NORDVIK

Professor Dahls gate 16

1 soverom | 41 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Professor Dahls gate 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 2-roms i 4. etasje - Heis - Felles terrasse - Ingen dok.avgift - Varmtvann inkl. - Populær beliggenhet

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**5 653,-**
Totalpris	**5 020 779,-**
Fellesgjeld	**25 126,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 095,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

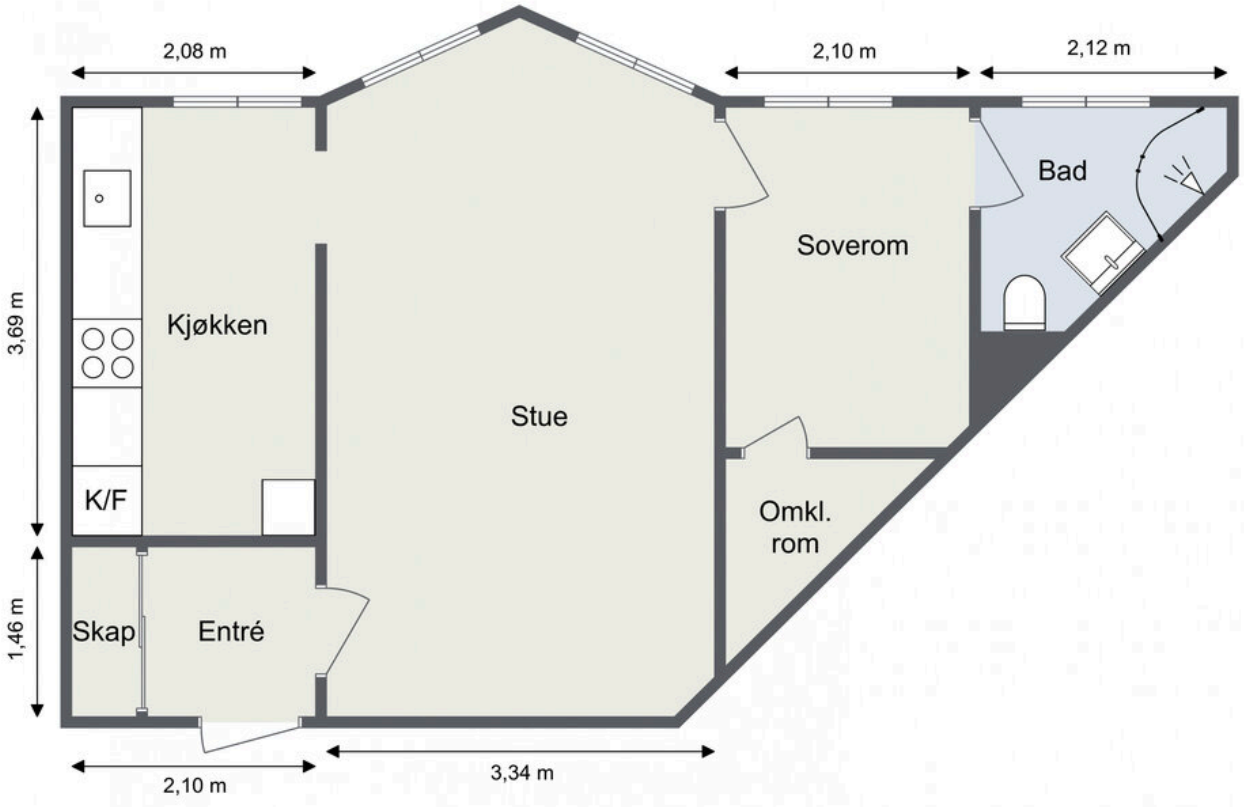
Velkommen til Professor Dahls gate 16 - En lys og innbydende 2-roms med etterspurt beliggenhet på Uranienborg. Leiligheten har god planløsning, fremstår moderne og lys med tidsriktige farger og interiørvalg. Her bor du tilbaketrukket, men sentralt i grønne omgivelser med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:
4. etasje med heis
Pent, flislagt bad
Ingen dokumentavgift
Store felles terrasse i bakgården
Godt med langringsplass i tre boder
Usjenert beliggenhet, med flott utsyn
HTH kjøkken med benkeplate i heltre
Rolig og tilbaketrukket i enveiskjørt gate
Lys og luftig stue med plass til flere soner
Store vindusflater og god takhøyde (2,71m målt i stue)
Soverom med plass til dobbeltseng og omkledningsrom

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 42 kvm

Tyder




Soir de Paris
BOURJOIS


Soir de Paris
BOURJOIS
RENAULT


LE SOLEIL TOUTE L'ANNÉE
SUR LA CÔTE D'AZUR
BOURJOIS
RENAULT























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0169/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Henrik Opdal Sivesind
Josephine Sarah Ashley Sivesind

