Indre by


 Ole Mølnes
 Seksjonsleder


 Mette Rognes Omre
 Avd.arkitekt II

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

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.

22049898



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast 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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Professor Dahls gate 8 0355 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 291, snr 13 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: _____

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: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