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
3 313,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 340,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 653,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 153,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 995 653,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 005 153,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad.
BRA-e: 1 kvm. Bod i 4. etasje.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsboden var ikke tilgjengelig under befaring. Ifølge en tidligere salgsoppgave har boden gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m². Ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom, omkledningsrom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten 3 boder. Bod i kjeller på 6 m², bod i 4. etasje på 1 m² og bod på loft med gulvareal på 6 m². Bod på loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Standard
Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning ifølge en tidligere salgsoppgave fra 2011. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servanten. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Gulvet har fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater på vegger. Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2014. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Tilstøtende vegger i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
- Det er registrert svakt fall mot sluk på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
- Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
- Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med parkett
Vegger: Spilekledning på en vegg i soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss
Himling: Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stue.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.
Plassbygget seng på soverommet.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.

Innvendige dører:
Profilert innvendig dør fra entré. Dør kledd med spilekledning til omkledningsrommet. Glatte innvendige dører for øvrig.

Vinduer I:
Vinduer med tolags isolerglass i stue og kjøkken, produsert i 2022.

Vinduer II:
Vinduer i tre med enkle glass i soverom. Doble vinduer i tre med enkle glass på badet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Vindu på badet er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.
- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Ytterdør:
Profilert entrédør.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast. Soilrør i støpejern. Koblinger i ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad. Enkelte koblinger i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato for øvrig. Stoppekraner til badet er montert bak klosettet. Stoppekraner til kjøkkenet er montert under kummen i kjøkkeninnredningen.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue og kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil fra kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte fra badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
-I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene. I dette tilfellet mangler avtrekk fra kjøkken og tilluft til soverommet.Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater,

montert i skap i entré. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Brannskille:
Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i aksjelaget.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

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

Parkering
Det er seks parkeringsplasser i aksjelaget som kan leies etter venteliste. Pris 1.500,- pr. mnd. Megler tar ikke ansvar for at kjøper får plass. Ta kontakt med styret for mer info.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2022: Nye vinduer i stue og kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Noe fukt i kjellerbod er blitt registrert.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Vann renner noe tregt i sluket i dusjen med vannlåsen i. Når vannlås fjernes, renner vannet fint ned.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Kan komme enkelte drypp fra radiotor på soverommet når annlegget er i bruk.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Oppvaskmaskin skiftet av leitakere i 2021. Stekeovnen skiftet i 2025. Vinduer på kjøkken og i stue skiftet i 2022. Plassbygget seng på soverom følger med på kjøpet.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1937, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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
En aksjonær kan ikke overlate bruken av boligen uten skriftlig samtykke fra styret ut over det som følger av lov om burettslag § 5-4 (en aksjonær som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre), § 5-5 (utleie av leiligheten for inntil tre år, på bestemte vilkår) og § 5-6 (utleie av leiligheten når det foreligger særlig grunn, som for eksempel midlertidig fravær som følge av arbeid eller utdanning). Utleie etter § 5-5 og § 5- 6 krever alltid skriftlig samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
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
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger har brukt ca. kr. 4000 - 6000,- per år på strøm. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 095,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. Varmtvann, internett, avdrag felleslån, betjening av felles lån, kommunale avgifter, forretningsførsel og øvrig drift av aksjelaget.

Herav:
Avdrag felleslån kr. 282,-
Felleskostnader kr. 3 389,-
Renter felleslån kr. 125,-
Bredbånd/internett kr. 199,-
Leie bod kr. 100,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 317 244,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 268 976,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Aksjeselskapet

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

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

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

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

Informasjon fra styreleder 15.04.2026:
Det er p.t. ingen planer om økning av fellesgjeld, kapitalinnkrevning eller økning av felleskost i nær fremtid. Eventuelle økninger av felleskostnader vil inntil videre være indeksregulert.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 25 126,-pr. 04.05.2026

Aksjelaget har ikke tegnet sikringsordning.

Lånenummer: 98207620645, Obos BBL
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.05.2026: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 04.05.2026: 1 083 259
Andel av saldo: 25 126
(siste termin 30.06.2032)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 684,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 301 499,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 468 954,-

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

Vedtekter og husordensregler
Aksjeselskapets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 53869734

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 868 kvm (Eiertomt)
Aksjelaget har felles terrasse i bakgården med flere sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet 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 kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Professor Dahls gate ligger rolig og sentralt til mellom Slottsparken og Frognerparken, en representativ gate der området er preget av arkitektonisk flotte, frittliggende gårder, villaer fra århundreskiftet og ambassader. Det er nærhet til alle typer bymessige fasiliteter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Nærmiljøet har en hyggelig atmosfære med populære serveringssteder, sjarmerende detaljhandlere og dagligvareforretninger. De populære handlegatene Skovveien, Frognerveien og Bogstadveien/Hegdehaugsveien ligger alle i nærheten. Flotte tur og rekreasjonsområder i Frognerparken med Vigelandsanlegget, Uranienborgparken (ved Uranienborg kirke), Langaardsløkken og i Slottsparken.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS Fagerborg, SATS på Bislett, SATS Colosseum, samt noe mer eksklusive Riot med både trening og spa. Det er også idrettsarena med innendørs løpebane på Bislett Stadion.

Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien ned forbi slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på ca. 15 min.

Av utdanningsmuligheter er det kort vei og gode transportmuligheter til bl. a. Høgskolen i Oslo, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, Oslo MET, Handelshøyskolen BI samt Veterinærhøyskolen.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med trikk fra Bogstadveien samt buss med ruteforbindelser til alle byens hjørner som Skøyen, Fornebu, Bygdøy, Torshov / Sagene, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m.fl. Leiligheten ligger i kort gangavstand til Majorstuen T-banestasjon som er et knutepunkt for kollektivtrafikken i Oslo. Her er det tilgang til alle t-banelinjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Det er også tilgang til flybussen like ved.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

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

bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Professor Dahls gate 16 - oppføring av antennefeste
Saksnummer: 202516188
Siste bevegelse: Siste dok. 31.03.2026

Professor Dahls gate 18 - 20 - Bruksendring fra kontor til 13 boliger og fasadeendringer
Saksnummer: 202508513
Siste bevegelse: Siste dok. 16.03.2026
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til leiligheter, mottatt 02.02.2026.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

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

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar (de to første gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 3 300,-

Samlet skal selger betale kr. 126 962,- 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 11. mai 2026

Megler
Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 99104502

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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

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

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

Professor Dahls gate 16

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

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

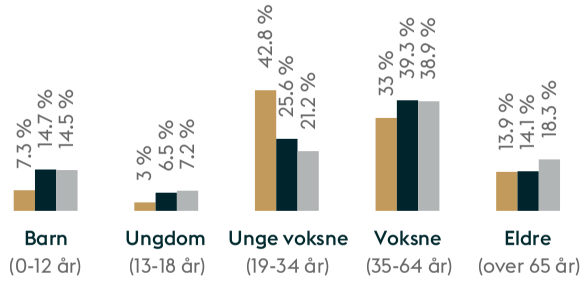
Offentlig transport

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

Barnehager

Hjelmsgate barnehage (0-5 år)	84 barn	3 min 🚶 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	3 min 🚶 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	35 barn	3 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

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

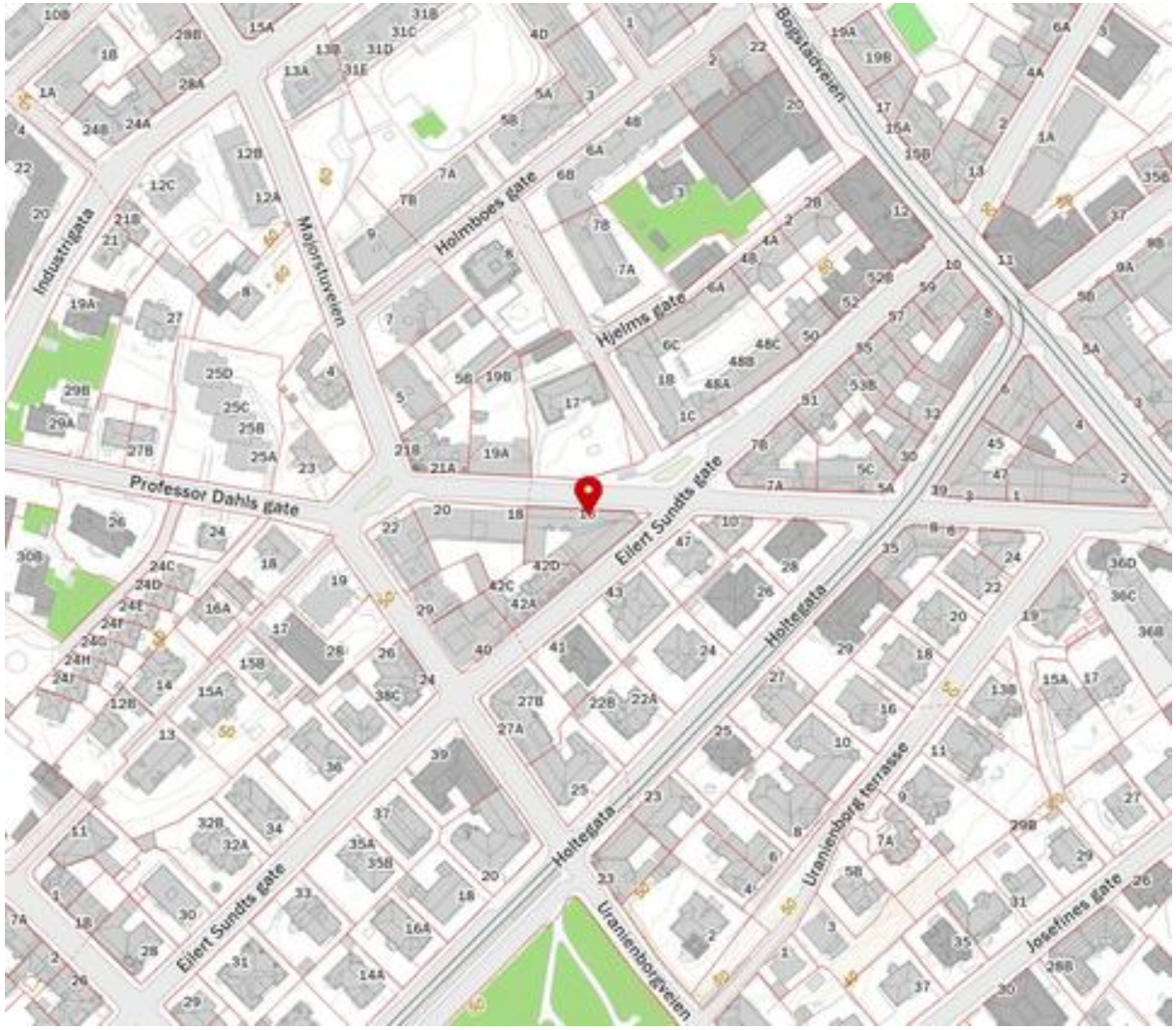
«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PROFESSOR DAHLS GATE 16, 0355 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 293 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	20/04/2026
Utskriftsdato:	24/04/2026
Oppdragsnummer:	99335
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms aksjeleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft, 4. etasje og kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2022: Nye vinduer i stue og kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1937, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Henrik Opdal Sivesind
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Befaring med leietaker, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 293
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	868.1 m²
Adresse:	Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	As Professor Dahlsgate 16
Organisasjonsnr:	931021176
Eier:	Henrik Opdal Sivesind
Aksjenummer:	Ikke mottatt

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/04/2026		Opplysninger gitt av eier over telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	20/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1937

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
4. etasje	41	1	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	41	7	0	0
Sum BRA:	48			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré, Omkledningsrom	Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden var ikke tilgjengelig under befaring. Ifølge en tidligere salgsoppgave har boden gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling

Brannskille

Beskrivelse: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Døren må skiftes ut og erstattes med riktig dør om dette er tillatt i aksjelaget.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i stue og kjøkken, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre med enkle glass i soverom. Doble vinduer i tre med enkle glass på badet.
Tilstandsvurdering:	Vindu på badet er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Profilert entrédør.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør fra entré. Dør kledd med spilekledning til omkledningsrommet. Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Mindre svellinger i underkant av dørbladet mot badet. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Soilrør i støpejern. Koblinger i ledningsnett for vann i rør i rør systemer til bad. Enkelte koblinger i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato for øvrig. Stoppekraner til badet er montert bak klosettet. Stoppekraner til kjøkkenet er montert under kummen i kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue og kjøkken. Oppdriftsventilasjon med ventil fra kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte fra badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk fra badet. Oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra kjøkkenet.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller uten friskluftsventiler på ytterveggene. I dette tilfellet mangler avtrekk fra kjøkken og tilluft til soverommet.Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. HTH kjøkkeninnredning ifølge en tidligere salgsoppgave fra 2011.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk ved normal gange i enkelte områder. Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper, svellinger og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Spilekledning på en vegg i soverom. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,71 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.
Plassbygget seng på soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i skap i entré.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med bad er gjort i 2014, arbeid i forbindelse med kjøkken er gjort i 2011. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke under eier regi.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave pusset opp i 2014. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert svakt fall mot sluk på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe korrosjon langs nedre kant av speilet. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Tilstøtende vegger i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Opdal Sivesind	9578-5997-4-2659080	2026-04-29 21:46:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0169/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Professor Dahls gate 16, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Josephine Sarah Ashley Sivesind, Henrik Opdal Sivesind

Fullmektige
Henrik Opdal Sivesind for Josephine Sarah Ashley Sivesind

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mai 2019

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Fellespolise
Forsikret i: Fellespolise for boligselskapet

Utført arbeid

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

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

Ja

Beskriv: Noe fukt i kjellerbod er blitt registrert.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vann renner noe tregt i sluket i dusjen med vannlåsen i. Når vannlås fjernes, renner vannet fint ned.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kan komme enkelte drypp fra radiotor på soverommet når annlegget er i bruk.

---

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskin skiftet av leitakere i 2021. Stekeovnen skiftet i 2025. Vinduer på kjøkken og i stue skiftet i 2022. Plassbygget seng på soverom følger med på kjøpet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0169/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Henrik Opdal Sivesind	**2026-04-29**

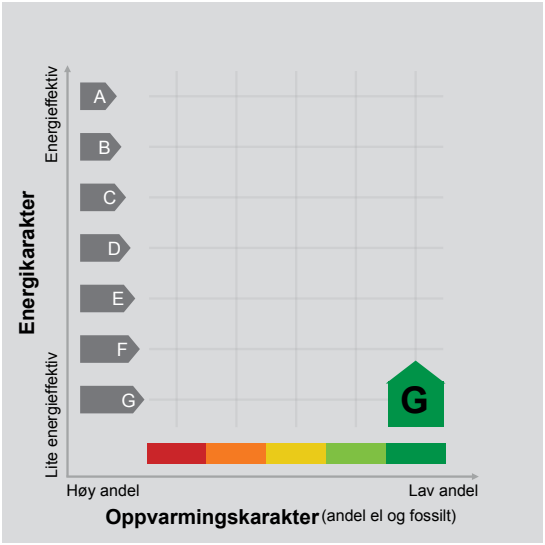
Identifikasjon

Henrik Opdal Sivesind

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

ENERGIATTEST

Adresse	Professor Dahls gate 16
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	293
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80517823
Bruksenhetsnummer	H0410
Merkenummer	680a80ce-ba79-4d88-90d4-bbfac52b9059
Dato	28.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 3 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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: Redusér innetemperaturen
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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå el.apparater helt av

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 inneklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Professor Dahls gate 16
Postnummer: 0355
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0410
Dato: 28.05.2024 19:32:37
Energimerkenummer: 680a80ce-ba79-4d88-90d4-bbfac52b9059

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 214
Bruksnummer: 293
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80517823

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligopplysninger:

AS Professor Dahlsgate 16		**Vår ref.:**	1805/405	**Fødselsdato eier:**	25.11.1990
Professor Dahls gate 16		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	26.07.1982
0355 OSLO		**Eiere:**	Henrik Opdal Sivesind, Josephine Sarah Ashley Sivesind		
Organisasjonsnr:	931 021 176	**Aksje:**	84-86	**Aksjeboenhetsnr:**	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 095**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	282
	Felleskostnader	3 389
	Renter felleslån	125
Tilleggsytelser:	Bredbånd/internett	199
Objekt:	Leie bod (18052 - 4)	100

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	25 126	Gjeld siste årsoppg.:	25 951
Klient ajourf. lån:	1 083 259	Klient gj. s. årsoppg.:	1 118 856

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207620645, Obos BBL

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 04.05.2026: 1 083 259

Andel av saldo: 25 126

(siste termin 30.06.2032)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	25 951	Andre inntekter:	727
Annen formue:	8 684	Utgifter:	1 800		

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

7: Pålydende

Pålydende:	3 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	84-86	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	16

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	53869734

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

AS Professor Dahlsgate 16	**Vår ref.:**	1805/405	**Fødselsdato eier:**	25.11.1990
Professor Dahls gate 16	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	26.07.1982
0355 OSLO	**Eiere:**	Henrik Opdal Sivesind, Josephine Sarah Ashley Sivesind		

Organisasjonsnr: 931 021 176

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

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

Skilt til postkasse og ringetablå bestilles av den enkelte.

6 garasjeplasser til utleie etter ansiennitet, ellers gateparkering.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i aksjeselskap

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på aksjelaget og aksjenr)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

Boligopplysninger

- Full pakke, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Bolig: **kr 6.725,-** inkl. mva.
- Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag: **kr. 1.408,-** inkl. mva
  Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
  Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Andre gebyrer

- Transportgebyr partialobligasjon – **kr 2.340,-** inkl. mva
- Notering av pant – **kr 3.313,-** inkl. mva

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

SIST ENDRET 02.01.2026

V E D T E K T E R

FOR

A/S PROFESSOR DAHLS GATE 16

Org. nr. 931 021 176

Sist endret i ordinær generalforsamling 21.05.2024

§ 1 Formål

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

§ 2 Aksjekapitalen

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

§ 3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Oslo.

§ 4 Bruksrett til bolig

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

§ 5 Overdragelse av aksje

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

§ 6 Boretten og overlating av bruk

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

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

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

§ 7 Vedlikehold av bolig

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

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

§ 8 Deling av felleskostnader

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

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

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

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

§ 9 Ansvar for felleskostnader ved eierskifte

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

§ 10 Skader og forsikring

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

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

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

§ 11 Styre

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

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

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

§12 Generalforsamling.

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

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

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

På den ordinære generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

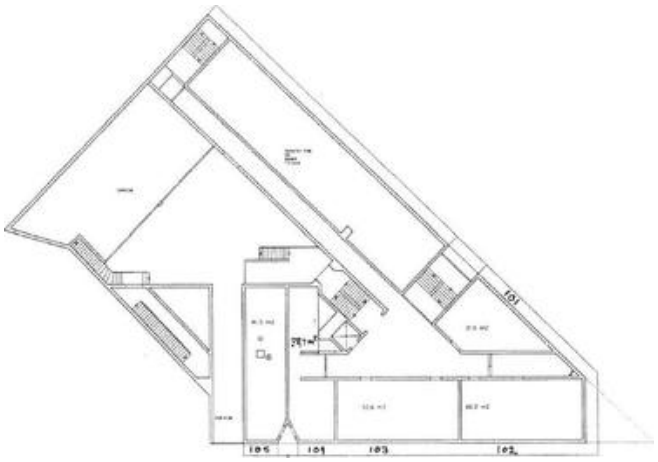
På ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

§13.

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

For øvrig kommer aksjelovgivningens bestemmelser til anvendelse.

4



1 ETG.

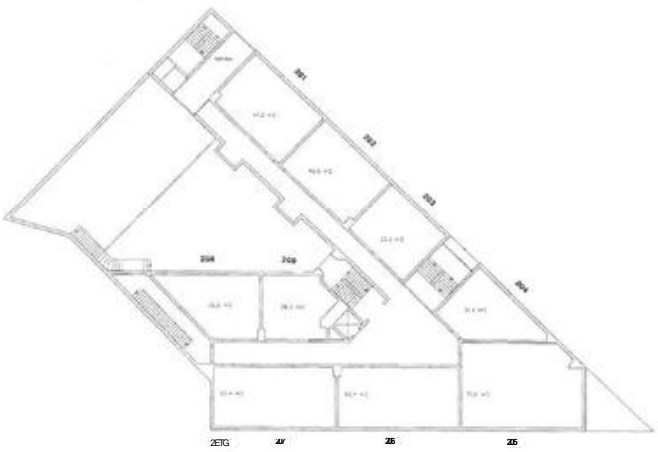
KNUT HJELTNES

2

2003

A 1:100
A3:1:200

A-000



KNUT HUELTNES

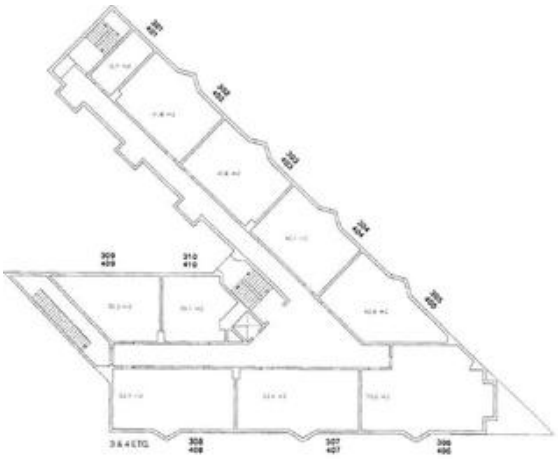
Professor Dahlsgate 16

PLAN a etg.

A 1100
A31200

A000

6



UT

HELTNES

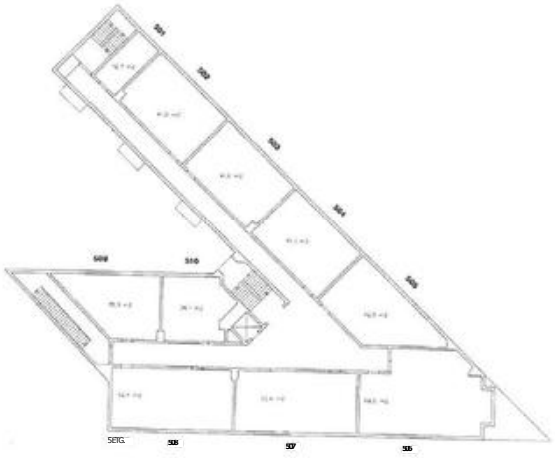
Professor Dahlgate 16

PLAN 3.&4.etg

- A 1:100

A0G

7



KNUT HJELTNES

Professor Dahlsgate 16

PLAN 5. etg.

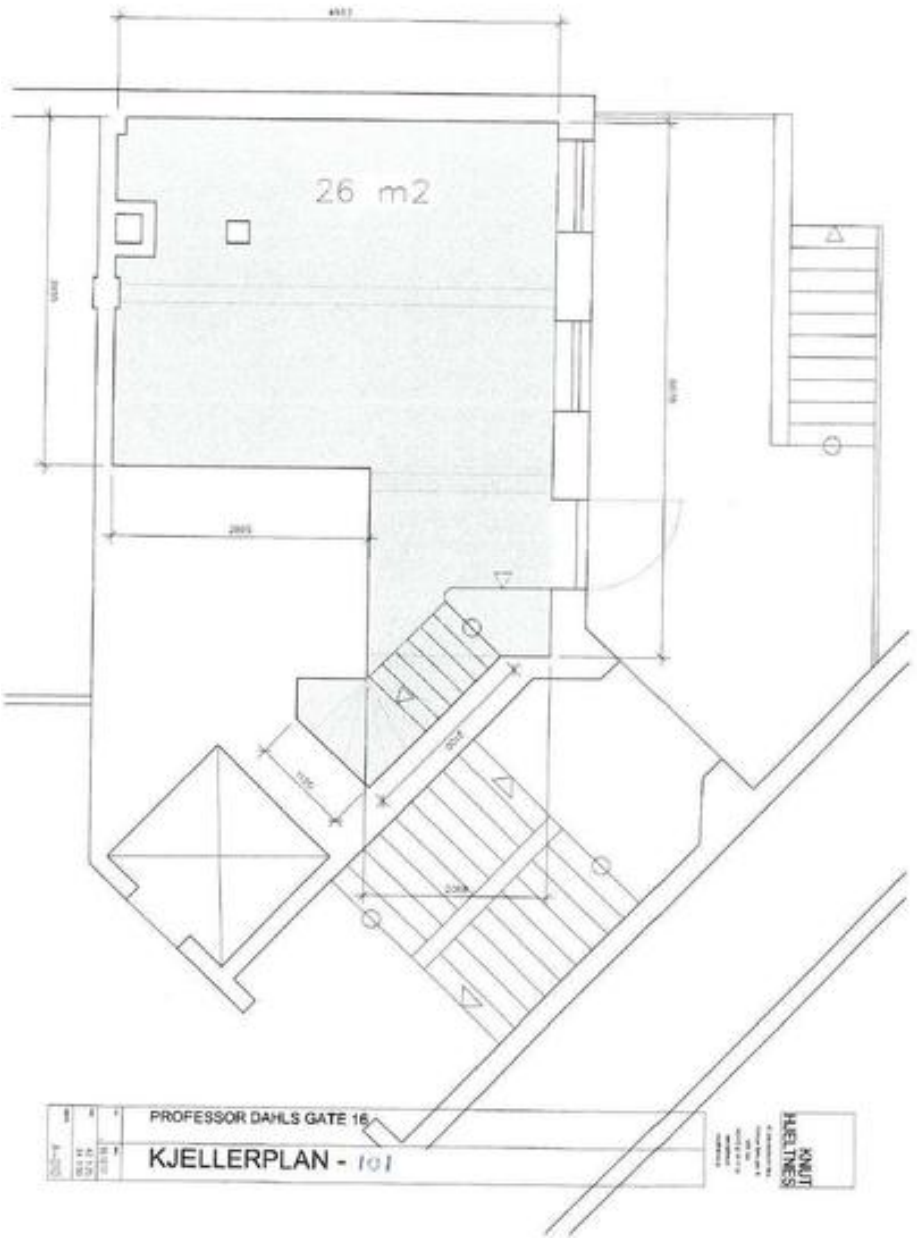
220408

A 1:100
A3 1:200

A400

8

9


26 m2
PROFESSOR DAHLS GATE 16
KJELLERPLAN - tot
KNUT HJELTNES

Tilknytning aksjer og boliger

Første eatsje

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

Andre etasje

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

Tredje etasje

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

Fjerde etasje

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

Femte etasje

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

HUSORDENSREGLER FOR AS PROFESSOR DAHLS GATE 16

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

Kapittel I, Alminnelige bestemmelser

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

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

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

Kapittel II, Ytre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel III, Indre orden

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

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

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

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

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

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

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

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

For oppussing se §19.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INNKALLING 2026

AS Professor Dahlsgate 16

Tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00

Vaskekjelleren

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS Professor Dahlsgate 16

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Godkjennelse og korrigering av protokoll fra EGF 05.02.2026
- 5.2 Lovligheten av styrevalg og funksjonstid iht. vedtektenes § 12
- 5.3 Styrets ansvar for HMS og brannsikkerhet
- 5.4 KRAV OM VALGKOMITÉ / VEDTEKTSENDRING
- 5.5 Utleie av egen enhet

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Godkjennelse og korrigering av protokoll fra EGF 05.02.2026

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

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

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

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

5.2 Lovligheten av styrevalg og funksjonstid iht. vedtektenes § 12

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

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

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

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

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

5.3 Styrets ansvar for HMS og brannsikkerhet

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

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

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

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

5.4 KRAV OM VALGKOMITÉ / VEDTEKTSENDRING

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

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

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

5.5 Utleie av egen enhet

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

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

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

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

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

-Laste opp utleiepakke-dokumentet til dokumentsiden på USBL.

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

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

styret.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

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

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

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

Resultatregnskap 2025 AS Professor Dahlsgate 16

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

signatures verified by limeD
This document is digitally signed by Signicat. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Balanse 2025 AS Professor Dahlsgate 16

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

signatures verified by limeD
This document is digitally signed by Signicat. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Balanse 2025 AS Professor Dahlsgate 16

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

Sted:_____ Dato:_____

Erik Andreas Aabye Hagen
Styremedlem

Erlend Sandem
Styremedlem

signatures verified by limeD

This document is verified with Penneo.com. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

signatures verified by limeD
This document is digitally signed and verified. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

signatures verified by limeD

This document is digitally signed and sealed. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

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

signatures verified by limeD
This document is signed digitally and has a unique document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 7 - Andre honorar

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

signatures verified by limeD
This document is digitally signed and timestamped. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 8 - Egenkapital

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

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

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

signatures verified by limeD
This document is digitally signed and timestamped. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 9 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

signatures verified by limeD
This document is digitally signed and timestamped with Lime. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Note 10 - Pantstillelser

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

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

signatures verified by limeD

This document is digitally signed and timestamped. Document fingerprint:
655d9c5c8ad639d88f1abd53bd973e2fa1ac6899435a21c1387024d76e5bdb76

Document Verification

Document Information

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

Signed By

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

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

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

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

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

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



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

Årsmelding 2025 - AS Professor Dahlsgate 16

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styremedlem, Erlend Sandem
Styremedlem, Erik Andreas Aabye Hagen

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 07.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erik Andreas Aabye Hagen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 0,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Godkjennelse og korrigering av protokoll fra EGF 05.02.2026

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

Vedtak:

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

5.2 Lovligheten av styrevalg og funksjonstid iht. vedtektenes § 12

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

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

Vedtak:

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

5.3 Styrets ansvar for HMS og brannsikkerhet

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

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

Vedtak:

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

5.4 KRAV OM VALGKOMITÉ / VEDTEKTSENDRING

Sak innmeldt av Kurt Oksnes

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

Vedtak:

Sak trukket fra forslagsstiller.

5.5 Utleie av egen enhet

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

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

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

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

Vedtak:

Styret lager infoskriv om utleie som deles med beboerne.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Sander Hellesjø for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

Valgt ble: Erlend Sandem for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Anne Aasbø for 1 år.

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

Protokoll for AS Professor Dahlsgate 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

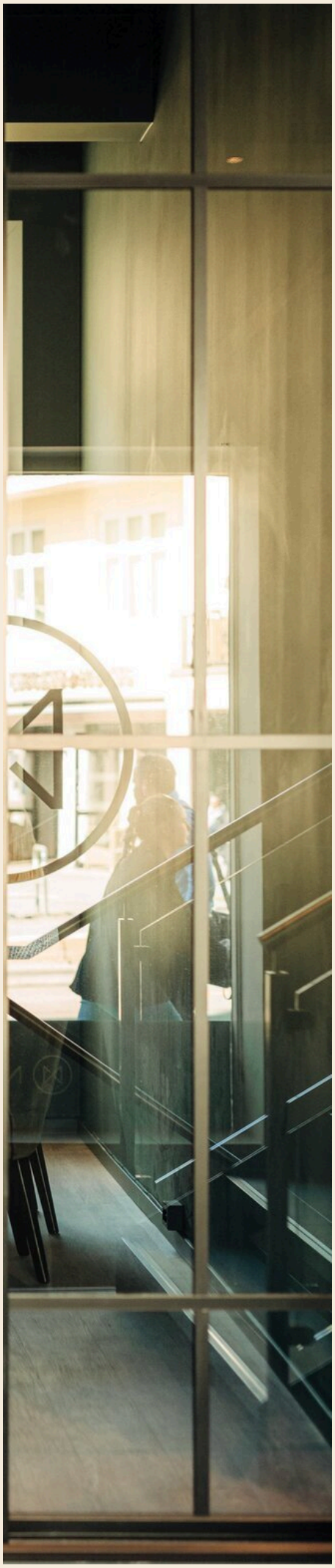
Møteleder	Kong Truong (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Erik Andreas Aabye Hagen (sign.)	10.04.2026

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0169/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Professor Dahls gate 16 0355 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 293 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marthe Skabo

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF /
Jurist / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.skabo@nordvikbolig.no
991 04 502